



PUTUSAN

Nomor 114PK/TUN/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

ALEX SERYADI, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jl. Niaga No. 51 – Banjarmasin, pekerjaan swasta; Selanjutnya memberi kuasa kepada: 1. Pieter Hadjon, S.H.,M.H., 2. H.M. Da Lopez, S.H., 3. Thomas Lamury A. Hadjon, S.H., M.H. Ketiganya pekerjaan advokat pada Kantor Konsultan Hukum Pieter Hadjon, S.H., M.H., beralamat di Jl. Sumatera No. 79 Surabaya, Kewarganegaraan Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor Tanggal 17 Juni 2010; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat;

melawan:

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA, tempat kedudukan di Jalan Taman Puspa Raya Blok D No. 10, Kompleks Citra Raya, Sambikerep, Surabaya, Selanjutnya memberi kuasa kepada :

1. Baskoro Waluyo, S.H.,M.Hum, pekerjaan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II.
2. Budi Susanto, A.Ptnh, pekerjaan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II.
3. Tri Wahyu Hadi Martono, S.H., pekerjaan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II.
4. Dudut Marijoni, pekerjaan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II.
5. Budi Wibowo, SST. Pekerjaan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelimitya beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, Jl. Taman Puspa Raya Blok D No. 10 Komplek Citra Raya Sambikerep Surabaya, Kewarganegaraan Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKA/12/VII/2010 tanggal 15 Juli 2010;

Termohon Peninjauan Kembali I dahulu Turut Termohon Kasasi/ Turut Terbanding/Tergugat;

II. CHEOW (TJIO) KOESWOYO KADARNA TIRTA,

kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, tempat tinggal di Jalan Mulyosari BPD Blok – C, No.45, Surabaya.

Termohon Peninjauan Kembali II dahulu Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat telah mengajukan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 304 K/TUN/2011, tanggal 22 November 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan sekarang Termohon Peninjauan Kembali I dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Tergugat dan Termohon Peninjauan Kembali II dahulu Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat II Intervensi dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik dan pemegang hak atas sebidang Tanah Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari, seluas ± 625 M2, terletak di Jl. Mulyosari BPD Blok Y Kav. No. 3.4,9 & 10 Surabaya, sebagai terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari, Surat Ukur tanggal 26-3-1992 No. 861/T/1992, atas nama Alex Seryadi (Penggugat), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jl. Blok Y Mulyosari;
 - Sebelah Selatan : Central Park;
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Didik (Sertifikat M 629/1997);
 - Sebelah Timur : Tanah kosong/rencana Jalan (lebar 24 m);(vide bukti P-1, P-2 dan P-3);
2. Bahwa, untuk mengamankan tanah miliknya, pada Tahun 1985 telah dibangun pondasi mengelilingi tanah tersebut. Pembangunan pondasi dikerjakan oleh Sdr. Happy Ichwan Bachtiar, berdasarkan surat perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pekerjaan borongan yang ditandatangani oleh Penggugat dan Sdr. Happy Ichwan Bachtiar (vide bukti P-4);

