



PUTUSAN
Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, yang dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan telah menjatuhkan putusan, dalam sengketa antara:

UPIK ASTUTIK, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Karangrejo G-B/2-A, RT 007 RW 002, Kelurahan Wonokromo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Pekerjaan Karyawan Swasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

Dra. Jelis Lindriyati, S.H., M.H., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, pada Kantor Hukum Cipta Law Firm di Jalan Sidosermo PDK II/Kav 370, RT 001 RW 008, Kelurahan Sidosermo, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, domisili elektronik ciptalawfirm@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 2022;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I, tempat kedudukan di Jalan Taman Puspa Raya Blok D, Nomor 10, Komplek Perumahan Citra Raya, Sambikerep, Kota Surabaya;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. Nama : Syaifuddin Al Hakim, A.Ptnh.;

Jabatan: Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;

2. Nama : Hendri Kusmaryanto, S.ST.;

Jabatan: Penata Pertanahan Pertama Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;

Halaman 1 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Nama : Hariyanto, S.H.;

Jabatan: Penata Pertanahan Pertama Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;

4. Nama : Arief Budi Setiawan, S.T.;

Jabatan: Analis Hukum Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;

5. Nama : Agus Zaenuri;

Jabatan : Pengadministrasi Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;

6. Nama : Vioxcy Ananta Putra, S.H.;

Jabatan: Analis Hukum Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;

semuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, beralamat di Jalan Taman Puspa Raya Blok D, Nomor 10, Komplek Perumahan Citra Raya, Sambikerep, Kota Surabaya, domisili elektronik skpsby1@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 7195/SKK/35.78/XI/2022, tanggal 15 November 2022;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 170/PEN-DIS/2022/PTUN SBY, tanggal 1 November 2022 tentang Penetapan Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 170/PEN-MH/2022/PTUN SBY, tanggal 1 November 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 170/PEN-PPJS/2022/PTUN.SBY, tanggal 1 November 2022 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;

Halaman 2 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 170/PEN-PP/2022/PTUN.SBY, tanggal 2 November 2022 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 170/PEN-HS/2022/PTUN.SBY, tanggal 22 November 2022 tentang Hari dan Tanggal Persidangan yang terbuka untuk umum;
6. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 170/PEN-MH/2022/PTUN SBY, tanggal 3 Januari 2023 tentang Penunjukan Kembali Majelis Hakim;
7. Surat Penunjukan Kembali Panitia Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 170/PEN-PPJS/2022/PTUN.SBY, tanggal 14 November 2022 tentang Penunjukan Kembali Panitia Pengganti;
8. Surat Penunjukan Kembali Panitia Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 170/PEN-PPJS/2022/PTUN.SBY, tanggal 24 Januari 2023 tentang Penunjukan Kembali Panitia Pengganti;
9. Telah memeriksa bukti surat yang diajukan para pihak di persidangan;
10. Telah mendengar keterangan saksi-saksi dan pihak-pihak yang bersengketa dalam sengketa ini ;
11. Telah mempelajari berkas Perkara Nomor: 170/G/2022/PTUN.SBY, beserta seluruh lampirannya yang terdapat di dalamnya;

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 28 Oktober 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 31 Oktober 2022 dengan register Perkara Nomor: 170/G/2022/PTUN.SBY dan gugatan tersebut telah diperbaiki pada tanggal 22 November 2022 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

OBJEK GUGATAN

Objek dalam Gugatan ini adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 790/Kel. Wonokromo, diterbitkan tanggal 29 Mei 2017, Surat Ukur tanggal: 09 Mei 2017 No. 00842/Wonokromo/2017 luas : 93 M2 atas nama UPIK ASTUTIK.

Halaman 3 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.

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)



I. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Pasal 47 Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan: *“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”*;
2. Pasal 4 Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan *“Peradilan tata usaha negara adalah salah satu pelaksanaan kekuatan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa tata usaha negara”*;
3. Pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan TERGUGAT adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata;
4. Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”*;
5. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *“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 pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya*

Halaman 4 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

6. Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyatakan:

“Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan”;

7. Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyatakan:

“Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;*
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;*
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;*
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;*
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau*
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.”*

8. Bahwa berdasarkan uraian di atas, dikarenakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 790/Kel.Wonokromo seluas 93 M2 oleh TERGUGAT selaku kepala kantor agraria yang merupakan badan/pejabat pemerintah dalam penyelenggaraan pemerintahan yang memiliki kewenangan pada jabatannya dalam penerbitannya tidak sesuai dengan alas hak yang dimiliki Moh. Said yaitu Petok D Nomor: 643/B dan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 8 Januari 1976 seluas 5x20 M2, yang kemudian tanah tersebut dibeli oleh PENGGUGAT berdasarkan alas hak yang dimiliki Moh. Said tersebut, maka sudah tepat apabila



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini.

II. UPAYA ADMINISTRATIF DAN TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN:

A. UPAYA ADMINISTRATIF

1. Bahwa PENGGUGAT adalah saudara dari Moh. Said pemilik tanah;
2. Bahwa sejak belasan tahun lalu kesehatan fisik Moh. Said dalam kondisi lemah, mata mengalami rabun;
3. Bahwa Moh. Said dan keluarga sepakat agar tanah milik Moh. Said diurus dan dijaga oleh PENGGUGAT;
4. Bahwa kemudian PENGGUGAT mendatangi tanah milik Moh. Said namun PENGGUGAT terkejut dengan batas tanah yang miring dan adanya penggunaan lahan semena-mena tanpa izin oleh para tetangganya;
5. Bahwa Moh. Said menginginkan PENGGUGAT untuk tetap mengurus tanah miliknya karena kesehatan fisik yang kian menurun, maka pada bulan Februari 2020, PENGGUGAT membeli tanah dan rumah milik Moh. Said tersebut agar dapat melakukan upaya hukum administrasi dan hukum yang timbul akibat beralihnya Petok D Nomor : 643/B diterbitkan tanggal 05 Juni 1961 dan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 8 Januari 1976 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 790/Kel. Wonokromo;
6. Bahwa Moh. Said dengan keterbatasan kesehatan yakni tidak dapat melihat, mengakui tidak mengetahui adanya perubahan luas tanah tersebut dan tidak pernah menandatangani dokumen apapun ketika TERGUGAT melakukan pengukuran tanah dan rumah milik Moh. Said;
7. Bahwa PENGGUGAT mengkonfirmasi kepada saudara-saudara dan anak-anak Moh. Said perihal pengukuran tanah dan rumah milik Moh. Said untuk kepentingan penerbitan Sertifikat, namun diketahui bahwa baik saudara-saudara maupun anak-anak Moh. Said tidak ada yang mengetahui pengukuran tanah dan rumah tersebut;

Halaman 6 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.

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)



8. Bahwa PENGGUGAT berupaya untuk mengirim surat permohonan perubahan sertifikat tanah kepada TERGUGAT tanggal 13 Juli 2022 agar dilakukan perubahan pada luas tanah tersebut sesuai dengan data formil Petok D Nomor : 643/B diterbitkan tanggal 05 Juni 1961 dan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 8 Januari 1976 yakni 5x20 M2;
9. Bahwa berdasarkan surat jawaban TERGUGAT Nomor 4920/200-35.78/VIII/2022 tanggal 03 Agustus 2022 perihal Permohonan Perubahan Sertifikat Tanah menyatakan bahwa pengukuran yang dilakukan hanya berdasar pada batas yang ditunjukkan oleh pemohon dan disetujui oleh tetangga yang berbatasan;
10. Bahwa PENGGUGAT kemudian mengirim surat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur pada tanggal 12 Oktober 2022 perihal "Banding terhadap Jawaban Surat Kantor Pertanahan Kota Surabaya I" agar mendapat tindak lanjut terhadap permasalahan PENGGUGAT;
11. Bahwa hingga saat ini PENGGUGAT tidak mendapat surat balasan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur;
12. Bahwa PENGGUGAT telah melakukan Upaya Administratif yang memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 75 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan:
ayat 1
Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau atasan pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan
ayat 2
Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 1. Keberatan, dan
 2. Banding.

