



PUTUSAN

Nomor 358 K/TUN/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

I. PERUSAHAAN UMUM JASA TIRTA I, dalam hal ini diwakili oleh HARIANTO Jabatan Direktur Utama Perusahaan Umum Jasa Tirta I, kewarganegaraan Indonesia, berkedudukan di Jalan Surabaya Nomor 2A Malang. Selanjutnya memberi kuasa kepada: BURHANUDDIN, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Jaksa Agung Muda Perdata dan Tata Usaha Negara, beralamat di Jalan Sultan Agung No. 1, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/SKK/DU/2014, Tanggal 28 Mei 2014, selanjutnya memberikan Kuasa Substitusi kepada:

1. Nama : NOFARIDA, SH., MH. ;
Jabatan : Jaksa Pengacara Negara ;
Alamat : Jl. Sultan Hasanuddin Nomor 1, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;
2. Nama : B. MARIA ERNA E, SH., MH. ;
Jabatan : Jaksa Pengacara Negara ;
Alamat : Jl. Sultan Hasanuddin Nomor 1, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;
3. Nama : JOKO YUHONO, SH.,MH ;
Jabatan : Jaksa Pengacara Negara ;
Alamat : Jl. Ahmad Yani Nomor 54-56 Surabaya ;
4. Nama : LALU SYAIFUDIN, SH.,M.Hum ;
Jabatan : Jaksa Pengacara Negara ;
Alamat : Jl. Ahmad Yani Nomor 54-56 Surabaya ;
5. Nama : DARWATI, SH. ;
Jabatan : Jaksa Pengacara Negara ;
Alamat : Jl. Ahmad Yani Nomor 54-56 Surabaya ;
6. Nama : MIRNA EKA MARISKA, SH. ;
Jabatan : Jaksa Pengacara Negara ;
Alamat : Jl. Sultan Hasanuddin Nomor 1, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;
7. Nama : ERIK MESA NUSANTARA, SH.,MH. ;
Jabatan : Jaksa Pengacara Negara ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat : Jl. Sultan Hasanuddin Nomor 1, Kebayoran Baru,
Jakarta Selatan ;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SK-039/G/Gtn.2/06/2014 tanggal 11 Juni 2014;

II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG, berkedudukan di Jalan Danau Joungé I Nomor : 1 Malang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. BUDI PRASETYO,SH, kewarganegaraan Indonesia, jabatan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan Kota Malang;
2. BAYU CHRISDIANTO, A.Ptnh, kewarganegaraan Indonesia, jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kota Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 436/SK-35.73/III/2015, tanggal, 13 Maret 2015;

Pemohon Kasasi I, II dahulu sebagai Pemanding-Pemanding/Tergugat II Intervensi-Tergugat;

melawan:

M. NADJIB ZEIN BADJABIR, Ir. atau disebut juga MOHAMAD bin ZEIN bin ALI BADJABIR, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Hamzah Fansyuri No. 3 RT. 007/RW. 009 Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : DANIEL YULMO LOWU, SH.,MH. dan IMAM R. MUBIN, SH., keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum (Law Office) "Daniel Y. Lowu, SH., MH & REKAN, berkantor di Jalan Darmo Permai Selatan 17/49 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal, 15 April 2015;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat ;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I, II dahulu sebagai Pemanding-Pemanding/Tergugat II Intervensi-Tergugat di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemegang hak yang sah atas Hak Milik No. 468 Lingkungan IV, (sekarang Kelurahan Oro-Oro Dowo), Kecamatan Klojen, Kota Malang, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam

halaman 2 dari 63 halaman. Putusan Nomor 358 K/TUN/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur Nomor : 515, tertanggal 28 Desember 1937, tertulis atas nama : MOHAMAD bin ZEIN bin ALI BADIJABIR, setempat di kenal Djl. Idjen No. 52 Malang (sekarang tertulis Jalan Ijen No. 52 Malang);

2. Bahwa Hak Milik No. 468 Lingkungan IV, sebelumnya merupakan bekas Hak Eigendom Verponding No. 8496, terletak di dalam Kota Malang, Djalan Idjen No. 52 (sekarang tertulis Jalan Ijen No. 52) dengan bangunannya adalah milik Penggugat, hal mana diuraikan dalam Salinan/turunan Akta Pemetjahan Dan Pembahagian (Sebahagian) No. 34, tanggal 15 Djuni 1960, yang dibuat oleh Habib Adjie, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Notaris di Surabaya, selaku pemegang Protokoler Anwar Mahajudin, Sarjana Hukum, pada waktu itu Notaris berkedudukan di Surabaya;
3. Bahwa sejak terbitnya Hak Milik No. 468 Lingkungan IV (bekas hak *Eigendom Verponding* 8496) tersebut, sampai dengan diajukannya gugatan ini, Penggugat merasa Buku Tanah (sertipikat) dipegang oleh Ibu Penggugat, akan tetapi setelah meninggalnya Ibu Penggugat pada tahun 1998, Penggugat mengetahui dari orang yang diminta bantuan oleh Ibu Penggugat untuk mengurus Buku Tanah pada saat itu bernama Suryaningprang yang mengatakan Buku Tanah (sertipikat) Hak Milik No. 468 Lingkungan IV belum diambil/belum diterima dari Tergugat (dahulu bernama Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah), dan terhadap Hak Milik No. 468 Lingkungan IV, oleh Penggugat tidak pernah/belum pernah melakukan pelepasan hak, dan atau menjual/memindah tangankan kepada pihak lain atau siapapun;
4. Bahwa pada awalnya tanah berikut bangunannya yang terletak di Jalan Ijen No. 52 tersebut, oleh orang tua Penggugat pada saat itu, penggunaannya diberikan (pinjam pakai) kepada keluarga Raden Mas Sardjono, pejabat Walikota Malang pada saat itu sejak tahun 1948 sampai dengan 1958, dan masih dilanjutkan penggunaannya walaupun telah berakhir masa jabatannya sampai dengan meninggalnya pada tahun 1983;
5. Bahwa setelah meninggalnya Raden Mas Sardjono pada tahun 1983, penggunaan tanah dan bangunan tersebut masih dilanjutkan oleh keluarga almarhum, sehingga selama ini Penggugat merasa bahwa tanah berikut bangunannya yang terletak di Jalan Ijen No. 52, masih ditempati oleh keluarga dari almarhum Raden Mas Sardjono;
6. Bahwa pada bulan Maret 2014, Penggugat memperoleh informasi dimana tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ijen No, 52 Malang yang merupakan milik sah dari Penggugat dikuasai oleh pihak lain yang bukan

halaman 3 dari 63 halaman. Putusan Nomor 358 K/TUN/2015

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)



merupakan keluarga dari Raden Mas Sardjono, sehingga pada tanggal 24 Maret 2014, Penggugat melalui Ridwan Badjabir, Ir., selaku penerima kuasa dari Penggugat, mengajukan surat kepada Tergugat, perihal Permohonan Bantuan Mediasi dan juga permohonan foto copy Hak Milik No. 468 Lingkungan IV (bekas hak *Eigendom Verponding* 8496);

7. Bahwa atas Surat dari Penggugat, Tergugat telah memberi jawaban sebagaimana surat No. : 704/13-35-73.100/V/2014, perihal : Permohonan Bantuan Mediasi, tertanggal 2 Mei 2014, yang isinya membuat Penggugat sangat terkejut dan menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, dimana salah satu isi dari surat tersebut menyebutkan Hak Milik (HM) No. 468 Lingkungan IV (bekas hak *Eigendom Verponding* No. 8496) telah berubah/telah diterbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 No. 515, tertulis atas nama : Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik (sebelumnya merupakan Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV) seluas 1135 m2 (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi). Perubahan Sertipikat Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV menjadi Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo adalah berdasarkan Berita Acara Pergantian No. Hak (dari Lingkungan ke Kelurahan) tanggal 23-04-2012;
8. Bahwa obyek sengketa dalam perkara a quo yaitu Keputusan Tata Usaha Negara berupa penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 No. 515, seluas 1135 m2 (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi), setempat dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang (dahulu tertulis Djl. Idjen No. 52 Malang), kepada DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan : *"Keputusan 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, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata"*, dimana konkret artinya : obyek yang diputuskan bukan suatu hal yang



abstrak tetapi dalam hal ini obyeknya Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 No. 515, seluas 1135 m² (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi), dikenal sebagai Jalan Ijen Nomor 52 Malang (Djl. Idjen No. 52 Malang), kepada DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK yang berasal dari Hak Milik No. 468 Lingkung an IV, Kec. Klodjen, Kota Malang, atas nama Mohamad bin Zein bin Ali Badjabir (Penggugat), individual artinya : keputusan tidak ditujukan kepada umum atau kepada semua orang, tetapi kepada Penggugat; dan final artinya : sudah definitif dan karenanya menimbulkan akibat hukum dalam hal ini bagi Penggugat;

9. Bahwa berdasarkan surat Tergugat tersebut, Tergugat menjelaskan bahwa pemberian Hak Pakai kepada Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik qq Proyek Induk Serba Guna Kali Brantas adalah berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Timur No. I/Agr/41/SK/ML/Peng/06, tertanggal 10-12-1971. Yang menjadi pertanyaan Penggugat adalah atas dasar apa Tergugat hanya dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Timur No. I/Agr/41/SK/ML/Peng/06, tertanggal 10-12-1971, menerbitkan Hak Pakai dan memberi Hak Pakai kepada DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK? Apakah ada pelepasan hak dari Penggugat? Atau apakah ada bukti Penggugat menjual/memidah tangankan ke pihak lain? Dan apabila itu ada kapan itu terjadi? Mohon Tergugat untuk membuktikan pelepasan hak tersebut;
10. Bahwa lebih lanjut dalam surat tersebut, Tergugat menjelaskan obyek sengketa dengan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 15/KPTS/1994, tertanggal 15 Januari 1994 telah dihapus dari daftar inventaris Departemen Pekerjaan Umum cq Direktorat Jenderal Pengairan dan telah menjadi asset Perusahaan Umum (Perum) Jasa Tirta, akan tetapi sampai saat ini belum ada perubahan hak maupun subyek hak, dan Hak Pakai tetap atas nama DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK;
11. Bahwa oleh karena Penggugat baru mengetahui Hak Milik (HM) No. 468 Lingkungan IV (bekas hak *Eigendom Verponding* 8496) milik Penggugat telah dirubah dan diterbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo, sejak tanggal 2 Mei 2014, maka pengajuan gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986



tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan : *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*. Dengan demikian gugatan ini masih dalam tenggang waktu yang dikehendaki oleh Undang-Undang;

12. Bahwa pada point (2) Surat Tergugat, telah mengakui obyek sengketa sebelumnya adalah Hak Milik No. 468 Lingkungan IV (sekarang Kelurahan Oro-Oro Dowo) yang diterbitkan pada tanggal 31-12-1968, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 No. 515, tertulis atas nama Penggugat (Mohamad bin Zein bin Ali Badjabir), bekas hak Eigendom – Perponding No. 8496, telah Dimatikan dengan keluarnya Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai oleh Gubernur Kepala Daerah Propinsi Djawa Timur Nomor. I/Agr/41/SK/ML/Peng/06, tertanggal 10 - 12 - 1971, kepada Departemen Pekerjaan Umum & Tenaga Listrik qq Proyek Induk Serbaguna Kali Brantas. Yang menjadi pertanyaan Penggugat adalah atas dasar hukum apa Hak Milik No. 468 Lingkungan IV dimatikan dengan Surat Keputusan Gubernur tersebut? Mohon Tergugat menjelaskan istilah dimatikanitu maksudnya apa? Dan atas dasar apa juga Tergugat melakukan tindakan perubahan Hak Milik No. 468 Lingkungan IV menjadi Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo (dahulu Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV)? Penggugat sama sekali tidak pernah melakukan penyerahan/pelepasan hak atas Hak Milik No. 468 Lingkungan IV (sekarang Kelurahan Oro-Oro Dowo). Dan apabila ada penyerahan/pelepasan hak dari Penggugat mohon Tergugat untuk membuktikan hal itu bagaimana bentuknya dan kapan itu terjadi ?;
13. Bahwa dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Djawa Timur No. I/Agr/41/SK/ML/Peng/06, tertanggal 10-12-1971, menyebutkan pada bagian Membedatja : Surat tgl. 3 November 1970 No.144/0/70 dari Pemimpin Umum Proyek Induk Serbaguna Kali Brantas dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Departemen Pekerdjaan Umum & Tenaga Listrik bermaksud untuk mendapat hak pakai atas sebidang tanah jang langsung dikuasai oleh Negara, seluas 1135 m2, diuraikan dalam surat ukur tgl. 28 Desember 1937 no. 515 t terletak di Djl. Idjen 52, lingkungan IV, Ketjamatan Klodjen Kotamadya Malang, Proponsi Djawa Timur, untuk dipergunakan rumah Dinas, adalah sesuatu yang sangat menyesatkan oleh karena terhadap tanah tersebut telah terbit Hak Milik No. 468 Lingkungan IV



tanggal 31-12-1968, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 No. 515 atas nama Mohamad bin Zein bin Ali Badjabir (Penggugat) bekas hak Eigendom – Verponding No. 8496, dan telah tercatat dalam Buku Tanah yang ada di Tergugat. Dengan demikian tanah tersebut merupakan tanah yang telah menjadi hak milik Penggugat;

14. Bahwa lebih lanjut dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Djawa Timur No. I/Agr/41/SK/ML/Peng/06, tertanggal 10-12-1971, menyebutkan pada bagian MEMUTUSKAN ayat PERTAMA : *Menjatakan menerima penjerahan hak milik seluas 1135 m2 a.n. Mohamad bin Zein bin Ali Badjabir dengan sertipikat tanggal 31 Desember 1968 No. 468 sejak surat putusan ini.* Hal ini sangat membingungkan dan menyesatkan, oleh karena Penggugat sama sekali dan tidak pernah menyerahkan Hak Milik No. 468 tersebut. Tergugat wajib untuk membuktikan kapan penyerahan itu terjadi dan bagaimana bentuknya;
15. Bahwa oleh karena Hak Milik No. 468 Lingkungan IV tanggal 31-12-1968, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 No. 515 atas nama Mohamad bin Zein bin Ali Badjabir (Penggugat) merupakan tanah milik Penggugat dan terhadap Hak Milik tersebut tidak pernah diserahkan, dialihkan atau diberikan kepada pihak manapun, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat berupa perubahan Hak Milik No. 468 Lingkungan IV menjadi Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo (dahulu Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV) merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dimana pada Bagian II hal Pendaftaran Pemindahan Hak, pemberian hak baru, penggadaian hak pemberian hak tanggungan dan pewarisan, point (A) Kewajiban-kewajiban yang bersangkutan dengan pendaftaran, Pasal 19 menyebutkan : “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : Pejabat); Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.;
16. Bahwa ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, mengharuskan untuk pembuatan akta dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Pemerintah, dengan alasan (1) Agar segala sesuatu yang telah terdaftar pada Daftar Buku akan tetap sesuai dengan keadaan yang sebenarnya; (2)