3. Bahwa, Sertifikat Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari atas nama Alex Seryadi diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 18 Juli 1992, dan merupakan pemisahan dari Hak Milik No. 27 sisa/Kalisari Buku Tanah tanggal 22-8-1983;
4. Bahwa, Penggugat sebagai pemilik dan pemegang hak atas Tanah Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari, tidak pernah menjual dan atau mengalihkan hak atas tanahnya dengan cara apapun kepada pihak lain, dan Sertifikat Hak Milik No.511/Kelurahan Kalisari atas nama Penggugat sama sekali tidak pernah dibatalkan, sehingga berdasarkan asas Praesumptio iustae Causa Sertifikat Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari harus tetap dianggap sah sebelum ada pembatalan;
5. Bahwa, namun demikian pada tanggal 17 Pebruari 2006 Kepala Kantor Pertanahan kota Surabaya menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta diatas tanah Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari milik Penggugat yang mengakibatkan terjadi tumpang tindih hak atas tanah yang sama dan sangat merugikan kepentingan Penggugat sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah a quo;
6. Bahwa, berdasarkan Laporan Polisi No. Pol :LP/K/0421/111/2007/KASPK tanggal 12 Maret 2007, Penggugat telah melaporkan dugaan tindak pidana memberi keterangan palsu dan penggelapan di POLWILTABES SURABAYA Dalam proses penyidikan, petugas Kantor Pertanahan Kota Surabaya atas nama ENDANG NINIK PUJILESTARI dan CAYATHUS TUTWENUBUN telah ditetapkan sebagai tersangka karena tanah yang telah bersertifikat yakni Sertifikat Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari atas Nama ALEX SERYADI, oleh para tersangka dimanipulasi/diberi keterangan tidak benar sehingga atas obyek yang sama terbit Sertifikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama CHEOW (Tjio) KOESWOYO KADARNA TIRTA Berkas perkara atas nama kedua Tersangka petugas Kantor Pertanahan Kota Surabaya tersebut telah P 21;
7. Bahwa, berdasarkan fakta tersebut di atas, pada tanggal 17 November 2009 Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat perihal : Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta, dan diterima oleh Tergugat pada

Halaman 3 dari 17 halaman Putusan Nomor 114 PK/TUN/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Desember 2009;

8. Bahwa, atas Permohonan Penggugat, pihak Tergugat tidak pernah menjawab atau mengeluarkan keputusan, dengan demikian tindakan Tergugat sesuai dengan ketentuan Pasal 3 UU No.5 Tahun 1986 sama dengan mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara fiktif negatif menolak permohonan Penggugat;
9. Bahwa, berdasarkan ketentuan:
 - Pasal 52 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: " Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan, berdasarkan :
 - a. Data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;
 - b. Salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
 - c. Akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya;
 - Pasal 131 ayat (1), (2), (3), (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan :
 - (1) Pendaftaran hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh habisnya jangka waktu hak tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya berdasarkan data di Kantor Pertanahan;
 - (2) Pendaftaran hapusnya Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh dibatalkan atau dicabutnya hak yang bersangkutan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan yang berkepentingan dengan melampirkan :
 - a. Salinan Keputusan Pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah batal, dibatalkan atau dicabut, dan;
 - b. Sertifikat hak atau, apabila sertifikat tersebut tidak ada pada pemohon, keterangan mengenai keberadaan Sertifikat tersebut;

Halaman 4 dari 17 halaman Putusan Nomor 114 PK/TUN/2013

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)



- (3) Pendaftaran hapusnya Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh dilepaskannya hak tersebut oleh pemegangnya ditakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:
 - a. 1) Akta Notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak tersebut, atau;
 - 2) Surat Keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan, atau
 - 3) Surat Keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
 - b. Persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila hak tersebut dibebani Hak Tanggungan;
 - c. Sertifikat hak yang bersangkutan;
- (4) Apabila pemegang hak melepaskan haknya dalam rangka pembaharuan atau perubahan hak, maka permohonan dari pemegang hak untuk memperoleh pembaharuan atau perubahan hak tersebut berlaku sebagai surat keterangan melepaskan hak yang dapat dijadikan dasar pendaftaran hapusnya hak;
 - Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 jo. Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 menegaskan bahwa yang dimaksud dengan pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau Sertifikat hak atas tanah karena keputusan mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
10. Bahwa, di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maupun dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak terdapat adanya ketentuan jangka waktu kapan Tergugat harus menjawab bilamana terdapat adanya pengajuan permohonan pembatalan sertifikat, dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 3 ayat (3) Undang-Undang No.5 Tahun 1986, setelah lewat jangka



waktu 4 (empat) bulan sejak diterimanya permohonan, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan fiktif negatif, maka berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 gugatan Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) fiktif negatif berupa Penolakan Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kaisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta (objek sengketa);