Halaman 7 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



13. Maka, dengan ini PENGUGAT mengajukan Gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi setelah menempuh Upaya Administrasi yang menyatakan:

1. *Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Adminstasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif;*
2. *Pengadilan memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa Administrasi Pemerintahan menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Pengadilan, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.*

B. TENGGANG WAKTU

1. Berdasarkan pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak diterimanya/diumumkan keputusan badan/pejabat tata usaha negara;
2. Bahwa TERGUGAT menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 790/Kel. Wonokromo dengan luas 93 M2 atas tanah dan rumah milik Moh. Said yang tidak sesuai dengan permohonan dan alas hak yang dimiliki Moh. Said, kemudian pada tanggal 19 Februari 2020 tanah dan rumah milik Moh. Said yang juga saudara dari PENGUGAT dibeli oleh PENGUGAT dan dibalik nama pada tanggal 11 Maret 2020 atas nama PENGUGAT;
3. Bahwa pada tanggal 17 Februari 2020, PENGUGAT baru mengetahui luasan tanah milik Moh. Said telah terjadi perubahan luas dari alas hak Petok D No. 643/B dan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 8 Januari 1976 seluas 5x20 M2 menjadi 93 M2 pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 790/Kel. Wonokromo yang diterbitkan oleh TERGUGAT;

4. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah bahwa masa daluwarsa seseorang untuk menggugat kepemilikan hak atas tanah seseorang yang bersertifikat adalah 5 (lima) tahun, maka terhitung sejak jual beli dilakukan oleh PENGGUGAT dan Moh. Said pada tahun 2020, sudah sepatutnya gugatan ini diterima karena belum masuk dalam masa daluwarsa;
5. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 Tahun 2021 dalam RUMUSAN HUKUM KAMAR TATA USAHA NEGARA tentang Lembaga Upaya Administratif, yang menyatakan:
 - a. Upaya administratif berdasarkan Perma No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang dilakukan melebihi tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diterima atau diumumkan Surat Keputusan dan/atau Tindakan, tidak menghilangkan hak untuk mengajukan gugatan, apabila gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja sejak mengetahui adanya keputusan dan/atau tindakan tersebut;
 - b. Dalam hal penggugat salah mengajukan upaya administratif kepada pihak yang tidak berwenang, maka rentang waktu yang dilalui selama proses itu tidak dihitung apabila akan diajukan upaya administratif kepada pejabat yang berwenang.
6. Dalam hal ini, PENGGUGAT telah melakukan upaya administrasi setelah banding tanggal 12 Oktober 2022 dan setelah 21 (dua puluh satu) hari kerja tidak ada tanggapan maka, PENGGUGAT dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari melakukan upaya hukum ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya.

III. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN:

1. Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan

Halaman 9 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.

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)



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

2. Bahwa pada Petok D nomor 643/B yang diterbitkan oleh Walikota Kepala Daerah Kotapradja Surabaya pada tanggal 5 Juni 1961, tertulis luas bidang tanah adalah 5x20 M2;
3. Bahwa dalam proses pengukuran yang dilakukan pihak TERGUGAT pada tanggal 9 Mei 2017 menghasilkan luas 93 M2 yang kemudian dicantumkan ke dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 790/Kel.Wonokromo tanggal 29 Mei 2017 tanpa dasar yang jelas;
4. Bahwa batas-batas yang ditetapkan pada saat pengukuran tidak sesuai dengan luas bidang tanah yang tercantum pada Petok D nomor 643/B;
5. Bahwa TERGUGAT dalam melakukan pengukuran tidak pernah melibatkan Moh. Said maupun keluarganya;
6. Bahwa TERGUGAT tidak pernah meminta persetujuan dan/atau menginformasikan kepada Moh. Said dan/atau keluarga apabila terjadi perubahan luas tanah;
7. Bahwa dalam surat jawaban TERGUGAT Nomor 4920/200-35.78/VIII/2022 tanggal 03 Agustus 2022 perihal Permohonan Perubahan Sertifikat Tanah menyatakan bahwa pengukuran yang dilakukan hanya berdasar pada batas yang ditunjukkan oleh pemohon dan disetujui oleh tetangga yang berbatasan;
8. Bahwa pemohon dalam hal ini Moh. Said tidak mungkin dan tidak pernah menunjukkan batas-batas yang dimaksud karena Moh. Said memiliki keterbatasan fisik yakni tidak dapat melihat;
9. Bahwa pihak keluarga Moh. Said juga tidak pernah menunjukkan batas-batas dalam pengukuran yang dilakukan pihak TERGUGAT;
10. Bahwa diketahui selama ini tetangga-tetangga Moh. Said tidak memiliki hubungan yang baik dengan Moh. Said dan keluarga, maka

Halaman 10 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



sudah sepatutnya dipertanyakan kebenaran penunjukkan batas-batas tersebut yang disetujui oleh tetangga;

11. Bahwa segala surat yang dikeluarkan bertandatangan atas nama Moh. Said patut dipertanyakan keasliannya karena Moh. Said sudah belasan tahun tidak dapat melihat, bahkan jual beli yang dilakukan antara Moh. Said dan PENGGUGAT menggunakan cap jempol karena keterbatasan fisik tersebut;
12. Bahwa PENGGUGAT merasa dirugikan karena tanah tersebut dikuasai oleh tetangga-tetangga PENGGUGAT, membuat lahan parkir dan jalan yang dihadapkan ke rumah PENGGUGAT, bentuk lahan menjadi miring dan membuat PENGGUGAT tidak nyaman jika harus keluar masuk ke tanah milik sendiri;
13. Bahwa adanya penerbitan Hak Guna Bangunan No. 790/Kel. Wonokromo seluas 93 M2 tanpa melihat data yuridis berupa alas hak Petok D No. 643/B dan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 8 Januari 1976 seluas 5x20 M2, menyebabkan PENGGUGAT menderita kerugian dengan berkurangnya luas tanah yang dimiliki seluas 7 M2, selain itu PENGGUGAT merasa tidak nyaman karena luas tanah menjadi lebih sempit.