Fungsi Pendaftaran Tanah, dalam hal menjamin kepastian hukum, tidak akan hilang; (3) Tanda bukti yang diterbitkan akan tetap merupakan alat pembuktian yang kuat. Terhadap pembuatan akta dan pendaftarannya atas tanah yang sudah dibukukan harus memenuhi beberapa syarat agar dapat dibuatkan akta oleh Pejabat yaitu (a) permintaan itu harus disertai sertipikat atas tanah yang bersangkutan, (b) bahwa tanah dimaksud tidak dalam sengketa, (c) harus disertai surat tanda bukti pembayaran. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa penyerahan sertipikat merupakan syarat mutlak pembuatan akta oleh Pejabat maupun untuk pendaftarannya dalam Buku Tanah, serta untuk mencegah jangan sampai terjadi pengalihan hak kepada orang yang tidak berhak. Jadi tanpa sertipikat seorang Pejabat dilarang membuat akta peralihan dan kepada Pertanahan Kabupaten/Kotamadya c.q Seksi Pendaftaran Tanah dilarang membuat/membukukan dalam Buku Tanah (vide Hukum Agraria/Pertanahan Indonesia Jilid II, Karangan H. Ali Achmad Chomzah, SH., 2002, halaman 41 – 43);

17. Bahwa dengan demikian dalam penerbitan Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo oleh Tergugat kepada DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK, sama sekali tidak memenuhi prosedur dan persyaratan sebagaimana ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961, yang terlebih dahulu mengharuskan pembuatan akta dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Pemerintah, sebelum penerbitan Hak baru dalam hal ini Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo untuk dicatat/dibukukan dalam Buku Tanah. Akta nomor berapa, tanggal berapa dan oleh Pejabat siapa yang membuat akta tersebut bila itu ada. Mohon Tergugat untuk membuktikan Akta tersebut. Dengan demikian seharusnya Tergugat dilarang membuat/membukukan dalam Buku Tanah terhadap Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo;
18. Bahwa sesuatu yang lebih aneh lagi penerbitan Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo oleh Tergugat hanya dilandasi/didasarkan pada surat Pemimpin Umum Proyek Brantas Departemen Pekerjjaan Umum & Tenaga Listrik No. SPM : 46/0/72, perihal : Permohonan untuk mendapatkan Sertipikat Hak Pakai atas tanah di Djl. Idjen 52 Malang, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah di Djl. Terusan Kawi No. 10, telah secara jelas dan tegas menerangkan "Lain dari pada itu perlu kami terangkan disini Sertipikat Hak Milik tanggal 31 Desember 1968 No. 468 dan Surat Ukur tanggal 28 Desember 1937 No. 515 tidak dapat dilampirkan, karena ternyata tersesat (*in ongerecht*) dan lebih lanjut dalam



surat tersebut menerangkan “Untuk mentjegah hal2 jang tidak kita harapkan maka kami mohon hendaknya Sertipikat Hak Milik tersebut diatas dimusnahkan”. Apa yang menjadi alasan atau motif dari pernyataan tersebut, dan menimbulkan pertanyaan ada apa yang sebenarnya terjadi dibalik penerbitan Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo oleh Tergugat;

19. Bahwa penerbitan Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo oleh Tergugat disamping bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, juga bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik, yaitu :

- a) Asas Kepastian Hukum (*principle of legal security*) artinya adalah asas yang bertujuan untuk menghormati hak-hak yang telah dimiliki oleh seseorang berdasarkan keputusan badan atau pejabat administrasi Negara. Dalam rangka kepastian hukum keputusan pemerintah atau pejabat administrasi Negara yang telah memberikan kepada seseorang warga Negara tidak akan dicabut kembali oleh badan atau pejabat administrasi Negara yang bersangkutan, dan jika
- b) hak yang dimiliki seseorang itu dicabut, maka pemilik hak tidak dapat menikmati haknya secara aman dan pemilik hak akan mengalami kerugian karena tidak ada kepastian hukum. Dalam perkara/sengketa *a quo* Tergugat dalam menerbitkan Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo bertentangan dengan asas kepastian hukum;
- c) Asas Larangan Bertindak Sewenang-wenang (*specialitietsbeginisel*) artinya bahwa hakekat setiap kewenangan memiliki tujuan tertentu, dimana dalam hukum administrasi dikenal dengan ketajaman arah dan tujuan. Dalam perkara/sengketa *a quo* Tergugat dalam menerbitkan Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo, bertindak sewenang-wenang dengan tidak memperhatikan syarat dan prosedur yang telah diberikan sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat;
- d) Asas bertindak Cermat (*principle of carefulness*) artinya menghendaki supaya badan atau pejabat administrasi Negara senantiasa bertindak secara hati-hati agar tidak menimbulkan kerugian warga masyarakat, yang terjadi karena badan atau pejabat administrasi Negara melakukan suatu tindakan tertentu dan tidak melakukan sesuatu tindakan yang seharusnya dilakukannya. Dalam perkara/sengketa *a quo* Tergugat melakukan suatu tindakan tertentu menerbitkan Hak
- e) Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo, yang merugikan kepentingan Penggugat;



- f) Asas Motivasi dalam Setiap Keputusan (*principle of motivation*) artinya setiap keputusan badan atau pejabat administrasi Negara harus didasari suatu alasan atau motivasi yang cukup yakni adil dan jelas. Motivasi perlu disertakan supaya setiap orang dapat dengan mudah mengetahui alasan atau pertimbangan dikeluarkannya suatu putusan terutama bagi pihak yang terkena langsung keputusan sehingga pihak yang tidak puas dapat mengajukan keberatan;
- g) Asas Keadilan atau Kewajaran (*principle of reasonable or prohibition of arbitrariness*) artinya menghendaki supaya pejabat administrasi Negara dalam mengambil suatu keputusan atau tindakan memperhatikan keadilan dan kewajaran secara proporsional, sesuai dan selaras dengan hak setiap orang. Dalam perkara/sengketa *a quo* Tergugat melakukan suatu tindakan menerbitkan Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo, tidak memperhatikan keadilan dan kewajaran secara proporsional, sesuai dan selaras dengan hak setiap orang;
20. Bahwa oleh karena penerbitan obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo oleh Tergugat, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik, maka pengajuan gugatan oleh Penggugat telah sesuai dengan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan ((2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan :
- (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 dinyatakan batal atau tidak sah, dengan tanpa disertai ganti rugi dan/atau rehabilitasi;*
- (2) *Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :*
- a) *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;*



b) *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;*

21. Bahwa Tergugat dalam mengambil keputusan sama sekali tidak mempertimbangkan kepentingan Penggugat yang tersangkut dengan keputusan yang diambil, dimana keputusan Tergugat bertentangan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik, sehingga patut dan layak keputusan Tergugat dinyatakan batal atau tidak sah;
22. Bahwa oleh karena Tergugat dalam mengambil keputusan sama sekali tidak mempertimbangkan kepentingan Penggugat yang tersangkut dengan keputusan yang diambil, dan keputusan Tergugat bertentangan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara agar mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Pakai Nomor 48/Kel. Oro-Oro Dowo (dahulu Sertipikat Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV) dan mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan kembali Sertipikat Hak Milik No. 468 Lingkungan IV (sekarang Kelurahan Oro-Oro Dowo) milik Penggugat;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 No. 515, tertulis atas nama : Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik (sebelumnya merupakan Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV) seluas 1135 m2 (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi);;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 No. 515, tertulis atas nama : Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik, seluas 1135 m2 (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi), dan menerbitkan kembali Hak Milik (HM) No. 468 Lingkungan IV (bekas hak *Eigendom Verponding* 8496), yang terletak di Kelurahan Oro-Oro Dowo (dahulu Lingkungan IV), Kecamatan Klojen, Kota Malang, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 515, tertanggal 28 Desember 1937, tertulis atas nama : MOHAMAD bin ZEIN bin ALI BADIJABIR, setempat di kenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang;



4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

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

1. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam posita-posita maupun petitum gugatannya, kecuali terhadap dalil-dalil yang bersesuaian dengan dalil-dalil jawaban Tergugat dan hal tersebut diakui secara tegas kebenarannya ;
2. Bahwa, sesuai dengan sengketa/gugatan Tata Usaha Negara yang diajukan oleh Penggugat atas Obyek Keputusan TUN berupa Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kelurahan Oro-oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10 April 1972, Surat Ukur tanggal 28 – 12 – 1937 No. 515, seluas 1135 M2 (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi), dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang, tertulis atas nama : DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK dengan maksud dan tujuan sesuai dalam posita maupun petitum-nya adalah untuk membatalkan dan mencabut Sertipikat Hak pakai No. 48/Kelurahan Oro-oro Dowo *a quo*;
3. Bahwa, tentunya kita ketahui bersama landasan/dasar yang dipakai untuk memeriksa, menguji dan memutus sengketa/gugatan *aquo* adalah Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (diterbitkan dan diundangkan tanggal 29 – 12 – 1986) jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
4. Bahwa, sesuai dengan ketentuan pasal 145 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 yang menyatakan : *“Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkannya dan penerapannya diatur dengan Peraturan Pemerintah selambat-lambatnya lima tahun sejak Undang-undang ini diundangkan”* maka undang-undang ini hanya dapat dipergunakan untuk menguji, memeriksa dan memutus atas obyek-obyek TUN yang lahir atau terbit setelah diundangkan Undang-undang *a quo* ;
5. Bahwa, hal tersebut sesuai dengan sendi-sendi hukum yang berlaku di Indonesia yang menganut azas hukum positif atau asas Legalitas, yang pada intinya hukum hanya mengatur terhadap perbuatan-perbuatan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, hukum tidak mengatur terhadap perbuatan-perbuatan yang terjadi sebelum berlakunya peraturan perundang-undangan tersebut, dalam pasal 1 KUHPidana disebutkan : *“Suatu perbuatan tidak dapat dipidana, kecuali berdasarkan*



kekuatan ketentuan perundang-undangan pidana yang telah ada sebelumnya”;

6. Bahwa, obyek sengketa/gugatan TUN adalah Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kelurahan Oro-oro Dowo yang diterbitkan pada tanggal 10 April 1972, sedang Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara baru terbit dan diundangkan pada tanggal 29 – 12 – 1986, demikian maka obyek sengketa/gugatan *a quo i.c.* Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kelurahan Oro-oro Dowo tentunya sudah *kadaluwarsa* untuk diajukan sebagai obyek sengketa/gugatan dalam perkara *aquo*, hal tersebut tentunya harus sudah diketahui oleh Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan dapat dijatuhkan dismissal prosedur sehingga dapat dinyatakan gugatan ditolak atau tidak dapat diterima ;
7. Disamping mengandung kadaluwarsa sebagaimana terurai di atas, gugatan Penggugat sejatinya juga mengandung kadaluwarsa sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal 5 Undang-undang No. 5 Tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan : *“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat tata Usaha Negara”*, yang kemudian berdasarkan SEMA No. 2 Tahun 1991 ketentuan tersebut diperluas menjadi : *“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut ;*
8. Bahwa, sejatinya Penggugat sudah mengetahui adanya obyek sengketa/gugatan *in casu* Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kelurahan Oro-oro Dowo setidaknya sejak tanggal 21-04-2008, saat dimana diterbitkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 83/2008 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang *i.c.* Tergugat, atas permohonan Sdri. FARIDA selaku Kuasa dari M. NADJIB ZEIN BADIJABIR, Ir. (pada saatnya nanti akan kami buktikan), dalil-dalil posita gugatan Penggugat yang menyatakan baru mengetahui adanya obyek gugatan *i.c.* Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kelurahan Oro-oro Dowo pada bulan Maret 2014 atau tanggal 02 – 05 – 2014 (vide : dalil-dalil posita poin 6 dan 7) adalah dalil-dalil yang *illusiaoner* belaka dan tidak perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara yang Mulia ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Demikian maka menurut fakta hukum yang ada Penggugat sudah mengetahui adanya obyek sengketa adalah sejak tanggal 21 April 2008, yang berarti sudah melampaui waktu lebih dari 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang untuk mengajukan gugatan TUN, oleh karenanya sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang Mulia pemeriksa perkara untuk mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang disampaikan oleh Tergugat, untuk selanjutnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
10. Bahwa, sejatinya Penggugat i.c. M. NADJIB ZEIN BADJABIR, Ir., tidak mempunyai *legal standy*, tidak mempunyai kewenangan untuk menggugat ;
11. Sebagaimana dalil posita gugatan Penggugat poin 1 yang menyatakan : *".....Hak Milik No. 468/Lingkungan IV (sekarang Kelurahan Oro-oro Dowo), Kecamatan Klojen, Kota Malang, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 515, tertanggal 28 Desember 1937, tertulis atas nama : MOHAMAD bin ZEIN bin ALI BADJABIR,..."*, yang hal ini bersesuaian dengan data Buku Tanah Hak Milik No. 468/Lingkungan IV, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Propinsi Jawa Timur, terbit tanggal 31 – 12 – 1968, Surat Ukur Nomor : 515, tertanggal 28 Desember 1937, luas 1135 M2., tertulis atas nama : MOHAMAD bin ZEIN bin ALI BADJABIR, tidak ada tambahan nama lain selain dari nama yang tertulis tersebut ;
12. Bahwa, Tergugat berkeyakinan antara MOHAMAD bin ZEIN bin ALI BADJABIR dengan M. NADJIB ZEIN BADJABIR, Ir., adalah 2 (dua) subyek hukum yang berbeda,
13. Bahwa, terkait dengan nama-nama antara MOHAMAD bin ZEIN bin ALI BADJABIR dengan M. NADJIB ZEIN BADJABIR, Ir. Tergugat berkeyakinan bahwa pada dasarnya kedua nama tersebut merupakan subyek hukum yang berbeda, dan oleh karena merupakan subyek hukum yang berbeda maka sudah barang tentu M. NADJIB ZEIN BADJABIR, Ir., i.c. Penggugat *aquo* tidak mempunyai kepentingan hukum apapun atas obyek sengketa i.c. Sertipikat Hak Pakai Nomor : 48/Kelurahan Oro-oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10 – 04 – 1972, Surat Ukur tanggal 28 – 12 – 1937 No. 515, seluas 1135 M2 (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi), dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang, tertulis atas nama : DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK ;

halaman 14 dari 63 halaman. Putusan Nomor 358 K/TUN/2015



14. Bahwa, oleh karena Penggugat bukan merupakan subyek hukum yang mempunyai kewenangan untuk menggugat (legal standy), maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang Mulia untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;
15. Bahwa, sesuai fakta hukum yang ada, terbitnya Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kelurahan Oro-oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10 – 04 – 1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 No. 515, seluas 1135 M2 (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi), dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang, tertulis atas nama : DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK adalah berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai oleh Gubernur Kepala Daerah Propinsi Djawa Timur Nomor : 1/Agr/41/SK/ ML/Peng/06 tertanggal 10 – 12 – 1971;
16. Oleh karenanya Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai oleh Gubernur Kepala Daerah Propinsi Djawa Timur No. 1/Agr/41/SK/ML/Peng/06 tertanggal 10 – 12 – 1971 tersebut haruslah juga ikut menjadi obyek gugatan perkara *a quo*, agar tidak terjadi kerancuan hukum di kemudian hari ;
17. Berdasarkan paparan uraian DALAM EKSEPSI tersebut diatas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk dapat memeriksanya dan mempertimbangkan untuk dapat diterima, dan selanjutnya menyatakan menolak atau setidan-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

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

I. EKSEPSI MENGENAI KEWENANGAN ABSOLUT PENGADILAN TATA USAHA NEGARA :

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara *a quo* :

1. Bahwa, Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU Nomor 5 Tahun 1986), mengatur :

Pasal 47

Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.

