



PUTUSAN
Nomor 639 K/TUN/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara tata usaha negara pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANJUNGPINANG, tempat kedudukan di Jalan Daeng Kemboja, Simpang Madong, Senggarang, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: M. Reza Dwiagustin, S.H., M.H., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 5/SKu-21.72.MP.02.03/IX/2022, tanggal 16 September 2022;

Pemohon Kasasi;

Lawan

KING HUA, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Pelantar 2 Nomor 23 B, RT.001 RW.010, Kelurahan Tanjungpinang Kota, Kecamatan Tanjungpinang Kota, Kota Tanjung Pinang, Provinsi Kepulauan Riau, pekerjaan Buruh Harian Lepas;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: Bonar Gultom, S.H., kewarganegaraan Indonesia, Advokat, beralamat di Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2022;

Termohon Kasasi;

Dan

ADRIAN, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Komplek Taman Pinang Mas Blok A Nomor 9, RT.005 RW.005, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Tanjungpinang Barat, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau, pekerjaan wiraswasta;

Turut Termohon Kasasi;

Halaman 1 dari 8 halaman. Putusan Nomor 639 K/TUN/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Pakai Nomor 00873/Tg.Pinang Kota, tanggal 11 September 2019, Surat Ukur Nomor 01636/TPI Kota/2019, tanggal 25 Februari 2019, luas 525 m2, atas nama ADRIAN;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Pakai Nomor 00873/Tg. Pinang Kota, tanggal 11 September 2019, Surat Ukur Nomor 01636/TPI Kota/2019, tanggal 25 Februari 2019, luas 525 m2, atas nama ADRIAN;
4. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Tidak Berwenang Mengadili Sengketa *A Quo*;
2. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*);
3. Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Kewenangan Absolut Pengadilan;
2. Gugatan Penggugat Tidak Didasarkan Pada Alasan-Alasan Yang Layak;

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang dengan Putusan Nomor 2/G/2022/PTUN.TPI., tanggal 23 Mei 2022, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dengan Putusan Nomor 165/B/2022/PT.TUN.MDN., tanggal 12 September 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 12 September 2022, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada

Halaman 2 dari 8 halaman. Putusan Nomor 639 K/TUN/2022

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

tanggal 23 September 2022, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang tersebut pada tanggal 6 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 6 Oktober 2022, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi (dahulu sebagai Tergugat);
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 165/B/2022/PT.TUN.MDN., tanggal 12 September 2022 *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor 2/G/2022/PTUN.TPI., tanggal 23 Mei 2022:

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

1. Menolak gugatan Penggugat/Termohon untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat/Termohon Kasasi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Pakai Nomor 00873/Tg.Pinang Kota atas nama Adrian yang diterbitkan Pemohon/Tergugat;
3. Menghukum Penggugat/Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Namun apabila majelis hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 17 Oktober 2022 yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Halaman 3 dari 8 halaman. Putusan Nomor 639 K/TUN/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dapat dibenarkan, karena putusan *Judex Facti* telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa disebabkan perjanjian sewa menyewa dan berakhirnya Sertipikat *a quo* tidak menyebabkan berakhirnya hak Tergugat II Intervensi untuk memperpanjang atau memperbaharui haknya;
- Bahwa adanya sewa menyewa tanah dan bangunan antara Tan A Nie dengan Tan Gek Lang yang masing-masing adalah leluhur Penggugat/Termohon dan Turut Termohon yang saling mengikatkan diri dalam perjanjian;
- Bahwa melalui perjanjian sewa menyewa tersebut Penggugat dapat menduduki dan mendiami bangunan yang berdiri di atas objek tanah Sertipikat Hak Pakai Nomor 00873/Tanjungpinang Kota (dahulu sertipikat Hak Pakai Nomor 0834/Tpi. Barat). Sehingga berdasarkan asas kausalitas tersebut, dapat tercermin bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Termohon adalah Hak Sewa Menyewa;
- Bahwa *in casu* Tergugat II Intervensi telah mengajukan pembaharuan hak pakai (Sertipikat *a quo*);
- Bahwa perlu diuraikan pengertian Pemberian Hak atas Tanah, Perpanjangan Hak dan Pembaharuan Hak;
- Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 8 Permenag/ Perka BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan menentukan sebagai berikut:
"Pemberian Hak atas Tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan sesuatu hak atas tanah Negara, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan";
"Perpanjangan Hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak atas tanah tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut, yang permohonannya dapat diajukan sebelum jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang bersangkutan berakhir (vide Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah *juncto*

Halaman 4 dari 8 halaman. Putusan Nomor 639 K/TUN/2022



Pasal 1 angka 9 Permenag/Perka BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan);

“Pembaharuan Hak adalah pemberian hak atas tanah yang sama kepada pemegang hak yang sama yang dapat diajukan setelah jangka waktu berlakunya hak yang bersangkutan berakhir (*vide* Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah *juncto* Pasal 1 angka 10 Permenag/Perka BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan);

- Bahwa bersandar pada definisi Pemberian Hak atas Tanah, Perpanjangan Hak dan Pembaharuan Hak pada ketentuan tersebut di atas, jelas terdapat perbedaan antara pemberian Hak Atas Tanah, Perpanjangan Hak dan Pembaharuan Hak;
- Bahwa merujuk ketentuan tersebut di atas, *in casu* permohonan hak dari Tergugat II Intervensi (Bukti T-6) dapat dikategorikan sebagai permohonan pembaharuan hak, bukan perpanjangan hak ataupun pemberian hak. Sehingga keliru apabila Majelis Hakim *Judex Factie* mengkategorikan permohonan hak dari Turut Termohon adalah permohonan pemberian hak. Mekanisme pembaharuan hak dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 50 sampai 56 Permenag/Perka BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Hal ini berpedoman pada ketentuan Pasal 60 Permenag/Perka BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang menyebutkan bahwa "Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 sampai dengan Pasal 56 berlaku *mutatis mutandis* untuk permohonan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Pakai";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya;



Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 165/B/2022/PT.TUN.MDN., tanggal 12 September 2022, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor 2/G/2022/PTUN.TPI., tanggal 23 Mei 2022, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Agung telah membaca dan mempelajari Jawaban Memori Kasasi, namun tidak ditemukan hal-hal yang dapat melemahkan alasan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi, dan sebagai pihak yang kalah Termohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan;

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

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANJUNGPINANG**;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 165/B/2022/PT.TUN.MDN., tanggal 12 September 2022, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjungpinang Nomor 2/G/2022/PTUN.TPI., tanggal 23 Mei 2022;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 6 dari 8 halaman. Putusan Nomor 639 K/TUN/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 12 Januari 2023, oleh H. Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H. dan Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Joko A. Sugianto, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/.

Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H.

ttd/.

Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd/.

H. Is Sudaryono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd/.

Joko A. Sugianto, S.H.

Halaman 7 dari 8 halaman. Putusan Nomor 639 K/TUN/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp 480.000,00</u>
Jumlah	Rp 500.000,00

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

(SIMBAR KRISTIANTO, S.H.)
NIP. 19620202 198612 1 001

Halaman 8 dari 8 halaman. Putusan Nomor 639 K/TUN/2022