DASAR DAN ALASAN GUGATAN:

1. Pasal 53 ayat 2 Undang-Undang No 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *"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;*

Dalam hal ini, keputusan Tata Usaha Negara yang digugat yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan adalah keputusan pejabat tata usaha negara dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 790/Kel. Wonokromo yang tidak sesuai dengan permohonan dan alas hak yuridis milik Moh. Said yakni Petok D No. 643/B dan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 8 Januari 1976

Halaman 11 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



seluas 5x20 M2 yang kemudian dibeli PENGUGAT pada 19 Februari 2020 dan dibalik nama pada tanggal 11 Maret 2020;

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Seharusnya keputusan administrasi yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara dapat diselesaikan di kantor TERGUGAT, namun tidak ada itikad baik dari pejabat tata usaha negara untuk menanggapi banding yang diajukan PENGUGAT pada tanggal 12 Oktober 2022, sehingga PENGUGAT melakukan upaya hukum di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Data yuridis yang termaktub pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 790/Kel. Wonokromo adalah data yuridis yang tidak sesuai dengan data milik Moh. Said yakni Petok D No. 643/B dan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 8 Januari 1976 yang kemudian dibeli oleh PENGUGAT sehingga seharusnya TERGUGAT tidak menerbitkan sertifikat tersebut;

2. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah bahwa masa daluwarsa seseorang untuk menggugat kepemilikan hak atas tanah seseorang yang bersertifikat adalah 5 (lima) tahun, maka terhitung sejak jual beli dilakukan oleh PENGUGAT dan Moh. Said pada tahun 2020, sudah sepatutnya gugatan ini diterima karena belum masuk dalam masa daluwarsa;
3. Bahwa batas-batas yang ditunjukkan pada saat pengukuran oleh TERGUGAT tidak melibatkan pihak Moh. Said sebagai pemilik tanah dan/atau keluarga yang mengakibatkan luas tanah milik Moh. Said tidak sesuai dengan luas bidang tanah yang tercantum pada Petok D No. 643/B yaitu seluas 5x20 M2;
4. Bahwa perbuatan TERGUGAT sangat merugikan secara materiil karena berkurangnya ukuran luas tanah yang dimiliki PENGUGAT serta secara moril menimbulkan perasaan tidak nyaman;
5. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan ke Pengadilan *a quo*, PENGUGAT telah berusaha menyelesaikan permasalahan *a quo*

Halaman 12 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



dengan TERGUGAT, akan tetapi sampai saat ini tidak mendapat tanggapan yang baik dari TERGUGAT. Oleh karena itu, sudah seharusnya jika TERGUGAT melakukan perubahan luasan bidang tanah pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 790/Kel. Wonokromo milik PENGGUGAT sebagaimana semestinya dengan dibuatkan Berita Acara perbaikannya sebagaimana diatur dalam Pasal 41 ayat 3 dan 6 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

PERATURAN YANG DILANGGAR

1. Bahwa TERGUGAT telah melanggar pasal 17 ayat 3 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, yakni:

“penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan”.

Berkaitan dengan pasal 107 huruf a 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 adalah *“kesalahan prosedur”*.

Dalam hal ini TERGUGAT telah melakukan kesalahan prosedur yakni tidak melibatkan Moh. Said sebagai pemilik tanah dalam penempatan batas-batas saat pengukuran karena Moh. Said secara fisik sudah buta dan tidak dapat membuat kesepakatan dengan pihak lain;

2. Bahwa TERGUGAT telah melanggar Pasal 107 huruf h 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, yakni:

“kesalahan data yuridis/data fisik tidak benar”

Maka, dalam hal ini TERGUGAT dalam putusannya tidak menerbitkan sertifikat sesuai dengan data yuridis yang dimiliki berdasarkan Petok D No. 643/B dan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 8 Januari 1976 seluas 5x20 M2 yang dimohonkan pada TERGUGAT;

Halaman 13 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



3. Berdasarkan pasal 31 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
“Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (1)

Dalam hal ini, TERGUGAT telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 790/Kel. Wonokromo, diterbitkan tanggal 29 Mei 2017, Surat Ukur tanggal: 09 Mei 2017 No. 00842/Wonokromo/2017 luas : 93 M2 dengan mencantumkan data yang tidak sebenarnya dengan data yuridis Petok D No. 643/B dan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 8 Januari 1976 dengan luas 5x20 M2;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan tentang dasar pokok-pokok agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA):

“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Dalam hal ini, Moh. Said sebagai pemilik tanah yang semula memiliki alas hak Petok D No. 643/B dan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 8 Januari 1976 seluas 5x20 M2 untuk didaftarkan melalui PRONA (Proyek Operasi Nasional Agraria adalah proses sertifikasi tanah secara massal yang dilakukan secara terpadu), maka Moh. Said membuat permohonan untuk diterbitkan sertifikat kepada TERGUGAT atas tanahnya seluas 5x20 M2 agar mendapat kepastian hukum;

5. Bahwa sesuai Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu *“Sertifikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”*, maka dalam hal ini, TERGUGAT menerbitkan Sertifikat HGB yang tidak sesuai dengan data yuridis dalam hal ini alas hak milik PENGGUGAT yaitu Petok D No. 643/B dan Surat Perjanjian Jual Beli

Halaman 14 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



tertanggal 8 Januari 1976 yang ditandatangani oleh Moh. Said sebagai pemilik tanah;

6. Bahwa ketidaksesuaian data tersebut termasuk dalam cacat hukum administrasi yang sepatutnya dilakukan pembatalan/pencabutan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 790/Kel. Wonokromo dan dilakukan penerbitan sertifikat baru;
7. Pasal 63 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa *"Kepala Kantor Pertanahan yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanah dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku"*, maka sesuai pasal ini sudah sepatutnya TERGUGAT juga mendapat sanksi administratif untuk menerbitkan sertifikat sesuai data yuridis yang dimiliki Moh. Said dan saat ini dimiliki oleh PENGGUGAT;
8. Bahwa TERGUGAT telah melanggar Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB):

a) Asas Kepastian Hukum

Asas ini menekankan pada adanya kepastian perlindungan atas hak-hak warga dan dipenuhinya harapan-harapan yang telah diberikan pemerintah.

Dalam hal ini TERGUGAT telah mengabaikan hak PENGGUGAT dimana PENGGUGAT memohon kepada TERGUGAT untuk dilakukan perubahan sertifikat sesuai dengan alas hak Petok D No. 643/B dan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 8 Januari 1976 seluas 5x20 M2;

b) Asas Kecermatan

Asas ini menekankan pada sikap kehati-hatian para pengambil keputusan, yakni dengan mempertimbangkan secara komprehensif mengenai berbagai aspek dari keputusan yang dihasilkan, agar tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Dalam hal ini, TERGUGAT tidak cermat dalam mengambil keputusan karena telah menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 790/Kel. Wonokromo dengan luas

Halaman 15 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



93 M2 dan dalam penerbitan sertifikat tersebut TERGUGAT tidak mendasari pada informasi dan dokumen yang akurat dan lengkap.

IV. PETITUM

Berdasarkan atas segala uraian sebagaimana yang telah PENGGUGAT sampaikan tersebut di atas, dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk, memeriksa dan memanggil para pihak serta menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 790/Kel. Wonokromo, diterbitkan tanggal 29 Mei 2017, Surat Ukur tanggal 09 Mei 2017, No. 00842/Wonokromo/2017, luas 93 M² atas nama UPIK ASTUTIK;
3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut sertifikat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 790/Kel. Wonokromo, diterbitkan tanggal 29 Mei 2017, Surat Ukur tanggal: 09 Mei 2017, No. 00842/Wonokromo/2017, luas 93 M² atas nama UPIK ASTUTIK;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah menyampaikan Jawaban tanggal 13 Desember 2022 yang diunggah melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 13 Desember 2022 yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa, Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluwarsa);
 - a. Bahwa sesuai Ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan: Gugatan dapat diajukan hanya dalam Tenggang Waktu Sembilan Puluh

Halaman 16 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hari (90 hari) terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

b. Bahwa Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa a quo, yaitu sedikit-tidaknya sejak adanya:

- Akta Jual Beli tanggal 19-02-2020 No. 07/2020, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. NANANG JAKA SULISTYA, Sarjana Hukum, selaku PPAT di Surabaya, terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 790/Kel. Wonokroma, atas nama Moh. Said.