Pasal 50

Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ditingkat pertama.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU Nomor 51 Tahun 2009), mengatur :

Pasal 1

10. 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 di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Bahwa pada bagian Penjelasan Pasal 1 angka 4 UU Nomor 5 Tahun 1986 mengatur :

Penjelasan Pasal 1 :

4. Istilah sengketa yang dimaksud disini mempunyai arti khusus sesuai dengan fungsi Peradilan Tata Usaha Negara yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum. Badan atau Pejabat tata usaha negara dalam mengambil keputusan pada dasarnya mengemban kepentingan umum dan masyarakat, tetapi dalam hal atau kasus tertentu dapat saja keputusan itu dirasa mengakibatkan kerugian bagi orang atau badan hukum perdata tertentu; dalam asas hokum tata usaha negara kepada yang bersangkutan harus diberi kesempatan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan;

4. Bahwa, huruf F angka 1 butir a Buku II Pedoman Pelaksana Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan yang diberlakukan untuk semua aparat peradilan dengan Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor : KMA/032/SK/IV/2006 tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tehnis dan Administrasi Pengadilan (selanjutnya disebut Buku II Pedoman Pelaksana Tugas dan Administrasi

- Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan), mengatur :
Kompetensi absolut Pengadilan TUN adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa TUN di tingkat pertama (Pasal 50 Undang-Undang tentang PERATUN).

5. Bahwa, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 581 K/TUN/2005 tanggal 6 Maret 2007, menyatakan :

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung

halaman 16 dari 63 halaman. Putusan Nomor 358 K/TUN/2015



berpendapat :

Mengenai alasan kasasi Pemohon Kasasi I ke 1 dan alasan kasasi Pemohon Kasasi II ke 3 :

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena Judex Facti telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- *Bahwa Termohon Kasasi/Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah Sertifikat No.1323/Bira (obyek sengketa) yang berasal dari Persil 2 DVV.II, Kohir No.3 C.I yang diperoleh membeli dari Haji Muhammad Saleh (Akta pelepasan Hak No.8 tanggal 14 April 2004), sedangkan Pemohon Kasasi I/Tergugat II Intervensi mendalilkan sebagai pemilik tanah sertifikat a quo yang diperoleh membeli dari Haji Muhamad Arifin Digo, berdasarkan Akta Jual Beli No.204/DL/Kec.BRK/PPGNII/1996 tanggal 30 Juli 1996 yang dibuat oleh Dorcas Latanna, SH., PPAT. Di Makassar ;*
- *Bahwa dengan demikian dalam perkara ini masih terdapat masalah kepemilikan yang harus ditetapkan dulu siapa yang berhak atas tanah yang diterbitkan sertifikat obyek sengketa a quo yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri;*

6. *Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 274 K/TUN/2008 tanggal 21 Januari 2009, menyatakan :*

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

Mengenai alasan-alasan Pemohon Kasasi I Dalam Eksepsi ad. 2 dan alasan-alasan Pemohon Kasasi II kedua :Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena Judex Facti telah salah menerapkan hukum, putusan Judex Facti harus dibatalkan dengan pertimbangan sebagai berikut :

- *Bahwa disamping itu berdasarkan sidang pemeriksaan setempat tanggal 3 Agustus 2007, kedua belah pihak yang bersengketa menunjuk lokasi yang sama dan batas-batas yang sama, sehingga menurut Mahkamah Agung masih terdapat adanya kepemilikan yang tumpang tindih antara kepemilikan Penggugat dengan Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II, oleh karenanya masalah kepemilikan tersebut harus dibuktikan terlebih dahuludiperadilan umum;*
- *Bahwa dengan demikian walaupun yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara tetapi oleh karena masih terdapat sengketa kepemilikan yang harus dibuktikan terlebih dahulu diperadilan umum tentang siapa yang paling berhak atas tanah*



dalam obyek sengketa maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadilinya;

- Bahwa dengan demikian menurut Mahkamah Agung alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dalam Eksepsi ad. 2 tentang adanya kepemilikan dan alasan Pemohon Kasasi II kedua tentang kewenangan absolut dapat dibenarkan, sehingga secara yuridis dapat diterima eksepsi Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II yang mendalilkan bahwa adanya sengketa kepemilikan dan kewenangan absolut Pengadilan, oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
- 7. Bahwa, yang menjadi objek sengketa adalah Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10-04-1972, tertulis atas nama : DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK (sebelumnya merupakan Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV) seluas 1135 m² (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi), yang pada tahun 2012 Tergugat II Intervensi melalui Kantor Notaris Dian Agustin Ismanto, S.H., M. Kn memohon dilakukan peningkatan hak dari Hak Pakai menjadi Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi;
- 8. Bahwa dalam gugatan angka 1 sampai dengan angka 3 halaman 2, angka 6 halaman 3, angka 11 dan angka 12 halaman 5 serta angka 13 dan angka 15 halaman 6, Penggugat mengakui kepemilikan tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa. Dengan demikian materi gugatan *a quo* adalah sengketa kepemilikan tanah;
- 9. Bahwa, dalam perkara *a quo* tidak terdapat Sengketa Tata Usaha Negara yang timbul antara Penggugat dengan Tergugat mengenai penerbitan Keputusan TUN *in litis*. Sengketa mengenai kepemilikan atas tanah bukan merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara namun merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Umum. Dalam sengketa kepemilikan atas tanah harus dibuktikan terlebih dahulu apakah Penggugat merupakan pemilik yang sah dari tanah sengketa tersebut. Putusan kepemilikan hak atas tanah tersebut harus berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) agar menjamin adanya kepastian hukum dan menghindari adanya putusan yang tumpang tindih serta kontraproduktif antara satu lingkungan peradilan dengan satu lingkungan peradilan yang lain;
- 10. Berdasarkan uraian diatas maka Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara



a quo karena termasuk dalam kompetensi absolute Peradilan Umum untuk memeriksa, mengadili dan memutus sengketa kepemilikan atas tanah;

Mengingat Pasal 77 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1986 Jo.Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (selanjutnya disebut UU Nomor 48 Tahun 2009) sudah selayaknya Majelis Hakim memberikan putusan terlebih dahulu mengenai eksepsi Tergugat II Intervensi sebelum memeriksa pokok sengketa;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka cukup beralasan bagi Tergugat II Intervensi untuk memohon kiranya Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima eksepsi mengenai kewenangan absolut untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
4. Membebaskan biaya perkara pada Penggugat;

Apabila Majelis Hakim tidak sependapat, maka kami sampaikan Eksepsi Lain dan Jawaban Pokok Perkara sebagai berikut :

II. Eksepsi Lain;

1. Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Untuk Menggugat (Tidak Memiliki *Legitima Persona Standi in Judicio*);

- a. Bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU Nomor 9 Tahun 2004), mengatur :

Pasal 53

- (1) *Orang 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.*

Penjelasan Pasal 53 :

- (1) *Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 4, maka hanya orang atau badan hukum perdata yang berkedudukan sebagai subyek hukum saja yang dapat mengajukan gugatan*



ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menggugat Keputusan Tata Usaha Negara.

Selanjutnya hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara.

b. Bahwa Pasal 1 angka 10 UU Nomor 51 Tahun 2009, mengatur :

Pasal 10

10. *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 di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.*

c. Bahwa menurut Indroharto dalam *Buku II Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Sinar Harapan, cetakan kesembilan, Jakarta, Tahun 2005 halaman 35 dan hal. 37 – 40, menyatakan :

Halaman 35 :

Dalam konkretonya, orang atau badan hukum perdata yang dirugikan oleh keluarnya suatu keputusan TUN dapat digolongkan dalam tiga kelompok :

- *Kelompok kedua adalah orang-orang atau badan hukum perdata yang dapat disebut sebagai pihak ketiga yang berkepentingan yang meliputi :*

1. *Individu-individu yang merupakan pihak yang berkepentingan;*

Yang masuk kelompok ini sangat luas variasinya. Mereka itu merasa terkena kepentingannya secara tidak langsung oleh keluarnya suatu keputusan TUN yang sebenarnya dialamatkan kepada orang lain. Kepentingan mereka itu ada yang berlawanan dengan kepentingan dari si alamat yang dituju oleh Keputusan yang bersangkutan.

Halaman 37-40 :

Bahwa seseorang atau badan hukum perdata diberikan hak untuk mengajukan gugatan Tata Usaha Negara, namun harus dilihat ada atau tidaknya unsur kepentingan seseorang atau badan hukum perdata



tersebut. Pengertian kepentingan dalam kaitannya dengan hukum acara TUN mengandung dua arti yang pada pokoknya

1) Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum; dan Adanya kepentingan seperti itu merupakan syarat minimal untuk dapat dijadikan alasan pengajuan suatu gugatan di Pengadilan TUN. Yang dimaksud dengan kepentingan disini adalah suatu nilai, baik yang bersifat menguntungkan maupun yang merugikan yang ditimbulkan atau yang menurut nalar dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya suatu keputusan TUN atau suatu keputusan penolakan TUN. Suatu kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh hukum disatu pihak ditentukan oleh :

a) Faktor kepentingan dalam kaitannya dengan orang yang berhak menggugat :

Suatu kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum baru ada apabila :

- Ada hubungannya dengan Penggugat sendiri, artinya untuk dapat dianggap sebagai orang yang berkepentingan maka Penggugat harus mempunyai kepentingan sendiri untuk mengajukan gugatan.
- Kepentingan itu harus bersifat pribadi, artinya Penggugat harus mempunyai kepentingan untuk menggugat yang jelas dan dapat dibedakan dengan kepentingan orang lain.
- Kepentingan itu harus bersifat langsung, artinya yang terkena secara langsung itu adalah kepentingan Penggugat itu sendiri. Kepentingan tersebut bukan diperoleh dari orang lain.
- Kepentingan itu secara objektif dapat ditentukan, baik mengenai luas maupun intensitasnya.

b). Faktor kepentingan dalam kaitannya dengan keputusan TUN yang bersangkutan;

Bahwa Penggugat harus dapat menunjukkan kerugian yang bersifat langsung diderita akibat dikeluarkannya keputusan TUN sehingga hanya keputusan TUN yang menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki oleh Badan atau Jabatan TUN yang mengeluarkannya sajalah yang mempunyai arti untuk digugat;



- 2) *Keentingan proses, dalam arti tujuan yang ingin dicapai dengan mengajukan gugatan yang bersangkutan.*

Tujuan yang hendak dicapai dengan berproses adalah terlepas dari kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum. Berproses yang tidak ada tujuannya harus dihindari sebab tidak bermanfaat bagi kepentingan umum. Hal ini bertujuan agar Pemerintah jangan sampai terganggu kinerjanya untuk melayani proses yang tidak ada tujuannya. Apabila suatu gugatan tidak terdapat kepentingan yang jelas maka gugatan tersebut dapat dikatakan tidak berdasar.

- d. Terkait dengan unsur kepentingan seseorang atau badan hukum perdata dalam mengajukan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara, yurisprudensi antara lain menyatakan :

- 1) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor:97/G.TUN/2006/PTUN.SBY tanggal 1 Maret 2007 yang dikuatkan dengan putusan Mahkamah Agung nomor 207 K/TUN/2009 tanggal 04 Agustus 2011, menyatakan :

Menimbang, bahwa dalam suasana hukum TUN pada ketentuan Pasal 53 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah ditentukan dan mensyaratkan yang berhak menggugat (Penggugat) apabila akan mengajukan hak menggugat harus menunjukkan ada suatu kepentingan yang dirugikan dengan keluarnya Keputusan TUN, dengan demikian unsur kepentingan merupakan syarat esensial sifatnya dalam mengajukan sengketa TUN.