11. Bahwa dengan adanya permohonan dari Penggugat semestinya Tergugat membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kardana Tirta yang diterbitkannya, atas dasar acontrario dari Pasal 57 ayat (1) jo Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maupun atas dasar asas "spontane vernietiging" (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 111 K/TUN/2000 tanggal 13 Pebruari 2001) akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan Tergugat, bahkan tidak menanggapi sama sekali apa yang Penggugat mohonkan;
12. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat mempunyai hak dan kepentingan untuk menggugat Tergugat, oleh karena dianggap telah mengeluarkan keputusan fiktif negatif berupa penolakan untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Chew (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta yang mengandung cacat yuridis dalam penerbitannya;
13. Bahwa, dengan demikian tindakan Tergugat mengeluarkan obyek sengketa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) fiktif negatif berupa Penolakan Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo kadarna Tirta, bertentangan dengan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni tidak memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah, sehingga sangat merugikan kepentingan Penggugat yang tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah yang sudah diperoleh secara sah;
14. Bahwa, diterbitkannya obyek sengketa bertentangan pula dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yakni Asas Kecermatan, Asas Kepastian Hukum, dan Asas Pemberian Alasan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) fiktif negatif Tergugat berupa Penolakan Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mengeluarkan atau menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang isinya membatalkan atau menyarankan tidak sah Sertifikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta;
4. Mewajibkan kepada Tergugat mencabut Sertifikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

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

I. Eksepsi Tergugat

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini ;
2. Bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa dan tidak memenuhi tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 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, karena Sertifikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari terbit tanggal 17-02-2006 dan Penggugat telah mengetahui terhadap tanah a quo telah terbit Sertifikat Hak Miliknya pada tanggal 12-02-2007, dan pada waktu Penggugat mengajukan Permohonan Pencatatan Pemblokiran melalui suratnya tanggal 12-02-2007 No.006/PH&R/II/2007 (vide Bukti T-1) yang ditindaklanjuti dengan Laporan Polisi tanggal 12-03-2007 No.Pol: waktu itu sebagai pihak Tergugat 11 (vide Bukti T-2), sehingga terbukti dengan jelas dan patut jika Penggugat telah mengetahui terbitnya Sertifikat Hak Milik tersebut sejak tanggal 12-02-2007, apalagi Penggugat dalam perkara Perdata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.81/Pdt.G/2009/PN.Sby. adalah sebagai pihak Tergugat II, dan pada tanggal 17-11-2009 Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat perihal permohonan pembatalan Sertifikat Hak Millk No. 2833/Kelurahan Kalisari dan diterima oleh Tergugat tanggal 10-12-2009, hal ini jelas menunjukkan tenggang waktu untuk mengajukan gugatan telah lewat atau lebih dari sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (Sertifikat Hak Atas Tanah (vide Bukti T-3), berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 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, maka gugatan Penggugat patut untuk ditolak;

3. Bahwa permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama CHEOW (TJIO) KOESWOYO KADARNA TIRTA pada tanggal 17-11-2009 yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana posita poin 7,8,9, 10, 11 dan 12 gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada- ada, karena berdasarkan pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional NO.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, yang berbunyi: "Pembatalan keputusan pemberian hak adalah pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap," dan berdasarkan Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun ,1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang berbunyi "Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap";

Hal ini sangatlah jelas dan terbukti jika Sertifikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari belum dapat dibatalkan karena dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara Perdata No. 81/Pdt.G/2009/PN.Sby. di Pengadilan Negeri Surabaya maupun perkara Tata Usaha Negara No. 65/G/20101 PTUN.SBY. belum mempunyai kekuatan hukum tetap (in kract van gewisde), sehingga gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