3. Bahwa, Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing Untuk Mengajukan Gugatan A quo dengan dasar Pertimbangan Yurisdis antara lain:

- a. Sesuai dengan Ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara disebutkan: "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 yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi*". Karena Penggugat bukan lagi orang yang berhak *mempermasalahkan luas tanah yang dimaksud*.
- b. Bahwa yang *diperjual belikan adalah obyek tanah dengan luas sebagaimana sertipikat, sehingga Penggugat selaku pembeli telah mengetahui luas tanah yang disepakati dalam Jua Beli adalah seluas 93 M²*.
- c. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 19-02-2020 No. 07/2020, yang dibuat dan dihadapan PPAT NANANG JAKA SULISTYA, Sarjana Hukum, selaku PPAT di Surabaya, yang pada intinya menyatakan secara jelas Penggugat sebagai Pembeli pihak Kedua dari pihak Pertama (Moh. Said) di dalam Akta tersebut.
- d. Bahwa Tergugat sampaikan baik didalam Posita maupun Petitum Gugatan Penggugat yang isinya memohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara a quo untuk "Menyatakan batal atau tidak sah dan memerintahkan Tergugat untuk melakukan perubahan atas Sertipikat

Halaman 17 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.

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)



Hak Guna Bangunan No. 790/Kel. Wonokromo, seluas 93 M² menjadi 5X20 M² berdasarkan Petok D Nomor: 643/B diterbitkan tanggal 05 Juni 1961 dan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 8 Januari 1976 adalah permintaan yang mengada-ada/atau tidak jelas, hal tersebut Patut Tidak dikabulkan, “karena Penggugat tidak mempunyai Legal Standing dan tidak mempunyai hubungan hukum terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 790/Kel. Wonokromo, yang dahulunya terbit atas nama Moh. Said, seluas 93 M²”.

- e. Maka tidak sepatutnya Penggugat selaku pembeli mempermasalahkan perbedaan luas yang terjadi sebelum adanya Jual Beli.
4. Bahwa, Gugatan Penggugat yang ditujukan pada Tergugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*);
- Bahwa dalil-dalil Penggugat pada Posita halaman 4 angka 7 dan 8, pada Tergugat pada tanggal 13 Juli 2022 yang isinya agar dilakukan Pengukuran terhadap tanah Petok D Nomor 643/B diterbitkan tanggal 05 Juni 1961 dan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 8 Januari 1976 seluas 5X20 M², dimana terhadap obyek yang dimohonkan tersebut telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 790/Kel. Wonokromo, yang dahulunya terbit atas nama Moh. Said, seluas 93 M², maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara a quo hendaklah harus ditolak.
 - Menanggapi dalil Penggugat pada posita halaman 5 angka 10, yang isinya mengirimkan Surat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur pada tanggal 12 Oktober 2022, perihal “Banding terhadap Jawaban Surat Kantor Pertanahan Kota Surabaya I” bahwa atas tanggapan Permohonan tersebut diatas, sebelumnya sudah ada surat jawaban pada tanggal 03 Agustus 2022 No. 4920/200-35.78/VIII/2022.
 - Menanggapi gugatan Penggugat mengenai dasar penerbitannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 790/Kel. Wonokromo, yang berasal dari Petok D Nomor: 643/B yang diterbitkan tanggal 05 Juni 1961 dan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 8 Januari 1976 adalah tidak benar, Tergugat Jelaskan bahwa penerbitannya Sertipikat Hak Guna

Halaman 18 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



Bangunan No. 790/Kel. Wonokromo, berasal dari Tanah Negara Bekas Eigendom Verponding No. 7159 sisa.

Sehingga dengan demikian Penggugat didalam hal ini tidak ada hubungan hukum/tidak punya Legal Standing untuk mengajukan Gugatan terhadap obyek perkara a quo.

Sebagaimana Yurisprudensi Putusan MA-RI No. 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973 yang menyatakan "Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"

5. Bahwa, berdasarkan hal - hal tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berkenan memberikan putusan sela sebelum memeriksa pokok perkara dengan menyatakan :

- Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluwarsa) ;
- Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing/atau tidak mempunyai hubungan hukum terhadap perubahan luas atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 790/Kel. Wonokromo;
- Gugatan Penggugat yang ditujukan pada Tergugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, seluruh Jawaban Tergugat dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban Tergugat dalam pokok perkara, dan selanjutnya Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.

2. Bahwa, dari Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 790/Kelurahan Wonokromo, dapat diketahui antara lain :

- Surat Ukur :
Tgl. 09-05-2017.
No. 00842/Wonokromo/2017.
Luas. 93 M²
- Tgl. berakhirnya hak : 20 - 04 - 2037.
- NIB : 12.01.04.02.05050.
- Letak Tanah : Jl. Karangrejo VI/32 A.

Halaman 19 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Asal Hak: Pemberian Hak, tanggal. 23-05-2017 No. 676/HGB/BPN.35.78/2017.
- Diterbitkan : 29 Mei 2017.
- Penunjuk : D.I. 301 No. 9818/2017 Tgl. 21-04-2017. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I. Tanah Negara Bekas Eigendom No. 7159 sisa. Tanah ini dipergunakan untuk Rumah Tempat Tinggal.
- Pemegang Hak tercatat atas nama: MOH. SAID.

Adanya catatan :

- PPAT Nanang Jaka. S. SH, telah minta pengecekan Sertipikat tanggal 15- 01- 2020.
- JUAL BELI :
Akta PPAT yang dibuat oleh NANANG JAKA SULISTYA, Sarjana Hukum, Nomor: 07/2020 Tgl. 19-02-2020, pemegang hak beralih menjadi atas nama: Nyonya UPIK ASTUTIK.

3. Bahwa, penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 790/Kelurahan Wonokromo, sebagai obyek gugatan telah sesuai prosedur dan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu:

PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 6 TAHUN 2018 TENTANG PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP.

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
3. Undang - Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 5038);

Halaman 20 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.

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

4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 5601);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804);
8. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 18);
9. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21);
10. Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia;
11. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 21 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.

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)



12. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
13. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1591) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1111);
4. Bahwa, menanggapi dalil Penggugat yang menilai Tergugat dalam pemrosesan dan penerbitan Sertipikat obyek gugatan tidak melaksanakan Asas Asas Umum Pemerintahan yang Baik khususnya asas kecermatan, asas kepastian hukum dan asas Keterbukaan, Tergugat MENOLAK dengan tegas, "karena sebelum Penerbitan obyek gugatan a quo telah didahului dengan Pengukuran Bidang Tanahnya, dilanjutkan dengan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A sebelum dilakukan Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah obyek gugatan dimaksud".
5. Bahwa, terhadap dalil-dalil dalam gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Tergugat, mohon dianggap dibantah dan disangkal seluruhnya.
6. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya memeriksa perkara ini berkenan memutus dengan menyatakan :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima Jawaban Tergugat seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 22 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat menyampaikan Replik tanggal 20 Desember 2022, yang diunggah melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 19 Desember 2022;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat pada persidangan tanggal 27 Desember 2022 melalui Sistem Informasi Pengadilan menyatakan tetap pada jawaban dan tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan fotokopi bukti surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-8 sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Keputusan Walikota Kepala Daerah Kotapradja Surabaya nomor: 643/B tentang izin kepada Matosin dan Sarminah untuk mendirikan rumah kayu di Karangredjo Gang VII nomor: 32; Beserta lampiran gambar ichtisar Izin Mendirikan Bangunan nomor 643/B, tanggal 5 Juni 1961 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. Bukti P-2 : Surat Perjanjian Jual-Beli, antara Matosin/Saminah dengan Moh. Said, tanggal 8 Januari 1976; Dan Surat Pernyataan Hak Penumpangan Pekarangan Diatas Tanah Gogolan tanggal 16 Desember 1959, hak penumpangan atas nama Matosin (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
3. Bukti P- 3 : Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor: 790/Kelurahan Wonokromo, tanggal 29 Mei 2017, Surat Ukur nomor: 842/Wonokromo/2017, tanggal 9 Mei 2017, luas 93 M2 atas nama Nyonya Upik Astutik (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 23 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.