- 2) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 12/G/2009/PTUN-JKT tanggal 30 April 2009, menyatakan :

Menimbang, bahwa masalah kualitas (kepentingan) Penggugat adalah merupakan asas pokok yang esensial yang menimbulkan hak bagi seseorang atau badan hukum perdata untuk mengajukan gugatan seperti yang dimaksud adagium "tiada kepentingan tiada gugatan" yang berlaku umum, yang berarti bila tidak ada kepentingan yang layak menurut dasar hukum yang benar, maka tidak dapat mengajukan gugatan;

- e. Dalam Salinan Akta Pemetjahan dan Pembahagian (Sebahagian) Nomor 34 tanggal 15 Juni 1960 yang dibuat oleh Habib Adjie, SH., MHum, Notaris di Surabaya, pada halaman 1 - 2 menyatakan :



- b. berdasarkan surat wasiat tertanggal tiga belas (13) Desember (1940) seribu sembilan ratus empat puluh nomor 14 terbuat dihadapan Franz Jan Berg, pada saat itu notaries di Surabaya, tersebut dibawah ini, selaku wasi serta pula sebagai wali dari anak-anaknya almarhum Zein bin Ali Badjabir jang masih belum cukup umur, bernama:
1. Mohamad Bin Zein Badjabir;
- f. Bahwa dalam gugatan Penggugat halaman 1 menyatakan bahwa :
Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili :M. NADJIB ZEIN BADJABIR Ir., atau disebut juga MOHAMAD bin ZEIN bin ALI BADJABIR;
- g. Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10-04-1972, tertulis atas nama : DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK (sebelumnya merupakan Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV) seluas 1135 m² (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi) yang pada tahun 2012 Perum Tergugat II Intervensi melalui Kantor Notaris Dian Agustin Ismanto, S.H., M. Kn memohon dilakukan peningkatan hak dari Hak Pakai menjadi Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi.
- h. Bahwa dalam Salinan Akta Pemetjahan dan Pembahagian (Sebahagian) Nomor 34 tanggal 15 Juni 1960 yang menjadi ahli waris Zein bin Ali Badjabir adalah atas nama Mohamad Bin Zein Badjabir sedangkan Penggugat dalam gugatan bernama M. NADJIB ZEIN BADJABIR Ir., atau disebut juga MOHAMAD bin ZEIN bin ALI BADJABIR. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa antara Penggugat dan Ahli waris dari Zein bin Ali Badjabir adalah subyek hukum yang berbeda sehingga Pengugat tidakmemiliki kepentingan untuk menggugat (tidak memiliki *Persona Standi in Judicio*).
- i. *Quad non* Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berpendapat bahwa Penggugat yang dalam gugatan bernama M. NADJIB ZEIN BADJABIR Ir., atau disebut juga MOHAMAD bin ZEIN bin ALI BADJABIR adalah merupakan person yang sama dengan Mohamad Bin Zein Badjabir yang tertera dalam Salinan Akta Pemetjahan dan Pembahagian (Sebahagian) Nomor 34 tanggal 15 Juni 1960, tetapi Penggugat harus dapat membuktikan adanya hubungan sebab akibat (*causalverband*) antara kerugian langsung yang dialami



oleh Penggugat sebagaimana dinyatakan Penggugat dalam gugatan *a quo* akibat penerbitan Keputusan TUN *in litis*. Dalam perkara *a quo* tidak ada satupun alas hak yang membuktikan kepemilikan Penggugat terhadap tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa. Dengan demikian Penggugat tidak dapat dikatakan sebagai pemilik dari tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa dan Penggugat tidak mengalami kerugian langsung atas diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara *in litis*.

- j. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka tidak terdapat hubungan sebab akibat (*causalverband*) antara kerugian langsung yang dialami oleh Penggugat dengan diterbitkannya Keputusan TUN *in litis* karena dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat secara objektif tidak dapat ditentukan atau tidak terdapat kerugian yang dialami oleh Penggugat dengan diterbitkannya Keputusan TUN *in litis* dan hanya berdasarkan asumsi atau dalil-dalil yang dibuat-buat yang bukan kerugian langsung dialami oleh Penggugat.
- k. Dengan demikian Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk menggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya (tidak terdapat *point d'interet point d'action*). Oleh karena itu dalam perkara *a quo* jelas dan nyata Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk menggugat (tidak memiliki *Persona Standi in Judicio*) akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara *in litis*.

2. Gugatan Prematur :

- a. Pasal 77 ayat (3) UU Nomor 5 Tahun 1986, mengatur :

Pasal 77

(3) *Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa.*

- b. Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam buku *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, cetakan kedelapan, Jakarta, 2008 halaman 457, menyatakan :

- a) *Exceptio Dilatoria;*

Disebut juga dilatoria ekseptie, yang berarti :

- *Gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di Pengadilan, karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini;*



- c. Bahwa DR. Djamanat Samosir, SH., MH, dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", hal. 183-189, menyatakan :
- 1) *Eksepsi Prosesuil (Processuale Exceptie) merupakan eksepsi yang dilakukan Tergugat/Para Tergugat atau kuasanya yang didasarkan pada hukum acara perdata dari segi acara yang berkenaan dengan syarat formil dari suatu gugatan. Eksepsi Prosesuil dapat dikelompokkan menjadi :*
 - a) *Eksepsi prosesuil berdasarkan kewenangan (kompetensi) pengadilan terbagi menjadi :*
 - b) *Eksepsi prosesuil diluar eksepsi berdasarkan kewenangan (kompetensi) pengadilan terbagi menjadi :*
 - ...
 - *Eksepsi prematur yaitu eksepsi mengenai gugatan penggugat belum waktunya diajukan.*
- d. Dalam perkara *a quo* tidak ada satupun alas hak yang membuktikan kepemilikan Penggugat terhadap tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa dan dalam hal ini Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu apakah Penggugat merupakan pemilik yang sah dari tanah sengketa tersebut. Dengan demikian gugatan Penggugat adalah premature;
3. Pengajuan Gugatan telah melampaui batas waktu (Daluarsa):
- a. Bahwa Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986, mengatur :

Pasal 55

Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

Penjelasan Pasal 55 :

Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat.
 - a. Bahwa Bab V angka 3 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut SE MA Nomor 2 Tahun 1991), mengatur :

Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut.

- b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, mengandung kaidah :

Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari surat Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang PERATUN, dihitung secara kasuistis sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut.

- c. Bahwa menurut Indroharto dalam *Buku II Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Sinar Harapan, cetakan kesembilan, Jakarta, Tahun 2005 halaman 57, menyatakan :

Yang sering menyulitkan bagi Hakim Tata Usaha Negara adalah, kalau menghadapi Penggugat pihak ketiga yang tidak jujur: formal dalam gugatannya ia tulis, bahwa sewaktu ia menerima atau mendengar tentang adanya keputusan yang ia sengkatakan itu masih dalam tenggang 90 hari. Padahal keputusannya sendiri sudah dikeluarkan beberapa tahun sebelumnya atau kalau mengenai surat-surat tanah, tanahnya sendiri sudah berulang kali berpindah tangan melalui prosedur yang wajar. Di antara para Hakim TUN ada yang hanya berpegang pada tanggal yang disebut oleh Penggugat dalam surat gugatnya. Tanpa meneliti lebih lanjut langsung menerima gugatan semacam itu untuk diproses. Dalam menghadapi dalil yang meragukan demikian itu Hakim harus lebih bijaksana dalam meneliti lebih dalam kebenaran dalil Penggugat tersebut : mengapa setelah sekian tahun Penggugat baru sekarang menerima atau mendengar tentang adanya pengumuman tersebut. Paling tidak Penggugat harus membuktikan lebih dahulu keadaan-keadaan yang menunjukkan di mana ia berada selama waktu itu sehingga ia dalam keadaan yang tidak mungkin dapat menerima atau mendengar tentang adanya keputusan yang baru sekarang ia gugat.

- d. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya halaman 3 angka 6 menyatakan :

halaman 26 dari 63 halaman. Putusan Nomor 358 K/TUN/2015

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)



Bahwa pada bulan Maret 2014, Penggugat memperoleh informasi dimana tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ijen No. 54 Malang yang merupakan milik sah dari Penggugat dikuasai oleh pihak lain yang bukan merupakan keluarga dari Raden Mas Sardjono, sehingga pada tanggal 24 Maret 2014, Penggugat melalui Ridwan Badjabir, Ir, selaku penerima kuasa dari Penggugat, mengajukan surat kepada Tergugat, perihal Permohonan Bantuan Mediasi dan juga permohonan fotocopy Hak Milik No. 468 Lingkungan IV (bekas hak Eigendom Verponding 8496).

- e. Bahwa Penggugat sebagai pihak yang tidak dituju oleh suatu Keputusan TUN *in litis* tetapi merasa kepentingannya dirugikan telah mengetahui adanya penerbitan Keputusan TUN *in litis* sejak tanggal 21 April 2008, yaitu pada saat Penggugat menerima Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 83/2008 tanggal 21 April 2008 yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang berdasarkan permohonan Faridahbertindak untuk dan atas nama M. Najib Zein Badjabir berdasarkan Surat Kuasa tanggal 11 Juli 2007, dengan demikian daluarsa mengajukan gugatan berdasarkan Bab V angka 3 SE MA Nomor 2 Tahun 1991 terhitung 90 (sembilan puluh) hari sejak Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut yaitu sejak tanggal 21 April 2008 dan berakhir pada tanggal 19 Juli 2008, dengan demikian gugatan Penggugat yang baru diajukan pada tanggal 08 Mei 2014 TELAH DALUARSA;
4. Gugatan Tidak Berdasarkan Fakta (*Ongegrond*) Dan Tidak Berdasar Hukum (*Onrechtmatig*).
 - a. Gugatan Penggugat Tidak Berdasarkan Fakta (*Ongegrond*);
 - 1) Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya halaman 3 angka 6 menyatakan :

Bahwa pada bulan Maret 2014, Penggugat memperoleh informasi dimana tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ijen No. 54 Malang yang merupakan milik sah dari Penggugat dikuasai oleh pihak lain yang bukan merupakan keluarga dari Raden Mas Sardjono, sehingga pada tanggal 24 Maret 2014, Penggugat melalui Ridwan Badjabir, Ir, selaku penerima kuasa dari Penggugat, mengajukan surat kepada Tergugat, perihal



Permohonan Bantuan Mediasi dan juga permohonan fotocopy Hak Milik No. 468 Lingkungan IV (bekas hak Eigendom Verponding 8496).

- 2) Bahwa pernyataan Penggugat tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya, karena Penggugat telah mengetahui adanya penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara *in litis* sejak tanggal 21 April 2008, yaitu pada saat Penggugat menerima Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 83/2008 tanggal 21 April 2008 yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang berdasarkan permohonan Faridah bertindak untuk dan atas nama M. Najib Zein Badjabir berdasarkan Surat Kuasa tanggal 11 Juli 2007, dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat baru mengetahui pada tanggal 2 Mei 2014 adalah dalil yang tidak berdasarkan fakta;
 - 3) Dalam perkara *a quo*, terdapat pertentangan antara posita dengan petitum gugatan dimana dalam positanya Penggugat lebih menitikberatkan pada sengketa kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa sehingga tidak terdapat persesuaian antara posita dengan petitum Penggugat yang memohon menyatakan batal atau tidak sahsertipikat hak pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10-04-1972, tertulis atas nama : DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK (sebelumnya merupakan Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV) seluas 1135 m² (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi) yang pada tahun 2012 Perum Tergugat II Intervensi melalui Kantor Notaris Dian Agustin Ismanto, S.H., M. Kn memohon dilakukan peningkatan hak dari Hak Pakai menjadi Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi;
 - 4) Berdasarkan hal tersebut diatas maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- b. Gugatan Penggugat Tidak Berdasar Hukum (*Onrechtmatig*) :
- 1) Bahwa dalam gugatan halaman 8 dan 9, Penggugat mendalilkan penerbitan Keputusan TUN *in litis* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku juga bertentangan dengan



asas-asas umum Pemerintahan yang baik, yaitu asas larangan bertindak sewenang-wenang (*specialitietsbeginself*), asas bertindak cermat (*principle of carefulness*), asas motivasi dalam setiap keputusan (*principle of motivation*), asas keadilan dan kewajaran (*principle of reasonable or prohibition of arbitrariness*);

2) Bahwa Penggugat tidak memahami hukum acara peradilan Tata Usaha Negara karena :

a) Bahwa Penggugat tidak memahami ketentuan dalam Penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf b UU No. 9 Tahun 2004, yang mengatur :

Yang dimaksud dengan "Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik adalah meliputi asas-asas :

- *kepastian hukum;*
- *tertib penyelenggaraan negara;*
- *keterbukaan;*
- *proporsionalitas;*
- *profesionalitas;*
- *akuntabilitas;*

Sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (selanjutnya disebut UU Nomor 28 Tahun 1999).

b) Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf b UU Nomor 9 Tahun 2004 maka UU Nomor 28 Tahun 1999 harus dianggap sebagai pandangan konseptual/makna/konsep Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang baik (selanjutnya disebut AAUPB). Dalam UU Nomor 9 Tahun 2004 penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf b AAUPB diatur secara limitatif sehingga AAUPB harus mengacu pada AAUPB yang diatur dalam UU Nomor 28 Tahun 1999.

c) Bahwa dalam Penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf b UU Nomor 9 Tahun 2004 tidak diatur mengenai asas larangan bertindak sewenang-wenang (*specialitietsbeginself*), asas bertindak cermat (*principle of carefulness*), Asas motivasi dalam setiap keputusan (*principle of motivation*), asas keadilan dan kewajaran (*principle of reasonable or prohibition of arbitrariness*).



- 3) Bahwa dalam gugatan, Penggugat tidak menjelaskan secara rinci bagaimana penerbitan keputusan TUN *in litis* bertentangan dengan asas motivasi dalam setiap keputusan, Penggugat hanya memberikan pengertian Asas Motivasi dalam Setiap Keputusan (*principle of motivation*).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Gugatan Penggugat tidak berdasar hukum karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) UU Nomor 9 Tahun 2004, sehingga sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 83/G/2014/PTUN.SBY Tanggal 15 September 2014 yang amarnya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI ;

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA/SENKETA ;

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor : 48/Kel.Oro-Oro Dowo tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 Nomor : 515, seluas 1135 M2 dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang tertulis atas nama : Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik ;
- Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Pakai Nomor : 48/Kel.Oro-Oro Dowo tanggal 10-04-1972, Surat Ukur tanggal 28-12-1937 Nomor : 515, seluas 1135 M2 dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang tertulis atas nama : Departemen Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik ;
- Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini kepada Tergugat sejumlah Rp.223.500,- (dua ratus duapuluh tiga ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding-Pembanding/Tergugat II Intervensi-Tergugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 07/B/2015/PT.TUN.SBY, Tanggal 03 Februari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding-Pembanding/Tergugat II Intervensi-Tergugat masing-masing pada Tanggal 26 Februari 2015, kemudian terhadapnya oleh Pembanding-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding/Tergugat II Intervensi-Tergugat diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada Tanggal 18 Maret 2015 dan 20 Maret 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 83/G/2014/PTUN.SBY jo Nomor 07/B/2015/PT.TUN.SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut masing-masing pada tanggal 31 Maret 2015 dan 2 April 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang masing-masing pada Tanggal 8 April 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya masing-masing pada Tanggal 24 April 2014;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta 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 Pemohon Kasasi I dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

I. JUDEX FACTI MELAMPAUI BATAS WEWENANG

Judex Facti Pada Tingkat Pertama Dalam Pertimbangan Hukumnya Melampaui Batas Wewenang

1. *Judex Facti* pada tingkat pertama dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 83/G/2014/PTUN.SBY tanggal 15 September 2014 halaman 86, menyatakan :

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim membaca dan mencermati dalil gugatan Pengugat, dalil bantahan dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak dalam persidangan, maka dari alat-alat bukti dan dalil-dalil yang disampaikan oleh para pihak tersebut telah terungkap fakta maupun fakta hukum sebagai berikut :

- *Bahwa Penggugat adalah pemegang hak milik atas bidang tanah No.468/Lingkungan IV (sekarang Kel. Oro-oro Dowo)*

halaman 31 dari 63 halaman. Putusan Nomor 358 K/TUN/2015

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)



Kecamatan Klojen, Kota Malang Propinsi Jawa Timur, tanggal 31 Desember 1968, Surat Ukur Nomor 515 tertanggal 28 Desember 1937 tertulis atas nama Penggugat/Mohamad bin Zein bin Ali Badjabir (vide bukti T.1).

2. Berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut sebagai UU Nomor 5 Tahun 1986), mengatur :

Pasal 47

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.”

3. Bahwa Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU Nomor 51 Tahun 2009), mengatur :

“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 di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

4. Bahwa Penjelasan Pasal 1 angka 4 UU Nomor 5 Tahun 1986, mengatur:

“Istilah sengketa yang dimaksud disini mempunyai arti khusus sesuai dengan fungsi Peradilan Tata Usaha Negara yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam mengambil keputusan pada dasarnya mengemban kepentingan umum dan masyarakat, tetapi dalam hal atau kasus tertentu dapat saja keputusan itu dirasa mengakibatkan kerugian bagi orang atau badan hukum perdata tertentu; dalam asas hukum tata usaha negara kepada yang bersangkutan harus diberi kesempatan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan”

5. Bahwa dalam perkara *a quo* tidak terdapat sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi mengenai penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara *in litis*. Dalil gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengenai



kepemilikan hak atas tanah bukan merupakan sengketa Tata Usaha Negara sehingga *Judex Facti* pada tingkat pertama yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah pemegang hak milik atas bidang tanah No. 468/Lingkungan IV (sekarang Kel. Oro-oro Dowo) Kecamatan Klojen, Kota Malang Propinsi Jawa Timur tanggal 31 Desember 1968, Surat Ukur Nomor 515 tertanggal 28 Desember 1937 tertulis atas nama Penggugat/Mohamad bin Zein bin Ali Badjabir dan kedudukan hukum tanah yang telah diterbitkan objek sengketa serta *Judex Facti* pada tingkat banding yang menguatkan putusan *Judex Facti* pada tingkat pertama telah melampaui kewenangannya karena sengketa kepemilikan tanah merupakan kewenangan peradilan umum untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara tersebut.

6. Selain itu *Judex Facti* pada tingkat pertama dan *Judex Facti* pada tingkat banding telah melampaui wewenang karena telah melakukan penilaian terhadap tanah negara yaitu tanah dengan Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10-04-1972, tertulis atas nama : DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK (sebelumnya merupakan Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV) seluas 1135 M² yang pada tahun 2012 Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi melalui Kantor Notaris Dian Agustin Ismanto, SH., M. Kn memohon dilakukan peningkatan hak dari Hak Pakai menjadi Hak Guna Bangunan atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi (vide bukti T2 Int-1), dimana *Judex Facti* pada tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya menyatakan tanah tersebut adalah milik Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat.

II. JUDEX FACTI SALAH MENERAPKAN ATAU MELANGGAR HUKUM YANG BERLAKU

A. *Judex Facti* Dalam Putusannya Telah Salah Menerapkan Hukum

1. *Judex Facti* pada tingkat banding kurang cukup pertimbangan hukumnya (*Onvoldoende Gemotiveerd*)
 - a. *Judex Facti* pada tingkat banding dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 07/B/2015/PT.TUN.SBY tanggal 03 Pebruari 2015 halaman 8 sampai dengan halaman 9, menyatakan :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan antara lain



salinan resmi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 83/G/2014/PTUN.SBY tanggal 15 September 2014 Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Persidangan, surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan sengketa ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam menjatuhkan putusannya sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dalam memutus perkara ini diambilalih menjadi pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam memutus perkara ini sehingga putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 83/G/2014/PTUN.SBY tanggal 15 September 2014 tersebut harus dikuatkan;

b. *Judex Facti* pada tingkat Banding dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana dikutip diatas kurang cukup pertimbangan hukumnya (*Onvoldoende Gemotiveerd*), dengan alasan sebagai berikut :

- 1) Bahwa Pasal 109 ayat (1) huruf d dan huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU Peradilan TUN), mengatur:

Pasal 109

(1) *Putusan pengadilan harus memuat :*

d. pertimbangan dan penilaian setiap bukti yang diajukan dan hal yang terjadi dalam persidangan selama sengketa itu diperiksa;

e. alasan hukum yang menjadi dasar putusan;

- 2) Dalam buku Hukum Pembuktian Dalam Sengketa Tata Usaha Negara (UU No. 5 tahun 1986, LN No. 77), karangan Martiman Prodjohamidjojo, SH., MH. hal. 46, menyebutkan :

Mengesampingkan suatu fakta, harus disertai dengan argumentasi dan pertimbangan yang mendasar, tanpa alasan



yang mendasar, maka putusan tersebut dapat dikatakan putusan itu kurang berbobot atau *onvoldoende gemotiveerd*.

- 3) Dalam buku Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara, karangan Indroharto, hal. 231, menyatakan :

“...Dengan demikian makin banyaknya digunakannya formula atas dasar “alasan sendiri” atau dengan alasan “tidak cukup dipertimbangkan” (onvoldoende gomotiveerd) atau alasan “tidak menurut hukum” yang diterapkan oleh Hakim Kasasi,...”

- 4) Putusan Mahkamah Agung Nomor : 492 K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970 (sengketa antara PT. Garuda Mas Veem vs PT. Perusahaan Pelayaran Samodera Trikora Lloyd), menyatakan :

“Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi hanya mengenai soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding (seperti halnya kalau dalam peradilan tingkat kasasi) dan selanjutnya dengan tidak memeriksa baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal pengetrapan hukumnya terus saja menguatkan Putusan Pengadilan Negeri dengan begitu saja, hal mana menurut pendapat Mahkamah Agung selain kurang tepat juga kurang cukup memberi dasar (Onvoldoende Gemotiveerd) untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri.”

Bahwa putusan Mahkamah Agung tersebut di atas memang merupakan putusan perkara perdata, namun apabila dikaitkan dengan Pasal 109 ayat (1) huruf d dan e UU Peradilan Tata Usaha Negara yang mensyaratkan bahwa Putusan Pengadilan harus memuat pertimbangan dan penilaian setiap bukti yang diajukan dan hal yang terjadi dalam persidangan selama sengketa itu diperiksa serta alasan hukum yang menjadi dasar putusan, maka putusan *a quo* dapat digunakan sebagai acuan dalam perkara Tata Usaha Negara.

- 5) Berdasarkan uraian di atas jelas bahwa suatu putusan yang mengesampingkan fakta tanpa disertai argumentasi serta tidak menilai semua bukti yang diajukan merupakan suatu putusan



“yang tidak cukup pertimbangan hukumnya” dan dapat dijadikan sebagai alasan kasasi.

- 6) Bahwa dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* baik di tingkat pertama maupun *Judex Facti* pada tingkat banding tidak cukup pertimbangan hukumnya, karena :
- a. *Judex Facti* pada tingkat pertama dan *Judex Facti* tingkat banding tidak mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi terutama mengenai Eksepsi Kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dan Eksepsi lain yaitu : Penggugat tidak mempunyai Kepentingan Untuk Menggugat (Tidak mempunyai *Legitima Persona Standi in Judicio*), Gugatan telah melampaui batas (Daluarsa), Gugatan tidak berdasarkan fakta (*Ongegrond*) dan tidak berdasarkan hukum (*Onrechtmatige*).
 - b. *Judex Facti* pada tingkat banding tidak mempertimbangkan alasan-alasan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi dalam mengajukan permohonan banding yang mana dalam putusan *Judex Facti* pada tingkat banding tidak disertai dengan argumentasi, alasan dan pertimbangan yang mendasar dan hanya menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tanpa memberikan alasan hukum yang menjadi dasar penguatan putusan *Judex Facti* tingkat pertama.
 - c. Bahwa putusan *Judex Facti* pada tingkat banding harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya (*Onvoldoende Gemotiveerd*) yang mana dalam putusannya *Judex Facti* pada tingkat banding mengesampingkan/tidak mempertimbangkan fakta-fakta tertentu dan bukti tambahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi yaitu Surat Lurah Darmo Nomor 470/286/436.10.54/2014 tanggal 20 Oktober 2014 yang ditujukan kepada Ibu Darwati, SH, (vide bukti T2 Int-28), AFFIDAVIT dari Prof. Dr. Soedarsono, SH., MS (bukti T2-Int-29), AFFIDAVIT Dr. Iwan Permadi, SH., M. Hum (T2 Int-30), AFFIDAVIT dari Prof. Dr. Erman Ramelan, SH., M.S dan Dr. Agus Sekarmadji, SH., M. Hum. (T-2 Int-31), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (T2 Int-32), Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang



Pelimpahan Wewenang Pemberian hak Atas Tanah (T2 Int-33), Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian hak Atas Tanah (T2 Int-33), Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 (T2 Int-34), Soemaryono, SH. Dan Anna Erliyana, SH., MH. dalam buku Tuntutan Praktik Beracara di Peradilan Tata Usaha Negara, PT. Primamedia Pustaka, Jakarta, Tahun 1990, halaman 1 (T2 Int-35), Philipus M Hadjon, Pengantar hukum Administrasi Indonesia (*Introduction The Indonesian Administrative Law*), gadjah Mada University Press, Yogyakarta, Tahun 2005, halaman 313 dan halaman 357-358 (T2 Int-36), Indroharto dalam bukunya Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II Beracara Di Pengadilan Tata Usaha Negara, hal. 122-123 (T2 Int-37), Drawn Prints, SH. Dalam buku Strategi Menangani Perkara Tata Usaha Negara (T2 Int-38), yang tidak disertai dengan argumentasi, alasan dan pertimbangan yang mendasar, dan hanya menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanpa memberikan alasan hukum yang menjadi dasar penguatan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut.

2. *Judex Facti* pada tingkat pertama yang pertimbangannya diambil alih oleh *Judex Facti* pada tingkat Banding, salah menerapkan hukum eksepsi mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara.

Peradilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Untuk Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara *a quo*.

a. Adapun *Judex Facti* pada tingkat pertama dan *Judex Facti* pada tingkat Banding tidak mempertimbangkan Eksepsi mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara karena dalam perkara *a quo* tidak terdapat sengketa Tata Usaha Negara yang timbul antara Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi mengenai penerbitan Keputusan TUN *in litis*. Sengketa mengenai kepemilikan atas tanah bukan merupakan kewenangan absolute dari Peradilan Tata Usaha negara namun merupakan kewenangan absolut dari



Peradilan Umum. Dalam sengketa kepemilikan atas tanah harus dibuktikan terlebih dahulu apakah Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat merupakan pemilik yang sah dari tanah sengketa tersebut sebagaimana yurisprudensi yang telah dijadikan bukti yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 581 K/TUN/2005 tanggal 6 Maret 2007 (vide bukti T2 Int-19) dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 274 K/TUN/2008 tanggal 21 Januari 2009 (vide bukti T-20).

- b. Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah tanah negara dengan Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10-04-1972 tertulis atas nama : DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK (sebelumnya merupakan Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV) seluas 1135 m² (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi) yang pada tahun 2012 Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi melalui Kantor Notaris Dian Agustin Ismanto, SH., M. Kn memohon dilakukan peningkatan hak dari Hak Pakai menjadi Hak Guna Bangunan atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi (vide bukti T2 Int-1).
 - c. Bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengakui kepemilikan tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa. Dengan demikian materi gugatan *a quo* adalah sengketa kepemilikan tanah. Oleh karena sengketa kepemilikan atas tanah bukan merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara namun merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Umum, sehingga harus dibuktikan terlebih dahulu apakah Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat merupakan pemilik yang sah dari tanah sengketa tersebut. Putusan kepemilikan hak atas tanah tersebut harus berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) agar menjamin adanya kepastian hukum dan menghindari adanya putusan yang tumpang tindih serta kontraproduktif antara satu lingkungan peradilan dengan satu lingkungan peradilan yang lain. Dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.
3. *Judex Facti* pada tingkat pertama dan *Judex Facti* pada tingkat banding salah menerapkan hukum mengenai eksepsi lain
- a. Bahwa *Judex Facti* pada tingkat pertama dan *Judex Facti* pada tingkat Banding tidak mempertimbangkan eksepsi lain yaitu



Penggugat tidak mempunyai Kepentingan Untuk Menggugat (Tidak mempunyai *Legitima Persona Standi in Judicio*), yang menerangkan sebagai berikut :

- 1) Bahwa berdasarkan bagian penunjukkan dalam Keputusan TUN *in litis* telah dinyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 468 Lingkungan IV (setempat dikenal dengan Jalan Ijen no. 52 kota Malang) buku tanah tanggal 31-12-1968 telah dimatikan dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10-04-1972, tertulis atas nama : DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK (vide bukti T2 Int-1) dan pada bagian Memutuskan Ketiga dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor : I/Agr/41/Sk/MI/Peng/06 tanggal 10 Desember 1971 (vide bukti T2 Int-3/T-5) dinyatakan kepada Departemen Pekerajaan Umum & Tenaga Listrik diberikan Hak Pakai atas sebidang tanah Negara, seluas 1135 M², terletak dilingkungan IV (Djl. Idjen 52) Kecamatan Klodjen sehingga pemegang alas hak yang sah atas tanah tersebut adalah DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK.
- 2) Lebih lanjut dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor : I/Agr/41/Sk/MI/Peng/06 tanggal 10 Desember 1971 (vide bukti T2 Int-3), Mohamad bin Zein bin Ali Badjabir telah menyerahkan tanah hak milik seluas 1135 M² dengan sertipikat tanggal 31 Desember 1968 No. 468 kepada negara. Hal ini dibuktikan dengan tidak dapat diajukannya sertipikat Hak Milik Nomor 468 Lingkungan IV (setempat dikenal dengan Jalan Ijen no. 52 kota Malang) oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebagai alat bukti surat karena sertipikat tersebut telah diserahkan kepada negara dan telah dimatikan sebagaimana tercantum dalam Keputusan TUN *in litis*.
- 3) Dengan diserahkannya sertifikat Hak Milik Nomor 468 Lingkungan IV (setempat dikenal dengan Jalan Ijen no. 52 kota Malang) atas nama Mohamad bin Zein bin Ali Badjabir dan telah diterbitkannya sertifikat Hak Pakai atas nama : DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK, maka Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk



menggugat (Tidak mempunyai *Legitima Persona Standi in Judicio*) (vide bukti T2 Int-31).