4. Bahwa gugatan Penggugat seharusnya ditujukan kepada Peradilan Umum berdasarkan Kompetensi Absolut Pasal 1365 KUH Perdata karena merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Umum dengan adanya pelanggaran hak keperdataan seseorang/lembaga/yayasan/badan hukum yang menimbulkan kerugian materiil. Oleh sebab itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk memberikan Putusan Sela mengenai kewenangan dalam mengadili menyangkut kompetensi absolut;
5. Bahwa Penggugat tidak berkualitas (Disqualificatoire Exeptione), karena tanah Sertifikat Hak milik No. 2833/Kelurahan Kalisari penguasaannya atau kepenghunan atas tanah dan bangunan ada di pihak CHEOW (TJIO) KOESWOYO KADARNA TIRTA berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13-12- 2005 No.291/2005 yang dibuat oleh dan dihadapan JUSUF PATRIANTO TJAHOJONO, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Surabaya, dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Milik No. 27 sisa/Kelurahan Kalisari, hal ini sangat jelas dan terbukti dengan meyakinkan apabila Penggugat tidak menguasai dan memanfaatkan tanah a quo sebagaimana posita poin 13 gugatan Penggugat yang diakui sendiri, sehingga berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 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 Penggugat tidak sebagai pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas dalam mengajukan gugatan, oleh sebab itu gugatan Penggugat seharusnya ditolak atau tidak dapat diterima;
6. Bahwa gugatan Penggugat salah letak obyeknya (Error in Objecto), karena Penggugat mendalilkan dalam gugatannya, " Penggugat sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah " terletak di jalan Mulyosari BPD Blok Y Kav No.3,4,9 dan 10; Kelurahan Kalisari, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, padahal tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik

Halaman 9 dari 17 halaman Putusan Nomor 114 PK/TUN/2013

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)



No.2833/Kelurahan Kalisari atas nama CHEOW (T JIO) KOESWOYO KADARNA TIRTA terletak di jalan Mulyosari SPD Blok C No.43, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sehingga gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima;

II. Eksepsi Tergugat II Intervensi

1. Bahwa dengan ini Tergugat II Intervensi menyatakan menolak serta menyangkal dengan keras dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;
2. Bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa dan tidak memenuhi sebaqairmana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, karena Penggugat telah mengetahui sejak lama apabila telah terbit Sertifikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari atas nama saya (CHEOW (TJIO) KOESWOYO KADARNA TIRTA), hal ini diperkuat dan dibuktikan dengan adanya perkara di Pengadilan Negeri Surabaya No.81/Pdt.G/2009/PN.SBY.dimana Penggugat (ALEX SERyadi) sebagai pihak Tergugat II dalam perkara tersebut dan gugatan perkara No. 81/Pdt.G/2009/PN.SBY. diajukan oleh HAPPY ICHWAN BACHTIAR (pemilik tanah asal) sebagai Penggugat pada tanggal 02 Pebruari 2009, sehingga terbukti dengari jelas dan meyakinkan gugatan Penggugat telah lewat tenggang waktu (daluwarsa), untuk itu gugatan Penggugat haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa gugatan Penggugat salah alamat (salah letak obyek tanahnya), karena berdasarkan bukti-bukti dan fakta yang ada Sertifikat Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari atas nama Penggugat terletak pada persil jalan Mulyosari BPD Blok Y kaveling No.3,4,9 dan 10 Surabaya berdasarkan Akta Jual Beli NO.85/sk111991 tanggal 27 Pebruari 1991 yang dibuat oleh PPAT MUTIA HARYANI, SH. dan diakui sendiri oleh Penggugat sebagaimana butir 1 gugatan Penggugat, sedangkan Sertifikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama saya (Tergugat II Intervensi) terletak di jalan Mulyosari BPD Blok i Surabaya, hat ini membuktikan letak persil tanah pada Sertifikat Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari dengan Sertifikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari tidak tumpang tindih, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima;
4. Bahwa yang menguasai tanah obyek perkara sampai saat ini adalah saya