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

4. Bukti P-4 : Surat Kuasa Hukum Upik Astutik, perihal: permohonan perubahan sertifikat tanah, tanggal 13 Juli 2021, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I; Beserta bukti pengiriman (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. Bukti P-5 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I nomor: 4920/200-35.78/VIII/2022, tanggal 3 Agustus 2022, perihal: permohonan perubahan sertifikat tanah yang ditujukan kepada Dra. Jelis Lindriyani, S.H, M.H (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
6. Bukti P-6 : Surat Kuasa Hukum Upik Astutik, perihal banding terhadap jawaban surat Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tanggal 12 Oktober 2022 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur; Beserta tanda terima Kanwil BPN Propinsi Jawa Timur tanggal 12 Oktober 2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
7. Bukti P-7 : Surat Kuasa Hukum Upik Astutik tanggal 29 Agustus 2022, perihal Jawaban Surat BPN Kota Surabaya I ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti P-8 : Surat Keterangan Rumah Sakit Mata Undaan, tanggal 9 Januari 2023, nama pasien Moh Said (fotokopi sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat mengajukan fotokopi bukti surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-30 sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Buku tanah Hak Guna Bangunan nomor: 790/Kelurahan Wonokromo tanggal 29 Mei 2017, Surat Ukur nomor: 842/Wonokromo/2017, tanggal 9 Mei 2017, luas 93 M2 atas nama Nyonya Upik Astutik

Halaman 24 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.

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

(fotokopi sesuai dengan asli);

2. Bukti T-2 : Surat Ukur nomor 842/Wonokromo/2017, luas 93 M² tanggal 9 Mei 2017 (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Gambar Ukur nomor: 302, 1680/2017, luas 93 M², atas nama pemohon Moch. Said (fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti T-4 : Peta bidang tanah, nomor:1427/2017, tanggal 9 Mei 2017, atas nama pemohon Moh Said, (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T-5 : Blangko permohonan pengukuran, pemetaan dan pendaftaran hak atas tanah atas nama Mohammad Said, ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I (fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti T-6 : Surat permohonan informasi pengecekan Sertipikat/ PTSL nama Muh. Said tanggal 24 Desember 2019, atas tanah HGB 790/ Kelurahan Wonokromo, ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T-7 : Surat Kuasa Moh. Said kepada Karmun, tanggal 25 Desember 2019 untuk mengurus PTSL (BPHTB) status tanah HGB nomor: 790/Kelurahan Wonokromo; Beserta Kartu Tanda Penduduk atas nama Moh. Said dan Kartu Tanda Penduduk atas nama Karmun (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti T-8 : Kartu Keluarga nomor: 3578040201082809 atas nama kepala keluarga Moh. Said (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
9. Bukti T-9 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dan Yuridis Bidang Tanah, tanggal 21 November 2016, atas nama Mohammad Said; Beserta Kartu Tanda Penduduk atas nama Andy Mardianto dan Kartu Tanda Penduduk atas nama Sutopo (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 25 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.

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

10. Bukti T-10 : Surat Pernyataan Hak Penumpangan Pekarangan Diatas Tanah Gogolan, tanggal 16 Desember 1959, Hak Penumpangan atas nama Sdr. Matosin (fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti T-11 : Surat pernyataan hak milik pekarangan dan bangunan diatas tanah di Kampung Karangrejo Surabaya, tanggal 8 Januari 1976 yang menyatakan tanah ukuran 5x20 di Karangrejo gang VI nomor 32 Kelurahan Wonokromo milik Moh. Said (fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T-12 : Surat perjanjian pembayaran rumah tanggal 8 Januari 1976, antara Matosin/ Saminah dengan Moh Said; (fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti T-13 : Kwitansi pembayaran dari Moch. Said ke Matosin, untuk uang muka/forscod/sebuah rumah beserta pekarangannya di Jalan karangrejo VI/32, tanggal 8 Januari 1976 (fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti T-14 : Kwitansi pembayaran dari Moch. Said ke Matosin, untuk pembayaran angsuran ke II (kedua) rumah dan pekarangannya di Jalan Karangrejo gang VI/32, tanggal 28 Januari 1976 (fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti T-15 : Kwitansi pembayaran dari Moch. Said ke Matosin, untuk pembayaran angsuran ke III (ketiga) rumah dan pekarangannya di Jalan Karangrejo gang VI/32, tanggal 4 Maret 1976 (fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti T-16 : Kwitansi pembayaran, dari Moch. Said ke Matosin, untuk pembayaran angsuran ke III (ketiga) rumah dan pekarangannya di Jl. Karangrejo gang VI/32, tanggal 14 Maret 1976 (fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti T-17 : Surat perjanjian jual beli, tanggal. 8 Januari 1976 antara Matosin/Saminah dengan Moh. Said (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 26 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.

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

18. Bukti T-18 : SSPD-BPHTB atas nama wajib pajak Moh. Said, NOP PBB: 357807000201400300, jenis perolehan hak: pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak, nomor hak: SHGB nomor 790/Kelurahan Wonokromo (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
19. Bukti T-19 : Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar BPHTB - SKPDKB atas nama wajib pajak Moh. Said, jenis perolehan hak: pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak, nomor hak: SHGB No. 790/Kelurahan Wonokromo (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
20. Bukti T-20 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I nomor: 4920/200-35.78/VIII/2022, tanggal 3 Agustus 2022, perihal: permohonan perubahan sertifikat tanah, ditujukan kepada Dra. Jelis Lindriyati, S.H, M.H (fotokopi sesuai dengan asli);
21. Bukti T-21 : Surat Perintah Setor, nomor berkas permohonan: 322/2020, tanggal 13 Januari 2020, untuk pelayanan pendaftaran pengecekan sertifikat (fotokopi sesuai dengan asli);
22. Bukti T-22 : Surat Permohonan Pemeliharaan Data Yuridis Pendaftaran Peralihan Hak, tanggal 24 Februari 2020, nama pemohon: Karmun, ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I (fotokopi sesuai dengan asli);
23. Bukti T-23 : Surat Kuasa dari Upik Astutik kepada Karmun, tanggal 19 Februari 2020 untuk mengurus pendaftaran peralihan hak Sertipikat Hak Guna Nomor 790/Kelurahan Wonokromo, (fotokopi sesuai dengan asli);
24. Bukti T-24 : Surat Pernyataan Upik Astutik tanggal 19 Februari 2020, pemilik tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 790/ Wonokromo, sehubungan dengan

Halaman 27 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.