- 4) Bahwa seharusnya bukti surat P-5 yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang menyatakan bahwa M. Nadjib Zein Badjabir adalah subjek hukum yang sama dengan Mohamad bin Zein Ali Badjabir (Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat) tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat karena surat pernyataan tersebut dibuat oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sendiri dan bukan dibuat oleh pejabat instansi yang berwenang untuk itu.
- 5) *Quad Non Judex Facti* pada tingkat pertama berpendapat bahwa antara Mohamad bin Zein Badjabir dan M. Nadjib Zein Badjabir (Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat) adalah subyek hukum yang sama tetapi apabila *Judex Facti* tingkat pertama lebih teliti lagi dalam mempertimbangkan alat bukti surat yang telah diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat diperoleh fakta bahwa nama ayah dan ibu Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang tercantum Kartu Keluarga (KK) (vide bukti P-7) tidak sama dengan nama ayah dan ibu Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang tercantum dalam Turunan Surat Kenal Lahir No. 1147/Kel./Ind/1971 (vide bukti P-8) dan Salinan Akta Pemetjahan dan Pembahagian (Sebahagian) Nomor 34 yang dibuat oleh Habib Adjie, SH., M. Hum, Notaris di Surabaya (vide bukti T2 Int-2/bukti P-1). Untuk nama ayah dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat terdapat banyak perbedaan yang menunjukkan bahwa antara Zein bin Ali Badjabir tidak terdapat hubungan hukum dengan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat hal ini dapat terlihat dari Kartu Keluarga No. 3578040501081274 atas nama Kepala Keluarga : M. Nadjib Zein Badjabir (vide bukti P-7), nama ayah dari TERBANDING/Penggugat adalah Zein Badjabir sedangkan dalam Turunan Surat Kenal Lahir No. 1147/Kel./Ind/1971 (vide bukti P-8) nama ayah dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah Zain Badjabir dan dalam Salinan Akta Pemetjahan dan Pembahagian (Sebahagian) Nomor 34 yang dibuat oleh Habib Adjie, SH., M. Hum, Notaris di Surabaya (vide bukti T2 Int-2/bukti P-1) nama ayah dari Termohon



Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah Zein bin Ali Badjabir. Dapat disimpulkan bahwa antara Zein Badjabir dengan Zain Badjabir serta Zein bin Ali Badjabir adalah subjek hukum yang berbeda. Selanjutnya untuk nama ibu dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat juga terdapat banyak perbedaan yang menunjukkan bahwa antara Sjarifa Fatimah binti Ahmad Badjabir tidak terdapat hubungan hukum dengan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat hal ini dapat terlihat dari Kartu Keluarga No. 3578040501081274 atas nama Kepala Keluarga : M. Nadjib Zein Badjabir (vide bukti P-7), nama ibu dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah Fatma Badib sedangkan dalam Salinan Akta Pemetjahan dan Pembahagian (Sebahagian) Nomor 34 yang dibuat oleh Habib Adjie, SH., M. Hum, Notaris di Surabaya (vide bukti T2 Int-2/bukti P-1) nama ibu dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah Fatimah binti Ahmad Badjabir. Bahwa antara Fatma Badib dengan Fatimah binti Ahmad Badjabir adalah subjek hukum yang berbeda. Sehingga dapat disimpulkan bahwa antara orang tua (ayah dan ibu) dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat bukanlah orang yang sama dengan Zein bin Ali Badjabir dan Fatimah binti Ahmad Badjabir, dan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah subyek hukum yang berbeda dengan ahli waris dari Zein bin Ali Badjabir sehingga Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk menggugat (tidak memiliki *Persona Standi in Judicio*).

- 6) Dalam perkara *a quo, quad non Judex Facti* tingkat pertama berpendapat Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat merupakan ahli waris dari Zein bin Ali Badjabir, tetapi Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak dapat menunjukkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dari Zein Bin Ali Badjabir sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 42 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 111 ayat (1) huruf C Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 Jo. Surat Mahkamah Agung RI Nomor MA/Kumdil/171/V/K/1991 Jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah No. Dpt/12/63/12/69. (vide bukti T2 Int-31, bukti T2 Int-32, bukti T2-Int 34).



- 7) Bahwa Akta Pemetjahan dan Pembahagian (Sebahagian) Nomor 34 yang dibuat oleh Habib Adjie, SH., M. Hum, Notaris di Surabaya (vide bukti T2 Int-2/bukti P-1) tidak dapat dijadikan sebagai surat tanda bukti ahli waris karena akta pemecahan tersebut tidak termasuk dalam surat tanda bukti ahli waris sebagaimana telah diuraikan diatas. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk menggugat (tidak memiliki *Legitima Personi Standi in Judicio*).
- 8) Bahwa gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 56 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1986 karena berdasarkan Surat Lurah Darmo Nomor 470/286/436.10.54/2014 tanggal 20 Oktober 2014 (vide bukti T2 Int-28) Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sudah tidak bertempat tinggal di Jl. Hamzah Fansyuri 3 Surabaya, dengan demikian gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan.
- 9) Berdasarkan uraian diatas maka jelas bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah subjek hukum yang berbeda dan tidak termasuk ahli waris dari almarhum Zin (Zen) bin Ali Badjabir serta tidak memenuhi syarat formil pengajuan gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 56 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1986 sehingga dapat disimpulkan bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk menggugat (tidak memiliki *Legitima Personi Standi in Judicio*). Dengan demikian tidak terdapat kerugian langsung yang dialami oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebagaimana yang dinyatakan dalam gugatan *a quo* akibat penerbitan Keputusan TUN *in litis* karena Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak dapat dikatakan sebagai pemilik dari tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa. Oleh karena itu dalil-dalil yang diajukan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat secara objektif tidak dapat ditentukan dan hanya berdasarkan asumsi belaka.
- 10) Berdasarkan hal tersebut diatas maka sudah tepat eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi yang menyatakan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak



memiliki kepentingan untuk menggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya (tidak terdapat *point d'interet point d'action*). Sehingga dalam perkara *a quo* jelas dan nyata Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk menggugat (tidak memiliki Legitima Persona Standi in Judicio) akibat diterbitkannya Keputusan TUN *in litis*

b. Gugatan telah melampaui batas (Daluarsa)

- 1) Bahwa *Judex Facti* pada tingkat pertama dan *Judex Facti* pada tingkat Banding telah mengabaikan fakta dan bukti yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi karena Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah tidak jujur dan berusaha mengaburkan fakta dengan menyatakan tidak mengetahui adanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 83/208 tanggal 21 April 2008 (vide bukti T2 Int-6) dan baru mengetahui penerbitan Keputusan TUN *in litis* sejak tanggal 2 Mei 2014.
- 2) Bahwa fakta sebenarnya yang tidak dapat disangkal oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan telah diabaikan oleh *Judex Facti* tingkat pertama yaitu Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebenarnya telah mengetahui obyek sengketa karena Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat pernah mengirimkan surat yang ditujukan kepada Penghuni Rumah Jl. Ijen No. 52 Malang dan ditandatangani langsung oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat disertai lampiran, yang pada pokoknya agar mengembalikan penguasaan aset tersebut dengan melampirkan :
 - a) 1 (satu) lembar photocopy KTP;
 - b) 1 (satu) lembar photocopy Kartu Keluarga;
 - c) 1 (satu) lembar photocopy Kartu Keterangan Nama;
 - d) 1 (satu) lembar Photocopy SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) Nomor : 32/2007 tanggal 25 April 2007 yang ditandatangani atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang Kepala Seksi Hak Tanah diterbitkan atas permohonan Faridah Qq M. Nadjib Zein Badjabir berdasarkan surat kuasa tanggal 18 April 2007 (vide bukti T2 Int-5).



- 3) *Quad non Judex Facti* pada tingkat pertama dan *Judex Facti* pada tingkat banding berpendapat bahwa dalil Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa Terbanding/Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa melalui surat keterangan pendaftaran tanah pada tanggal 21 April 2008 sebagaimana Bukti T.6 adalah tidak terbukti tetapi seharusnya *Judex Facti* pada tingkat pertama dan *Judex Facti* pada tingkat banding tetap mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi yaitu 1 (satu) lembar Photocopy SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) Nomor : 32/2007 tanggal 25 April 2007 (vide bukti T2 Int-5) yang juga dimiliki oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat (Lampiran dari surat Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat kepada Penghuni Rumah Jl. Ijen Nomor 52 Malang sebagaimana diuraikan dalam angka 2). Sehingga terbukti bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat telah mengetahui obyek sengketa sejak tanggal 25 April 2007.
- 4) Dengan demikian daluarsa mengajukan gugatan perkara *a quo* berdasarkan Bab V angka 3 SE MA Nomor 2 Tahun 1991 terhitung 90 (sembilan puluh) hari sejak Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut adalah sejak tanggal 18 April 2007 dan berakhir pada tanggal 16 Juli 2007, sehingga gugatan Penggugat yang baru diajukan pada tanggal 08 Mei 2014 TELAH DALUARSA (vide bukti T2 Int-5, bukti T2 Int-22 dan bukti T2 Int-25).
- c. Gugatan Tidak berdasarkan fakta (*Ongegrond*) dan Tidak berdasarkan hukum (*Onrechtmatige*)
 - 1) Gugatan tidak berdasarkan fakta (*Ongegrond*) dimana Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah mengetahui adanya penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara *in litis* sejak tanggal 21 April 2008, yaitu pada saat Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat menerima Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 83/2008 tanggal 21 April 2008 yang ditandatangani oleh



Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang berdasarkan permohonan Faridah bertindak untuk dan atas nama M. Nadjib Zein Badjabir berdasarkan Surat Kuasa tanggal 11 Juli 2007 (vide bukti T2 Int-6), namun sebelum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menerima Surat Pendaftaran Tanah Nomor : 83/2008 tanggal 21 April 2008 tersebut, Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebenarnya telah mengetahui Keputusan TUN *in litis* dan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat pernah mengirimkan surat yang ditujukan kepada Penghuni Rumah Jl. Ijen No. 52 Malang dan ditandatangani langsung oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang pada pokoknya agar mengembalikan penguasaan aset tersebut dengan melampirkan : 1 (satu) lembar Photocopy KTP, 1 (satu) lembar Photocopy Kartu Keluarga, 1 (satu) lembar Photocopy Kartu Keterangan Nama dan 1 (satu) lembar Photocopy SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) Nomor: 32 /2007 tanggal 25 April 2007 yang ditandatangani atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tersebut diterbitkan atas permohonan Faridah Qq M. Nadjib Zein Badjabir berdasarkan surat kuasa tanggal 18 April 2007 (vide bukti T2 Int-5).

- 2) Bahwa dalam perkara *a quo* terdapat pertentangan antara posita dengan petitum gugatan dimana dalam positanya Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat lebih menitikberatkan pada sengketa kepemilikan tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa sehingga tidak terdapat persesuaian antara posita dengan petitum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang memohon batal atau tidak sah Sertipikat Hak Pakai Tanah Negara No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10-04-1972 tertulis atas nama : DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK (sebelumnya merupakan Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV) seluas 1135 m² (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi) yang pada tahun 2012 Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi melalui Kantor Notaris Dian Agustin Ismanto, SH., M. Kn memohon dilakukan



peningkatan hak dari Hak Pakai menjadi Hak Guna Bangunan atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi (vide bukti T2 Int-1).

- 3) Gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak berdasarkan hukum (*Onrechtmatige*) karena Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memahami hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara karena dalam Penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf b UU Nomor 9 Tahun 2004 Jo UU Nomor 28 Tahun 1999 (vide bukti T2 Int-10) tidak diatur mengenai asas larangan bertindak sewenang-wenang (*spesialiteitsbeginself*), asas bertindak cermat (*principle of carefulness*), asas motivasi dalam setiap keputusan (*principle of motivation*), asas keadilan dan kewajaran (*principle of reasonable or prohibition of arbitrariness*).

4. *Judex Facti* pada tingkat pertama tidak menerapkan prinsip *Ex-Tunc* dalam pertimbangan hukumnya karena mempergunakan Peraturan Perundang-Undangan yang belum berlaku pada saat Keputusan TUN *in litis* diterbitkan.

- a. Bahwa *Judex Facti* pada tingkat pertama telah salah menerapkan hukum karena dalam memberikan pertimbangan didasari oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku setelah terbitnya keputusan TUN *in litis*, dengan alasan sebagai berikut :

- 1) Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah sertipikat hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo, yang diterbitkan tanggal 10-04-1972, tertulis atas nama : DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK (sebelumnya merupakan Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV) seluas 1135 m² yang pada tahun 2012 Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II melalui Kantor Notaris Dian Agustin Ismanto, SH., M. Kn memohon dilakukan peningkatan hak dari hak Pakai menjadi Hak Guna Bangunan atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi (vide bukti T2 Int-1).

- 2) Bahwa dalam Pasal 17 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972) (vide bukti T2 Int 33), mengatur :



Pasal 17

Peraturan ini berlaku terhitung mulai tanggal 1 September 1972.

- b. Bahwa meskipun *Judex Facti* tingkat pertama mendalilkan pengujian yang bersifat *Ex-Tunc* akan tetapi dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* tingkat pertama tidak menerapkan prinsip *Ex-Tunc*, dimana penilaian atau pengujian mengenai berdasar tidaknya gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 53 ayat (2) UU Nomor 9 Tahun 2004 harus dilakukan terlepas dari pengaruh keadaan yang terjadi selama proses persidangan berlangsung, adanya perubahan keadaan yang sama sekali berbeda dengan suasana fakta-fakta, suasana peraturan, jurisprudensi, posisi-posisi hukum dan situasi-situasi kepentingan pada saat gugatan diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sehingga seharusnya hanya memperhatikan fakta-fakta dan keadaan hukum yang ada pada saat keputusan TUN yang digugat itu diterbitkan (*Ex-Tunc*).
 - c. Dalam perkara *a quo* Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 belum berlaku pada saat Keputusan TUN *in litis* diterbitkan dan tidak berlaku surut, sehingga penggunaan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 bertentangan dengan prinsip pengambilan keputusan perkara Tata Usaha Negara yaitu prinsip pada waktu pengadilan mengadakan penilaian atau pengujian mengenai berdasar tidaknya gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menurut dasar-dasar pengujian sebagaimana ditentukan Pasal 53 ayat (2) UU Nomor 9 Tahun 2004.
5. *Judex Facti* pada tingkat pertama tidak memahami terminologi yang dipergunakan dalam hukum pertanahan.
- a. Bahwa berdasarkan Pasal 27 huruf a UU Nomor 5 Tahun 1960 (vide bukti T2 Int-9), Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor : I/Agr/41/Sk/MI/Peng/06 tanggal 10 Desember 1971 (vide bukti T2 Int-3/T-5), hak milik dapat hapus apabila tanah tersebut jatuh kepada negara akibat diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya dan bukan dilepaskan sebagaimana tercantum dalam pertimbangan *Judex Facti* pada tingkat pertama. Pelepasan hak atas



tanah hanya dilakukan terhadap tanah dengan Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dan bukan terhadap tanah Hak Milik.