(Tergugat II Intervensi) dan hat ini telah diakui sendiri oleh Penggugat sebagaimana butir 13 gugatan Penggugat yang menyebutkan Penggugat tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah, sehingga Penggugat tidak mempunyai kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang- Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, maka gugatan Penggugat supaya ditolak atau tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 65/G/2010/PTUN.SBY, tanggal 6 Januari 2011 adalah sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Pengugat seluruhnya;
- Menyatakan batal keputusan fiktif negatif Tergugat tentang penolakan permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta;
- Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang isinya membatalkan Sertifikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta;
- Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta;
- Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.442.000,00 (dua juta empat ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 22/B/2011/PT.TUN.SBY, tanggal 18 April 2011 adalah menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 65/G/2010/PTUN.SBY, tanggal 6 Januari 2011;

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 304 K/TUN/2011, tanggal 22 November 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

MENGADILI,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : CHEOW (Tjio)
KOESWOYO KADARNA TIRTA tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya
Nomor 22/B/2011/PT.TUN.SBY tanggal 18 April 2011 yang menguatkan
putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor
65/G/2010/PTUN.SBY tanggal 06 Januari 2011;

MENGADILI SENDIRI

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam
semua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sebesar
Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan
hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 304
K/TUN/2011, tanggal 22 November 2011 diberitahukan kepada Pemohon
Kasasi/Terbanding/Penggugat pada tanggal 24 Mei 2013, kemudian
terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat diajukan
permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan
Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 31 Mei 2013, sebagaimana
ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor
65/G/2010/PTUN.SBY jo. No.22/B/2011/PT.TUN.SBY Jo. No.304K/TUN/2011
yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya,
permohonan tersebut disertai alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan
Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 31 Mei 2013;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali
tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada
tanggal 04 Juni 2013, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya diajukan
Jawaban Memori Peninjauan Kembali yang diterima di Kepaniteraan
Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 25 Juni 2013;

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



ALASAN PENINJAUAN KEMBALI

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

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali (PK) dalam mengajukan permohonan Peninjauan Kembali (PK) dan memori Peninjauan Kembali didasarkan pada alasan keberatan hukum sebagai berikut:

Majelis Hakim Agung pemeriksa perkara *a quo* telah melakukan kekeliruan nyata yakni salah dalam penerapan hukum dalam menjatuhkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 304 K/TUN/2011 tanggal 22 November 2011 jjs Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 22/B/2011/PT.TUN.SBY tanggal 18 April 2011 jo Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 65/G/2010/PTUN.SBY tanggal 6 Januari 2011,

Kesalahan penerapan hukum Majelis Hakim Agung Pemeriksa perkara *a quo* tampak jelas dalam seluruh pertimbangan hukumnya yang menyatakan:

“ Bahwa, alasan – alasan kasasi Pemohon Kasasi pada huruf A dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

- Permohonan pembatalan Sertipikat yang diajukan Penggugat kepada Tergugat adalah bukan merupakan kewenangan Tergugat (vide Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Agraria Kepala BPN No. 3 Tahun 1999) ;
- Bahwa apabila ada penerbitan Sertipikat Hak Milik baru yang menindih Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat, seharusnya gugatan bukan diajukan atas dasar Pasal 3 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, tetapi melalui ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara ; “

“ Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan kasasi lainnya, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta ;”
(vide pertimbangan hukum hal. 22 Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 304 K/TUN/2011 Tanggal 22 November 2011)

Bahwa, pertimbangan *Judex Yuris* tersebut di atas tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, berdasarkan argumentasi hukum sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yaitu :

" Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai :

2. pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M2 (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha " ;

Bahwa KTUN obyek sengketa dalam perkara a quo adalah sertipikat hak milik Nomor 2833/Kelurahan Kalisari dengan luas 918 m2 (sembilan ratus delapan belas meter persegi) atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta yang diterbitkan oleh Tergugat; Dengan demikian secara a contrario Tergugat memiliki kewenangan untuk membatalkan KTUN obyek sengketa tersebut ;

- Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 111 K/TUN/2000 tanggal 6 Maret 2001 dikenal asas kewenangan atau disebut asas spontane vernietiging yakni bahwa apabila ada kekeliruan administratif dan cacat yuridis didalam prosedur penerbitan sertipikat, maka pihak pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan setelah melakukan penelitian kembali, dapat dan berwenang membatalkan sertipikat aquo atas inisiatip sendiri.
- Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 176 K/TUN/2009 tanggal 26 Januari 2010, yang menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 108/B/2008/PT.TUN SBY dan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 02/G.TUN/2008/PTUN.SBY, sengketa antara Sugiarta Adiwinata sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Sebagai Tergugat. Gugatan diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jjs Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena Tergugat dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan untuk membatalkan sertipikat-sertipikat pengganti yang cacat yuridis.

Amar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Sby dalam perkara a quo adalah sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertipikat hak milik No.658/Kelurahan Lidah Wetan seluas 2.915 m2, atas nama SUMARNI b. UNTUNG ;
 - b. Sertipikat hak milik No.659/Kelurahan Lidah Wetan seluas 2.290 m2, atas nama SUMARNI b. UNTUNG ;
 - c. Sertipikat hak milik No.257/Kelurahan Lidah Wetan seluas 564 m2, atas nama RUKAJAH b. REMBAN ;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara tentang pencabutan ;
- a. Sertipikat hak milik No.658/Kelurahan Lidah Wetan seluas 2.915 m2, atas nama SUMARNI b. UNTUNG ;
 - b. dst ;
- Kaidah hukum yang terkandung dalam Yurisprudensi tersebut adalah :
- a. Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten) mempunyai kewenangan untuk membatalkan sertipikat yang mengandung cacat administratif.
 - b. Gugatan pembatalan sertipikat dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jis Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan peninjauan kembali tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Juris* sudah tepat dan benar, karena tidak terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf (f) 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;
1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya berwenang menerbitkan/mencabut hak-hak atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2000 m2 berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas tanah negara sehingga kewenangan tersebut ada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan bukan Kepala Kantor Pertanahan;

2. Pengajuan gugatan atas kasus yang hampir serupa berdasarkan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 telah pernah diputus oleh Mahkamah Agung dalam putusan No.176 K/TUN/2009 tanggal 26 Januari 2010 dapat diberlakukan sebagai yurisprudensi;
3. Tentang tenggang waktu gugat telah dipertimbangkan dengan cermat oleh *Judex Facti* Tingkat I dalam putusan halaman 36;
4. Tergugat bukanlah pejabat yang mempunyai kewenangan untuk mencabut SHM No. 2833/Kelurahan Kaisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta. Oleh karena itu menurut Pasal 1 ayat 12 dan Pasal 14 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999, Tergugat tidak berkewajiban untuk mempertimbangkan dan memutuskan permohonan pembatalan SHM tersebut;
5. Diamnya Tergugat (tidak menanggapi) permohonan Penggugat tidak dapat digolongkan sebagai keputusan fiktif negatif, yang dimaksud Pasal 3 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dapat menjadi objek sengketa pada Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh : ALEX SERYADI tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak;

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

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

MENGADILI,

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : ALEX SERYADI tersebut;

Halaman 16 dari 17 halaman Putusan Nomor 114 PK/TUN/2013

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 16 Desember 2013, oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N. dan Dr. H.M. Hary Djatmiko, S.H., M.S. 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 Kusman, S.IP., S.H., M. Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

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

ttd./ Dr. H.M. Hary Djatmiko, S.H., M.S

Ketua Majelis,

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

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi	Rp2.489.000,00
Jumlah	Rp2.500.000,00
	=====

Panitera Pengganti,

ttd./ Kusman, S.IP., S.H., M. Hum

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

ASHADI, SH.
NIP. 220000754