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

pendaftaran peralihan hak (fotokopi sesuai dengan asli);

25. Bukti T-25 : Surat Pernyataan Upik Astutik tanggal 19 Februari 2020, pemilik tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Wonokromo berdasarkan Akta Jual Beli nomor: 07/2020 tanggal 19 Februari 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
26. Bukti T-26 : Akta Jual Beli nomor: 07/2020, tanggal 19 Februari 2020, PPAT Nanang Jaka Sulistya, SH, jual beli antara Moh. Said dengan Upik Astuti; Beserta Surat Pernyataan (Pasal 99 Permeneg/BPN Nomor 3 Tahun 1997) tanggal 19 Februari 2020 (fotokopi sesuai dengan asli);
27. Bukti T-27 : Kartu Keluarga, nomor: 3578040201082809, atas nama kepala keluarga Moh. Said, dan Kartu Tanda Penduduk atas Moh. Said dan Fadliyah (fotokopi sesuai dengan legalisir);
28. Bukti T-28 : Kartu Keluarga, nomor: 3578040401088248, atas nama kepala keluarga Atta Amrullah, dan Kartu Tanda Penduduk atas Upik Astutik (fotokopi sesuai dengan legalisir);
29. Bukti T-29 : Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor: Sket 40/PHTB/WPJ.11/KP.0703/2020, atas Nama Wajib Pajak: Moh. Said, tanggal. 4 Februari 2020, (fotokopi sesuai dengan legalisir);
30. Bukti T-30 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Tahun 2020, NOP 35.78.070.002.014.0030.0 atas nama wajib pajak Sadiman, tanggal 2 Januari 2020, (fotokopi sesuai dengan legalisir);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam persidangan telah mengajukan 2 (dua) orang saksi untuk didengar keterangannya yaitu sebagai berikut:

Halaman 28 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi CHOIRUL ANWAR, dibawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengetahui obyek sengketa yang sedang diajukan sengketanya di pengadilan ini;
 - Bahwa Saksi tinggal di obyek rumah tersebut sejak masih kecil sampai dewasa yaitu Desa Karangrejo, RT 04, RW 02;
 - Bahwa Saksi lupa/sudah lama sekali tidak menempati rumah ini sejak dijual;
 - Bahwa kondisi rumah sebelum dijual sampai sekarang semua dengan kondisi yang sama, tidak direnovasi oleh pembeli;
 - Bahwa dahulu berhalaman depannya luas jalannya lurus dan sekarang kelihatan berbeda jalannya agak miring;
 - Bahwa setahu Saksi ukuran rumahnya lurus 5x20 M²;
 - Bahwa ketika rumah itu dijual Saksi masih tinggal dirumah disitu;
 - Bahwa biasanya orang-orang yang tinggal disitu kalau lalu lalang lewat jembatan itu, dan dulu jembatannya terbuat dari kayu namun sekarang terbuat dari beton;
 - Bahwa jembatan kayu yang membuat orang-orang masyarakat situ saja;
 - Bahwa pembuatan jembatan kayu tersebut dahulu main pasang saja untuk kepentingan umum;
 - Bahwa Saksi kurang tahu untuk persertifikatan tanah yang menjadi obyek sengketa;
 - Bahwa Saksi sudah tidak tinggal dirumah tersebut pada saat ada proyek sertifikasi;
 - Bahwa waktu jual belinya sama Pak Said Saksi masih ada dirumah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak tahu saat ada jual beli ke Bu Upik;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui pembiayaan jembatan beton dari siapa;
 - Bahwa Bapak Saksi bernama Matosin menjual tanah seluas 5x20M² ke Pak Said (kakaknya penggugat);

Halaman 29 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.

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

- Bahwa Saksi lupa kapan Matosin menjual tanahnya tersebut ke Pak Said;
- Bahwa saksi tidak tahu Pak Said menjual ke Bu Upik;
- 2. Saksi, ALI JUSRI HARDIANSYAH, dibawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengetahui rumah dari dulu ya seperti itu, tidak pernah dibangun sama sekali;
 - Bahwa ketika beralih ke Bu Upik kondisi bangunannya sama dan belum dibangun;
 - Bahwa Saksi tidak pernah tinggal dirumah tersebut;
 - Bahwa Pak Said itu kakak dari mertua Saksi;
 - Bahwa jarak rumah Saksi dengan Pak Said 15 kilometer;
 - Bahwa ketika terjadi jual beli dari Pak Said ke Bu Upik itu tidak ada perubahan luas rumah, dan sepengetahuan Saksi dari dulu ukurannya tetap sama 5x20M²;
 - Bahwa ketika jual beli dari Pak Said ke Bu Upik tidak ada perubahan luas rumah dari dulu seperti itu, depannya pelataran seperti halaman;
 - Bahwa kira-kira sudah lebih dari 20 tahun kondisinya seperti itu;
 - Bahwa dari dahulu memang sudah ada jalan di samping rumah;
 - Bahwa dahulu didepan rumah jembatannya itu masih terbuat dari kayu dan jalannya lurus;
 - Bahwa tanahnya ukuran 5x20M dari dahulu tidak ada perubahan, kalau jalan dari dulu sudah tapi masih berbentuk tanah tetapi sekarang jalan sudah di bangun, dicor;
 - Bahwa halaman rumah tidak ada pagarnya;
 - Bahwa tidak ada warga sekitar yang menyisihkan tanah untuk jalan;
 - Bahwa ukuran 5x20 M² itu ukuran tanahnya sedang rumahnya ada sendiri;
 - Bahwa tanah ukuran 5x 20 itu tanah milik Bu Upik;
 - Bahwa jalan tanah tersebut dengan tanahnya Bu Upik jika Saksi menghadap di sungai ada disebelah kanan;
 - Bahwa Penggugat membeli rumah dan tanah dari Pak Said, masih dalam bentuk petok;

Halaman 30 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.

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

- Bahwa saksi tidak tahu jika sekarang sudah ada sertifikatnya;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi maupun ahli dalam perkara ini meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyampaikan kesimpulan tanggal 30 Januari 2023 yang diunggah melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 30 Januari 2023, dan Tergugat telah menyampaikan kesimpulan yang diunggah melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 31 Januari 2023;

Menimbang, bahwa Para Pihak tidak mengajukan sesuatu hal lagi, dan selanjutnya mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan, selengkapnya termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan Persidangan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai tersebut secara lengkap di dalam bagian duduknya sengketa diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo yang dimohonkan Penggugat dalam gugatannya untuk dinyatakan batal atau tidak sah serta dicabut oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 790/Kel. Wonokromo, diterbitkan tanggal 29 Mei 2017, Surat Ukur tanggal 09 Mei 2017 No. 00842/Wonokromo/2017 luas 93 M2 atas nama UPIK ASTUTIK (vide bukti P-3, bukti T- 1, T-2);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya tanggal 13 Desember 2022 melalui Sistem Informasi Pengadilan, yang mana dalam Jawabannya tersebut memuat eksepsi dan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Tergugat memuat adanya eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat sebagai berikut:

Halaman 31 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluwarsa);
2. Bahwa Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing Untuk Mengajukan Gugatan A quo;
3. Bahwa Gugatan Penggugat yang ditujukan pada Tergugat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:

Ayat (1) "Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan";

Ayat (2) "Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa";

Ayat (3) "Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa";

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan eksepsi-eksepsi Tergugat tersebut diatas, menurut Majelis Hakim termasuk kedalam eksepsi lain yang berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara hanya dapat diputus bersama-sama pokok sengketa artinya sampai dengan pemeriksaan sengketa berakhir memasuki pokok sengketa, bukan diputus pada saat pemeriksaan sengketa sedang diperiksa, sehingga terhadap eksepsi tersebut akan dinilai dan dipertimbangkan pada putusan akhir;

Menimbang, bahwa dari eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan dalil eksepsi yang berkenaan dengan tenggang waktu pengajuan gugatan/gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa) yang diajukan oleh Tergugat, sebagai berikut:

Halaman 32 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan pada pokoknya bahwa Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa a quo, yaitu setidaknya-tidaknya sejak adanya Akta Jual Beli tanggal 19-02-2020 nomor 07/2020, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Nanang Jaka Sulistya, S H, selaku PPAT di Surabaya, terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 790/Kelurahan Wonokromo, atas nama Moh. Said;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat telah lewat waktu, Penggugat membantah melalui Repliknya tanggal 20 Desember 2022 yang pada pokoknya sertifikat yang dikeluarkan oleh Tergugat mengandung cacat administrasi karena diketahui dalam prosesnya tidak sesuai dengan surat permohonan penerbitan sertifikat yang berdasarkan bukti kepemilikan yakni Petok D Nomor 643/B tanggal 05 Juni 1961 dan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 8 Januari 1976 dengan luas 5x20m², dan berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor: 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah bahwa masa daluwarsa seseorang untuk menggugat kepemilikan hak atas tanah seseorang yang bersertifikat adalah 5 (lima) tahun, maka terhitung sejak jual beli dilakukan oleh Penggugat dan Moh. Said pada tahun 2020, Penggugat masih memiliki hak dalam tenggang waktu menggugat atas cacat administrasi dalam proses penerbitan sertipikat yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa terkait adanya perbedaan pendapat antara Penggugat dengan Tergugat berkenaan dengan apakah Gugatan Penggugat telah daluwarsa atau masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka menurut Majelis Hakim persoalan yang perlu dijawab dalam hal ini adalah kapan Penggugat sebenarnya mengetahui objek sengketa? dan apakah gugatan Penggugat yang diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara atau tidak, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada prinsipnya Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara menganut asas actio temporalis, hal ini tercermin dalam Pasal

Halaman 33 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.

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

55 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan bahwa “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka persoalan yang perlu dijawab adalah kapan sebenarnya Penggugat mengetahui adanya objek sengketa a quo yang merugikan kepentingannya;

Menimbang, bahwa dari uraian jawab-menjawab, pemeriksaan bukti surat dan saksi, ditemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa objek sengketa adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor: 790/Kelurahan Wonokromo, diterbitkan tanggal 29 Mei 2017, Surat Ukur tanggal 09 Mei 2017 nomor: 00842/Wonokromo/2017 luas 93 M2 atas nama Nyonya Upik Astutik (vide bukti P-3 = T-1, T-2);
2. Bahwa memperhatikan objek sengketa, bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor: 790/Kelurahan Wonokromo diterbitkan tanggal 29 Mei 2017, Surat Ukur tanggal 9 Mei 2017 nomor: 00842/Wonokromo/2017 luas 93 M2 semula tercatat atas nama Moch. Said yang kemudian beralih menjadi atas nama pemegang hak Nyonya Upik Astutik berdasarkan Akta Jual Beli nomor: 07/2020 tanggal 19 Pebruari 2020 yang dibuat di hadapan Akta PPAT Nanang Jaka Sulistya, S.H. (vide bukti P-3 = T-1, T-2, T-26);
3. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli nomor: 07/2020 tanggal 19 Pebruari 2020 yang dibuat di hadapan Akta PPAT Nanang Jaka Sulistya, S.H., telah terjadi jual beli antara Moh. Said dengan Nyonya Upik Astutik, atas Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor: 790/Kelurahan Wonokromo, Surat Ukur tanggal 9 Mei 2017 luas 93 M2 (vide bukti T-26);
4. Bahwa selanjutnya berdasarkan surat kuasa tanggal 19 Pebruari 2020 Penggugat memberikan kuasa kepada Karmun untuk pengurusan pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor: 790/Kelurahan Wonokromo (vide bukti T-23);
5. Bahwa sehubungan dengan permohonan pendaftaran peralihan hak Penggugat telah menandatangani surat pernyataan tanggal 19 Pebruari

Halaman 34 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.

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)



2020 yang menerangkan bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah seluas 93 M2 dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor: 790/Kelurahan Wonokromo; (vide bukti T-24);

6. Bahwa Penggugat telah pula menandatangani surat pernyataan tanggal 19 Februari 2020 yang menerangkan bahwa penggugat memiliki tanah/rumah dan menguasai fisik tanah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor: 790/Kelurahan Wonokromo, luas 93 M2, yang diperoleh dari Moh Said dengan Akta Jual Beli nomor 07/2020 tanggal 19 Februari 2020, yang dibuat di hadapan Akta PPAT Nanang Jaka Sulistya, S.H. (vide bukti T-25);
7. Bahwa pada tanggal 13 Juli 2021 Penggugat mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, perihal permohonan perubahan sertipikat tanah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor: 790/Kelurahan Wonokromo, diterbitkan tanggal 29 Mei 2017, Surat Ukur tanggal 09 Mei 2017 nomor: 00842/Wonokromo/2017 luas 93 M2 atas nama Nyonya Upik Astutik (vide bukti P-4);
8. Bahwa terhadap surat yang diajukan Penggugat tanggal 13 Juli 2021 tersebut, telah ditanggapi oleh Tergugat melalui suratnya nomor: 4920/200-35.78/VIII/2022 tanggal 3 Agustus 2022 perihal Permohonan Perubahan Sertipikat Tanah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor: 790/Kelurahan Wonokromo, diterbitkan tanggal 29 Mei 2017, Surat Ukur tanggal 9 Mei 2017 nomor: 00842/Wonokromo/2017 luas 93 M2 atas nama Nyonya Upik Astutik (vide bukt P-5 = T-20);
9. Bahwa kemudian pada tanggal 12 Oktober 2022 Penggugat mengirim surat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur perihal "Banding terhadap Jawaban Surat Kantor Pertanahan Kota Surabaya I" dan surat tersebut diterima oleh Kanwil BPN Propinsi Jawa Timur tanggal 12 Oktober 2022, namun sampai dengan gugatan ini didaftarkan tidak mendapatkan jawaban (vide bukti P-6);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, bahwa pada tanggal 19 Februari 2020 telah terjadi jual beli antara Moh. Said

Halaman 35 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Nyonya Upik Astutik, atas obyek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor: 790/Kel. Wonokromo, diterbitkan tanggal 29 Mei 2017, Surat Ukur tanggal 9 Mei 2017 nomor: 00842/Wonokromo/2017 luas 93 M2 berdasarkan Akta Jual Beli nomor : 07/2020 tanggal 19 Pebruari 2020 yang dibuat di hadapan Akta PPAT Nanang Jaka Sulistya, S.H. (vide bukti T-26), yang mana kemudian untuk pengurusan pendaftaran peralihan hak pada tanggal 19 Februari 2020 Penggugat memberikan kuasa kepada Karmun (vide bukti T-23) dan sehubungan dengan permohonan pendaftaran peralihan hak tersebut pada tanggal 19 Februari 2020 Penggugat telah menandatangani surat pernyataan yang menerangkan bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah seluas 93m2 dengan mencantumkan objek sengketa (vide bukti T-24) dan Penggugat membuat surat pernyataan tanggal 19 Februari 2020 yang menerangkan bahwa Penggugat memiliki tanah/rumah dan menguasai fisik tanah atas objek sengketa dibeli dari Moh Said dengan Akta Jual Beli nomor: 07/2020 tanggal 19 Februari 2020 (vide bukti T-25), maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat mengetahui objek sengketa aquo pada tanggal 19 Februari 2020;

Menimbang, bahwa sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka prosedur pengajuan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara telah mengalami perubahan oleh karena adanya ketentuan Upaya Administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 75, Pasal 76, Pasal 77 dan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (Selanjutnya disebut PERMA No. 6 Tahun 2018);

Menimbang, bahwa Pasal 75, Pasal 76, Pasal 77 dan Pasal 78 Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, menyebutkan bahwa:

Pasal 75:

- (1) "Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau

Halaman 36 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



melakukan Keputusan dan/atau Tindakan”;