- b. Bahwa penerbitan Keputusan TUN *in litis* telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dimana dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Provinsi Djawa Timur Nomor : I/Agr/41/Sk/MI/Peng/06 tanggal 10 Desember 1971 (vide bukti T2 Int-3/T-5) menyatakan pada pokoknya tanah tersebut telah diserahkan secara sukarela kepada negara (vide bukti T2 Int-30). Dengan demikian *Judex Facti* pada tingkat pertama tidak memahami konsep hukum pertanahan.
6. Bahwa prosedur penerbitan keputusan TUN *in litis* telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- a. Bahwa berdasarkan peraturan Pasal 2, Pasal 26 ayat (2), Pasal 30 ayat (2), Pasal 36 ayat (2), Pasal 19, Pasal 27 UU Nomor 5 Tahun 1960 (vide bukti T2 Int-9) Jo. Pasal 29 PP Nomor 10 Tahun 1961 (vide bukti T2 Int-12) maka pertimbangan *Judex Facti* pada tingkat pertama yang menyatakan pelepasan hak milik atas tanah kepada negara terlebih dahulu dengan akta pelepasan hak yang dibuat dihadapan notaris yang berwenang, hanya penafsiran *Judex Facti* pada tingkat pertama yang tidak berdasarkan hukum karena tidak terdapat satupun pasal yang mewajibkan pembuatan akta pelepasan/penyerahan hak dihadapan notaris yang berwenang dalam hal penyerahan hak milik secara sukarela. Sebaliknya yang diwajibkan dalam penyerahan hak milik secara sukarela adalah salinan surat keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak itu dilepaskan sebagaimana diatur dalam Pasal 28 ayat (1) huruf b PP Nomor 10 Tahun 1961 (vide bukti T2 Int-12).
- b. Bahwa dengan adanya salinan surat keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak itu dilepaskan akibat penyerahan hak milik secara sukarela *in casu* Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Timur No.I/Agr/41/Sk/MI/Peng/06 tertanggal 10-12-1971, maka tanah hak Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat telah hapus dan berubah statusnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara (vide bukti T2 Int 31).
- c. Berdasarkan hal tersebut diatas maka prosedur penerbitan Keputusan TUN *in litis* telah sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan yaitu Pasal 19 ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1960 (vide



bukti T2 Int-9) Jo. Pasal 1 huruf a, Pasal 2, Pasal 3 ayat (1) huruf a, Pasal 6, Pasal 7 dan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara (selanjutnya disebut PP Nomor 8 Tahun 1953) (vide bukti T2 Int-11) Jo. Pasal 1, Pasal 10 ayat (1) dan ayat (3) dan Pasal 29 ayat (1) huruf b PP Nomor 10 Tahun 1961 (vide bukti T2 Int 12) Jo. Pasal 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966) (vide bukti T2 Int-13).

B. *Judex Facti* Melanggar Hukum Yang Berlaku

1. *Judex Facti* pada tingkat banding tidak memberlakukan asas *audi alteram partem*

- a. Bahwa Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (selanjutnya disebut UU Nomor 48 Tahun 2009), mengatur :

“Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan orang”

- b. Bahwa Pasal 74 UU Nomor 5 Tahun 1986, mengatur :

Pasal 74

(1) *Pemeriksaan sengketa dimulai dengan membacakan isi gugatan dan surat yang memuat jawabannya oleh Hakim Ketua Sidang, dan jika tidak ada surat jawaban, pihak tergugat diberi kesempatan untuk mengajukan jawabannya;*

(2) *Hakim Ketua Sidang memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak untuk menjelaskan seperlunya hal yang diajukan oleh mereka masing-masing.*

- c. Dalam buku *“Tuntunan Praktik Beracara di Peradilan Tata Usaha Negara”* karangan Soemaryono, SH. dan Anna Erliyana, SH., MH. hal. 2., menyatakan :

7. Dalam proses pemeriksaan persidangan berlaku asas audi alteram partem yaitu para pihak yang terlibat dalam sengketa harus didengar penjelasannya sebelum hakim membuat putusan (L, Neville Brown dan John S. Bell, 1993;217), asas ini merujuk pada hak asasi yang bersumber dari Hukum Tuhan (H.W.R. Wade, 1988 : 500).



- d. Dalam buku "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", karangan Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH, hal. 12, menyatakan :

"Di dalam hukum acara perdata kedua belah pihak haruslah diperlakukan sama, tidak memihak dan didengar bersama-sama. Bahwa pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan orang, seperti yang dimuat dalam pasal 5 ayat (1) UU Nomor 14/1970 mengandung arti bahwa di dalam hukum acara perdata yang berperkara harus sama-sama diperhatikan, berhak atas perlakuan yang sama dan adil serta masing-masing harus diberi kesempatan untuk memberi pendapatnya. Azas bahwa kedua belah pihak harus didengar lebih dikenal dengan asaz "audi et alteram partem" atau "eines mannes rede ist keines mannes rede, man soll sie horen alle beide". Hal ini berarti bahwa hakim tidak boleh menerima keterangan dari salah satu pihak sebagai benar, bila pihak lawan tidak didengar atau diberi kesempatan untuk mengeluarkan pendapatnya. Hal ini berarti juga bahwa pengajuan alat bukti harus dilakukan di muka sidang yang dihadiri oleh kedua belah pihak (ps. 132a, 121, ayat 2 HIR, 145 ayat 2, 157 Rbg, 47 Rv)."

- e. Dalam buku "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", karangan M. Yahya Harahap, SH, hal. 72, menyatakan :

"Pemeriksaan persidangan harus mendengar kedua belah pihak secara seimbang. Pengadilan atau majelis yang memimpin pemeriksaan persidangan, wajib memberi kesempatan yang sama (to give the same opportunity to each party) untuk mengajukan pembelaan kepentingan masing-masing, sesuai dengan acuan berikut :

- a. *mendapat kesempatan untuk mengajukan pembelaan merupakan hak yang diberikan hukum kepada para pihak. Oleh karena kesempatan mengajukan pembelaan kepentingan dalam proses pemeriksaan adalah hak, pengadilan tidak boleh mengesampingkan tanpa alasan yang sah,*
- b. *Persidangan harus mendengarkan kedua belah pihak (must hear each party) secara proporsional, jika hal itu mereka minta.*



Seperti yang sudah dijelaskan, mendapat kesempatan untuk mengajukan atau mengemukakan pembelaan kepentingan, merupakan hak yang diberikan undang-undang. Hak itu ditegaskan dalam Pasal 131 ayat (1) dan (2) HIR :

- a. *hakim memberi kesempatan kepada tergugat untuk menjawab gugatan.*
- b. *Sebaliknya kepada penggugat diberi kesempatan untuk didengar keterangannya.*
- c. *Oleh karena mengajukan dan menyampaikan pembelaan kepentingan merupakan hak :*
 - 1) *tergantung dan terserah kepada pihak yang bersangkutan untuk mengemukakan dan memanfaatkannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;*
 - 2) *namun yang penting diperhatikan adalah kewajiban hakim untuk memberi kesempatan yang wajar demi tegaknya asas audi alteram partem yang digariskan Pasal 131 HIR”*
- f. *Bahwa dalam hukum Acara Tata Usaha Negara, Majelis Hakim dalam memeriksa, memutus dan mengadili perkara harus memberi perlakuan yang sama kepada para pihak untuk mengajukan pembelaan kepentingan dan mengajukan bukti-bukti yang diperlukan. Dalam perkara a quo, Judex Facti pada tingkat banding tidak memberikan perlakuan yang sama kepada para pihak, yang mana Judex Facti pada tingkat banding tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi.*
- g. *Judex Facti pada tingkat banding tidak mempertimbangkan bukti surat tambahan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi, yaitu :*
 - 1) *Surat Lurah Darmo Nomor 470/286/436.10.54/2014 tanggal 20 Oktober 2014 yang ditujukan kepada Ibu Darwati, SH, (vide bukti T2 Int-28), menyatakan :*

“... rumah dan bangunan Jl. Hamzah Fansyuri 3 – sudah beralih tangan (dijual) sehingga keberadaan dan domisili Sdr. Najib Zein badjabir hingga saat ini tidak diketahui alamatnya.”.

Bahwa gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 56 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1986



karena berdasarkan Surat Lurah Darmo Nomor 470/286/436.10.54/2014 tanggal 20 Oktober 2014 Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sudah tidak bertempat tinggal di Jl. Hamzah Fansyuri 3, dengan demikian gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan.

2) AFFIDAVIT dari Prof. Dr. Soedarsono, SH., MS (bukti T2-Int-29), yang memberikan penjelasan sebagai berikut :

- Dalam Salinan Akta Pemetjahan dan Pembahagian (Sebahagian) Nomor 34 tanggal 15 Juni 1960 yang menjadi ahli waris Zein bin Ali Badjabir adalah atas nama Mohamad Bin Zein Badjabir.
- Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan Ahli waris dari Zein bin Ali Badjabir adalah subyek hukum yang berbeda sehingga Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk menggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya (tidak memiliki *Persona Standi in Judicio*).
- Bahwa putusan *Judex Facti* tingkat pertama telah melanggar asas ultra petita karena yang menjadi petitum dalam gugatan adalah menyatakan batal atau tidak sah sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10-04-1972 dan bukan meminta menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Gubernur KDH Propinsi Djawa Timur Nomor I/Agr/41/Sk/MI/Peng/06 tanggal 10-12-1971.
- Bahwa Keputusan Gubernur KDH Propinsi Djawa Timur Nomor I/Agr/41/Sk/MI/Peng/06 tanggal 10-12-1971 harus selalu dianggap sah/dianggap *rechtmatic*, karena sampai dengan saat ini Keputusan Gubernur KDH Propinsi Djawa Timur Nomor I/Agr/41/Sk/MI/Peng/06 tanggal 10-12-1971 belum dilakukan pembatalan dan masih berlaku sampai ada ketetapan yang menyatakan sebaliknya (asas *praesumptio iustae causa*).

3) AFFIDAVIT Dr. Iwan Permadi, SH., M. Hum (T2 Int-30), yang memberikan penjelasan sebagai berikut :



- Berdasarkan UU Nomor 5 Tahun 1960, hak milik dapat hapus apabila tanah tersebut jatuh kepada negara akibat diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya.
 - Penerbitan Keputusan TUN *in litis* telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dimana dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Provinsi Djawa Timur Nomor : I/Agr/41/Sk/MI/Peng/06 tanggal 10 Desember 1971 menyatakan pada pokoknya tanah tersebut telah diserahkan secara sukarela kepada negara.
- 4) AFFIDAVIT dari Prof. Dr. Erman Ramelan, SH., M.S dan Dr. Agus Sekarmadji, SH., M. Hum. (T-2 Int-31), yang memberikan penjelasan sebagai berikut :
- Dengan diterbitkannya sertifikatnya Hak Milik Nomor 468 Lingkungan IV (setempat dikenal dengan Jalan Ijen no. 52 kota Malang) atas nama Mohamad bin Zein bin Ali Badjabir dan telah diterbitkannya sertifikat Hak Pakai atas nama : DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK, maka Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk menggugat (Tidak mempunyai *Legitima Persona Standi in Judicio*).
 - Dengan adanya salinan surat keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak itu dilepaskan akibat penyerahan hak milik secara sukarela *in casu* Keputusan Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Timur No.I/Agr/41/Sk/MI/Peng/06 tertanggal 10-12-1971, maka tanah hak Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah hapus dan berubah statusnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (T2 Int-32), yang menerangkan sebagai berikut :
- Untuk dapat membuktikan seseorang adalah ahli waris dari pewaris, ia harus dapat menunjukkan surat tanda bukti waris antara lain berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris namun Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak dapat membuktikan surat tanda bukti waris. Dengan demikian



Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk menggugat di Pengadilan TUN Surabaya (tidak memiliki *Persona Standi In Judicio*).

6) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian hak Atas Tanah (T2 Int-33), menerangkan sebagai berikut :

- Peraturan ini berlaku sejak 1 September 1972 dengan demikian Peraturan ini berlaku pada saat Keputusan TUN *in litis* diterbitkan dan tidak berlaku surut.
- Penggunaan peraturan ini bertentangan dengan prinsip pengambilan keputusan perkara Tata Usaha Negara yaitu prinsip pada waktu pengadilan mengadakan penilaian atau pengujian mengenai berdasar tidaknya gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menurut dasar-dasar pengujian sebagaimana ditentukan Pasal 53 ayat (2) UU Nomor 9 Tahun 2004.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 (T2 Int-34), membuktikan bahwa :
 - Untuk dapat membuktikan seseorang adalah ahli waris dari pewaris, ia harus dapat menunjukkan surat tanda bukti waris antara lain berupa Wasiat dari pewaris, Putusan Pengadilan, Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan, Bagi warga negara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia, Bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa : Akta keterangan hak mewaris dari Notaris, Bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya : Surat Keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.
- Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak dapat membuktikan surat tanda bukti waris. Dengan demikian Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk menggugat di Pengadilan TUN Surabaya (tidak memiliki *Persona Standi In Judicio*)



- h. Bahwa dalam Hukum Acara Tata Usaha Negara, Majelis Hakim, dalam memeriksa, memutus dan mengadili perkara harus memberi perlakuan yang sama kepada para pihak untuk mengajukan pembelaan kepentingan dan mengajukan bukti-bukti yang diperlukan. Dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* pada tingkat banding tidak memberikan perlakuan yang sama kepada para pihak yang mana *Judex Facti* pada tingkat banding tidak mempertimbangkan sama sekali bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi yaitu bukti T2 Int-28 sampai dengan bukti T2-Int-38.
2. Bahwa *Judex Facti* pada tingkat pertama telah melanggar asas *ultra petita* dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*
- a. Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Tanah Negara dengan Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10-04-1972, tertulis atas nama: DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK (sebelumnya merupakan Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV) seluas 1135 M² yang pada tahun 2012 Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi melalui Kantor Notaris Dian Agustin Ismanto, SH. M.Kn memohon dilakukan peningkatan hak dari Hak Pakai menjadi Hak Guna Bangunan atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi (vide bukti T2 Int-1).
- b. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama yang menyatakan penerbitan surat keputusan pemberian hak pakai yang diterbitkan oleh Gubernur KDH Propinsi Djawa Timur atas obyek sengketa adalah mengandung cacat yuridis telah melanggar asas *ultra petita* dimana yang menjadi petitum dalam gugatan adalah menyatakan batal atau tidak sah sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10-04-1972 tertulis atas nama : DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK (sebelumnya merupakan Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV) seluas 1135 M² (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi) (vide bukti T2 Int-1) dan bukan meminta menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Gubernur KDH Propinsi Djawa Timur Nomor I/Agr/41/Sk/MI/Peng/06 tanggal 10-12-1971 (vide bukti T2 Int-3) karena yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo yang diterbitkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10-04-1972, tertulis atas nama : DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK (sebelumnya merupakan Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV) seluas 1135 M² dan bukan Keputusan Gubernur KDH Propinsi Jawa Timur Nomor I/Agr/41/Sk/MI/Peng/06 tanggal 10-12-1971.