- (2) “Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. keberatan; dan
 - b. banding;”
- (3) “Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menunda pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan, kecuali:
 - a. ditentukan lain dalam undang-undang; dan
 - b. menimbulkan kerugian yang lebih besar;”
- (4) “Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib segera menyelesaikan Upaya Administratif yang berpotensi membebani keuangan negara;”
- (5) “Pengajuan Upaya Administratif tidak dibebani biaya;”

Pasal 76:

- (1) “Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat;”
- (2) “Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat;”
- (3) “Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan;”
- (4) “Penyelesaian Upaya Administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) berkaitan dengan batal atau tidak sahnya Keputusan dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan tuntutan administratif;”

Pasal 77:

- (1) “Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkan nya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;”
- (2) “Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara

Halaman 37 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;”

- (3) “Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan;”
- (4) “Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja;”
- (5) “Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;”
- (6) “Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;”
- (7) “Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan Permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang sebagaimana dimaksud pada ayat (4);”

Pasal 78:

- (1) “Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima;”
- (2) “Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan;”
- (3) “Dalam hal banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikabulkan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan banding;”
- (4) “Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan banding paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;”
- (5) “Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan banding dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;”
- (6) “Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud

Halaman 38 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



pada ayat (4);”

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 2 dan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, menyebutkan bahwa:

Pasal 2:

- (1) “Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;”
- (2) “Pengadilan memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Pengadilan, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;”

Pasal 5:

- (1) “Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;”

Menimbang, bahwa dari bukti P-4 diketahui Penggugat mengajukan keberatannya pada tanggal 13 Juli 2021 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, dan telah ditanggapi oleh Tergugat melalui suratnya nomor: 4920/200-35.78/VIII/2022 tanggal 3 Agustus 2022 perihal Permohonan Perubahan Sertipikat Tanah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor: 790/Kelurahan Wonokromo, diterbitkan tanggal 29 Mei 2017, Surat Ukur tanggal 09 Mei 2017 No. 00842/Wonokromo/2017 luas 93 M2 atas nama Nyonya Upik Astutik (vide bukt P-5 = T-20);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-4, pihak Penggugat mengajukan keberatannya pada tanggal 13 Juli 2021, yang mana jika berdasarkan ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Penggugat dapat mengajukan keberatan paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha

Halaman 39 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara, sehingga menurut Majelis Hakim upaya administratif Keberatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 13 Juli 2021 telah melebihi 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan objek sengketa atau setidak-tidaknya sejak Penggugat mengetahui dengan jelas dan pasti mengenai objek sengketa yaitu pada tanggal 19 Februari 2020 berdasarkan Akta Jual Beli nomor : 07/2020 tanggal 19 Februari 2020 yang dibuat di hadapan Akta PPAT Nanang Jaka Sulistya, S.H., atas Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor: 790/Kel. Wonokromo, diterbitkan tanggal 29 Mei 2017, Surat Ukur tanggal 09 Mei 2017 nomor: 00842/Wonokromo/2017 luas 93 M2; berdasarkan surat kuasa Penggugat kepada Karmun tanggal 19 Februari 2020 (vide bukti T-23); berdasarkan surat pernyataan tanggal 19 Februari 2020 yang menerangkan bahwa Penggugat sebagai pemilik objek sengketa (vide bukti T-24); dan berdasarkan surat pernyataan tanggal 19 Februari 2020 yang menerangkan bahwa objek sengketa diperoleh dari Moh Said dengan Akta Jual Beli nomor: 07/2020 tanggal 19 Februari 2020 (vide bukti 25);

Menimbang, bahwa kemudian pada tanggal 12 Oktober 2022 Penggugat mengirim surat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur perihal "Banding terhadap Jawaban Surat Kantor Pertanahan Kota Surabaya I" dan surat tersebut diterima oleh Kanwil BPN Propinsi Jawa Timur tanggal 12 Oktober 2022, namun sampai dengan gugatan ini didaftarkan tidak mendapatkan jawaban (vide bukti P-6);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam SEMA Nomor: 5 Tahun 2021 pada bagian Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara, menyatakan:

1. Lembaga Upaya Administratif:

- a. Upaya administratif berdasarkan Perma Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang dilakukan melebihi tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diterima atau diumumkannya Surat Keputusan dan/atau Tindakan, tidak menghilangkan hak untuk mengajukan gugatan, apabila gugatan diajukan masih dalam tenggang

Halaman 40 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.

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

waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja sejak mengetahui adanya keputusan dan/atau tindakan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mengetahui secara jelas objek sengketa *a quo* pada tanggal 19 Februari 2020 (vide bukti T-26, T-23, T-24, T-25), maka jika dihitung dari tanggal 19 Februari 2020, sampai dengan Penggugat mengajukan upaya administratif keberatan pada tanggal 13 Juli 2021 dan selanjutnya pada tanggal 12 Oktober 2022 Penggugat mengajukan banding administrasi kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, maka sudah jelas telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari kerja;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mengetahui secara jelas objek sengketa yang merugikan kepentingannya pada tanggal 19 Februari 2020, maka penghitungan tenggang waktu untuk mengajukan gugatan bagi Penggugat adalah 90 (sembilan puluh) hari kerja dihitung sejak Penggugat mengetahui keputusan objek sengketa pada tanggal 19 Februari 2020 sampai dengan tanggal gugatan Penggugat didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 31 Oktober 2022 dengan Register Nomor : 170/G/2022/PTUN.SBY, maka tenggang waktu pengajuan gugatan *a quo* telah melampaui tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah melampaui tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menerima eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluarsa) dan menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa) telah diterima, maka mengenai dalil eksepsi lainnya dari Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi;

II. DALAM POKOK SENGKETA;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluarsa) telah diterima, maka mengenai

Halaman 41 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.

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

pokok sengketa nya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang jumlahnya akan ditetapkan dalam Amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persiapan dan persidangan secara elektronik maupun konvensional, maka sesuai ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan sehingga terhadap bukti-bukti yang tidak turut dipertimbangkan secara tegas dianggap telah dikesampingkan, akan tetapi tetap tercantum dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor: 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat Tentang Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluarsa);

II. DALAM POKOK SENGKETA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Diterima;
2. Menghukum Penggugat Untuk Membayar Biaya Perkara Sebesar Rp 436.000,00 (empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Halaman 42 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.

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

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Rabu, tanggal 1 Februari 2023 oleh kami DESY WULANDARI, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, RIALAM SIHITE, S.H., M.H. dan DINI PRATIWI PUJILESTARI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Rabu tanggal 15 Februari 2023 oleh Majelis Hakim tersebut diatas, dengan dibantu oleh DEDIEK BUDIHARTONO, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan.

Hakim Anggota I

ttd/.

RIALAM SIHITE, S.H., M.H.

Hakim Ketua Majelis,

ttd/.

DESY WULANDARI, S.H., M.H.

Hakim Anggota II

ttd/.

DINI PRATIWI PUJILESTARI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

ttd/.

DEDIEK BUDIHARTONO, S.H., M.H.

Halaman 43 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.



Daftar Perincian Biaya Perkara Nomor : 170/G/2022/PTUN.SBY

- Pendaftaran Gugatan	:	Rp 30.000,00
- Biaya Kepaniteraan	:	Rp 386.000,00
- Biaya P.S	:	-
- Redaksi	:	Rp 10.000,00
- Materai	:	Rp 10.000,00
Jumlah	:	Rp 436.000,00

(empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah)

Halaman 44 dari 44 halaman Putusan Nomor 170/G/2022/PTUN.SBY.

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)