- c. Bahwa Keputusan Gubernur KDH Propinsi Jawa Timur Nomor I/Agr/41/Sk/MI/Peng/06 tanggal 10-12-1971 harus selalu dianggap sah/dianggap *rechtmatic*, karena sampai dengan saat ini Keputusan Gubernur KDH Propinsi Jawa Timur Nomor I/Agr/41/Sk/MI/Peng/06 tanggal 10-12-1971 belum dilakukan pembatalan dan masih berlaku sampai ada ketetapan yang menyatakan sebaliknya (asas *praesumptio iustae causae*) (vide bukti T2 Int 29).

Oleh karena putusan *Judex Facti* pada tingkat pertama dan *Judex Facti* pada tingkat banding telah melampaui kewenangannya, salah dalam penerapan hukumnya dan melanggar hukum yang berlaku, maka sudah selayaknya Majelis Hakim Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama dan tingkat banding.

PUTUSAN JUDEX FACTI PADA TINGKAT PERTAMA DAN JUDEX FACTI PADA TINGKAT BANDING BERPOTENSI MENAKIBATKAN KERUGIAN NEGARA.

Bahwa sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung, perkiraan kerugian negara akibat dibatalkannya Keputusan TUN *in litis* oleh *Judex Facti* pada tingkat pertama serta *Judex Facti* tingkat banding dan apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung menguatkan putusan *Judex Facti* pada tingkat pertama sebagai berikut :

1. Bahwa tanah bersertipikat Hak Pakai No. 48/Kel. Oro-Oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10-04-1972, tertulis atas nama : DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK (sebelumnya merupakan Hak Pakai No. 9 Lingkungan IV) seluas 1135 M² (vide bukti T2 Int-1).
2. Bahwa sejak tahun 1972 berdasarkan bagian "Memutuskan Ketiga" Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor : I/Agr/41/Sk/MI/Peng/06 tanggal 10 Desember 1971 (vide bukti T2 Int-3/T-5) dan angka 1 Surat Pernyataan Kepala Balai Besar Wilayah Sungai Brantas Nomor 14/KSRET/BBWS/X/2014, tanah dan bangunan di Jl. Ijen Nomor 52 Malang digunakan sebagai mess dan rumah dinas di bawah penguasaan Proyek Induk Serba Guna Kali Brantas dan tidak pernah disewakan atau dipinjamkan serta dipindahtangankan kepada pihak lain

halaman 56 dari 63 halaman. Putusan Nomor 358 K/TUN/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya pada tahun 1994, Menteri Pekerjaan Umum menerbitkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 15/Kpts/1994 tentang Penghapusan Barang/Peralatan dari daftar Inventaris Departemen Pekerjaan Umum Cq Direktorat Jenderal Pengairan tanggal 15 Januari 1994 (vide bukti T2 Int-15) yang pada pokoknya menjadikan tanah dan bangunan yang sertifikatnya menjadi objek sengketa sebagai penyertaan modal negara kepada PEMOHON KASASI/Pembanding/Tergugat II Intervensi untuk menunjang tugas pokok dan fungsi Departemen Pekerjaan Umum.

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

A. TENTANG EKSEPSI

1. Bahwa sesuai dengan sengketa / gugatan Tata Usaha Negara yang diajukan oleh Termohon Kasasi / semula Terbanding / Semula Penggugat atas Obyek Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kelurahan Oro-oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10 – 04 – 1972, Surat Ukur tanggal 28 – 12 – 1937 No.515, seluas 1135 M2 (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi), dikenal sebagai Jalan Ijen No.52 Malang, tertulis atas nama: DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK dengan maksud dan tujuan sesuai dalam posita maupun petitum-nya adalah untuk membatalkan dan mencabut Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kelurahan Oro-oro Dowo *aquo*;
2. Bahwa tentunya kita ketahui bersama landasan/dasar yang dipakai untuk memeriksa, menguji dan memutus sengketa/gugatan *aquo* adalah Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (diterbitkan dan diundangkan tanggal 29 – 12 – 1986) jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 145 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 yang menyatakan : *“Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkannya dan penerapannya diatur dengan Peraturan Pemerintah selambat-lambatnya lima tahun sejak Undang-undang ini diundangkan”*. maka undang-undang ini hanya dapat dipergunakan untuk menguji, memeriksa dan memutus atas obyek-obyek Tata Usaha Negara yang lahir atau terbit setelah diundangkan Undang-undang *aquo* ;
4. Bahwa hal tersebut sesuai dengan sendi-sendi hukum yang berlaku di Indonesia yang menganut azas hukum positif atau asas Legalitas, yang pada intinya *hukum hanya mengatur terhadap perbuatan-perbuatan yang*

halaman 57 dari 63 halaman. Putusan Nomor 358 K/TUN/2015



telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, hukum tidak mengatur terhadap perbuatan - perbuatan yang terjadi sebelum berlakunya peraturan perundang - undangan tersebut, dalam pasal 1 KUHPidana disebutkan : "Suatu perbuatan tidak dapat dipidana, kecuali berdasarkan kekuatan ketentuan perundang-undangan pidana yang telah ada sebelumnya" ;

5. Bahwa obyek sengketa / gugatan TUN adalah Sertipikat Hak Pakai No.48 / Kelurahan Oro-oro Dowo yang diterbitkan pada tanggal 10 – 04 – 1972, sedang Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara baru terbit dan diundangkan pada tanggal 29 – 12 – 1986, demikian maka obyek sengketa/gugatan *aquo i.c.* Sertipikat Hak Pakai No. 48 / Kelurahan Oro-oro Dowo tentunya sudah *kadaluwarsa* untuk diajukan sebagai obyek sengketa/gugatan dalam perkara *aquo*, hal tersebut tentunya harus sudah diketahui oleh Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan harusnya dapat dijatuhkan *dismissal prosedur* sehingga dapat dinyatakan gugatan ditolak atau tidak dapat diterima ;
6. Disamping mengandung kadaluwarsa sebagaimana terurai di atas, gugatan Termohon Kasasi / semula Terbanding / semula Penggugat sejatinya juga mengandung kadaluwarsa sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal 5 Undang-undang No. 5 Tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan : "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan Puluh Hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat tata Usaha Negara*", yang kemudian berdasarkan SEMA No. 2 Tahun 1991 ketentuan tersebut diperluas menjadi : "Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut ;
7. Bahwa sejatinya Termohon Kasasi / semula Terbanding / semula Penggugat sudah mengetahui adanya obyek sengketa/gugatan *in casu* Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kelurahan Oro-oro Dowo setidaknya sejak tanggal 21 – 04 – 2008, saat dimana diterbitkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 83/2008 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang *i.c.* Tergugat, atas permohonan Sdri. FARIDA selaku Kuasa dari M. NADJIB ZEIN BADJABIR, Ir. Harusnya diperhatikan dan menjadi pertimbangan Majelis Hakim pemeriksa perkara ;



8. Demikian maka menurut fakta hukum yang ada Termohon Kasasi / semula Terbanding / semula Penggugat sudah mengetahui adanya obyek sengketa adalah sejak tanggal 21 – 04 – 2008, yang berarti sudah melampaui waktu lebih dari 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang untuk mengajukan gugatan TUN, oleh karenanya seharusnya Majelis Hakim pemeriksa perkara mempertimbangkan fakta-fakta hukum tersebut yang sudah disampaikan oleh Pemohon Kasasi / semula Pembanding / semula Tergugat ;
9. Bahwa sejatinya Termohon Kasasi / semula Terbanding / semula Penggugat i.c. M. NADJIB ZEIN BADIJABIR, Ir., tidak mempunyai *legal standy*, tidak mempunyai kewenangan untuk menggugat ;
10. Sebagaimana dalil posita gugatan Termohon Kasasi / semula Terbanding / semula Penggugat poin 1 yang menyatakan : *“.....Hak Milik No. 468/Lingkungan IV (sekarang Kelurahan Oro-oro Dowo), Kecamatan Klojen, Kota Malang, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 515, tertanggal 28 Desember 1937, tertulis atas nama : MOHAMAD bin ZEIN bin ALI BADIJABIR,...”*, yang hal ini bersesuaian dengan data Buku Tanah Hak Milik No. 468/Lingkungan IV, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Propinsi Jawa Timur, terbit tanggal 31 – 12 – 1968, Surat Ukur Nomor : 515, tertanggal 28 Desember 1937, luas 1135 M2., tertulis atas nama : MOHAMAD bin ZEIN bin ALI BADIJABIR, tidak ada tambahan nama lain selain dari nama yang tertulis tersebut ;
11. Bahwa Pemohon Kasasi / semula Pembanding / semula Tergugat berkeyakinan antara MOHAMAD bin ZEIN bin ALI BADIJABIR dengan M. NADJIB ZEIN BADIJABIR, Ir., adalah 2 (dua) subyek hukum yang berbeda,
12. Bahwa terkait dengan nama-nama antara MOHAMAD bin ZEIN bin ALI BADIJABIR dengan M. NADJIB ZEIN BADIJABIR, Ir. Pemohon Kasasi / Semula Pembanding / semula Tergugat berkeyakinan bahwa pada dasarnya kedua nama tersebut merupakan subyek hukum yang berbeda, dan oleh karena merupakan subyek hukum yang berbeda maka sudah barang tentu M. NADJIB ZEIN BADIJABIR, Ir., i.c. Termohon Kasasi / Semula Terbanding / semula Penggugat *aquo* tidak mempunyai kepentingan hukum apapun atas obyek sengketa i.c. Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kelurahan Oro-oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10 – 04 – 1972, Surat Ukur tanggal 28 – 12 – 1937 No. 515, seluas 1135 M2 (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi), dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52



Malang, tertulis atas nama : DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK ;

13. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi / semula Terbanding / semula Penggugat bukan merupakan subyek hukum yang mempunyai kewenangan untuk menggugat (legal standy), maka harusnya Majelis Hakim pemeriksa perkara menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;
14. Bahwa sesuai fakta hukum yang ada, terbitnya Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kelurahan Oro-oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10 – 04 – 1972, Surat Ukur tanggal 28 – 12 – 1937 No. 515, seluas 1135 M2 (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi), dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang, tertulis atas nama : DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK adalah berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai oleh Gubernur Kepala Daerah Propinsi Djawa Timur No. 1/Agr/41/SK/ML/Peng/06 tertanggal 10 – 12 – 1971;
15. Oleh karenanya Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai oleh Gubernur Kepala Daerah Propinsi Djawa Timur No. 1/Agr/41/SK/ML/Peng/06 tertanggal 10 – 12 – 1971 tersebut haruslah juga ikut menjadi obyek gugatan perkara aquo, agar tidak terjadi kerancuan hukum di kemudian hari ;
16. Berdasarkan paparan uraian tersebut di atas Pemohon Kasasi / semula Pembanding / semula Tergugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara (*Judex Facti* tingkat kasasi) untuk dapat memeriksanya kembali dan mempertimbangkan untuk dapat diterima, dan selanjutnya membatalkan putusan *Judex Facti* tingkat banding.

B. DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa apa yang telah disampaikan DALAM EKSEPSI mohon dianggap terulang kembali DALAM POKOK PERKARA dan merupakan satu kesatuan yang tak perpisahkan ;
2. Bahwa semula Pemohon Kasasi / semula Pembanding / semula Tergugat tetap pada pendiriannya seperti semula dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Termohon Kasasi / semula Terbanding / semula Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang bersesuaian dengan dalil-dalil jawaban Pemohon Kasasi / semula Pembanding / semula Tergugat.
3. Bahwa Pemohon Kasasi / semula Pembanding/ semula Tergugat dalam memproses dan menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 48/Kelurahan Oro-oro Dowo yang diterbitkan tanggal 10 – 04 – 1972, Surat Ukur tanggal 28 – 12 –



1937 No. 515, seluas 1135 M2 (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi), dikenal sebagai Jalan Ijen No. 52 Malang, tertulis atas nama : DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM DAN TENAGA LISTRIK sudah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan yang berlaku saat itu, yaitu Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 ;

4. Bahwa sesuai dengan uraian DALAM EKSEPSI tersebut diatas oleh karena obyek sengketa/gugatan diterbitkan berdasarkan Ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang ditetapkan dan diundangkan pada tanggal 23 – 03 – 1961, maka sesuai dengan asas “hukum positif” yang berlaku di Indonesia, maka Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tidak mempunyai kewenangan untuk mengujinya, demikain maka sudah sepatutnya Majelis Hakim pemeriksa perkara (*Judex Facti* pada tingkat kasasi) membatalkan putusan *Judex Facti* tingkat banding.

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah dalam menerapkan hukum, bahwa Objek Sengketa diterbitkan diatas tanah hak yaitu SHM 468 Lingkungan IV yang tidak pernah dilepaskan haknya menjadi tanah negara.

Bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya 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 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 oleh Pemohon Kasasi I: PERUSAHAAN UMUM JASA TIRTA I, Pemohon Kasasi II : KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG tersebut harus ditolak;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **PERUSAHAAN UMUM JASA TIRTA I**, Pemohon Kasasi II : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I, II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam kasasi ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 24 Agustus 2015, oleh H. Yulius, SH.,MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, SH.,CN., dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, SH.,MS., 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, SH.,MH., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd./

Dr. Irfan Fachruddin, SH.,CN

ttd./

Dr. H. M. Hary Djatmiko, SH.,MS

Ketua Majelis,

ttd./

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,
ttd./
Elly Tri Pangestuti, S.H.,M.H

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi	<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