



PUTUSAN
Nomor 501 K/TUN/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

RONNY WIJAYA, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Pradah Permai 2/KAV.36, RT.001, RW.004 Kelurahan Pradahkalikendal, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, pekerjaan Karyawan Swasta;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Drs. KOSDAR, S.H.;
2. PHILIPUS ADITYA WINATA, S.H.;

Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Advokat Magang pada Kantor Konsultan Hukum/Advokat Drs. Kosdar, S.H. & Rekan, alamat di Perum Puri Taman Asri Blok AA-31, Pagesangan, Surabaya/Jalan Raya Kebonsari Nomor 9, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2016;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat;

melawan:

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II, tempat kedudukan di Jalan Krembangan Barat Nomor 57 Surabaya;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. BUDI SUSANTO, A.Ptnh. Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;
2. ANDIEK SETYO RIWANTO, S.H., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;
3. SYAMSU SATARI, S.Sos., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;
4. DUDUT MARIJONI, Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;
5. BAMBANG AGUS SUJATMIKO, Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;
6. BAYU SETA, Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKA/26.35.80-600/X/2016, tanggal 4 Oktober 2016;

II. THE BUDI KURNIAWAN, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Ngagel Mulyo Nomor 6 Surabaya, pekerjaan Swasta;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. BAMBANG SOETJIPTO, SH., M.Hum.;
2. DR. LENY POERNOMO, S.T., S.H., M.H., M.Kn.;
3. RISAL RAHIM, S.H.;
4. DONNY BAGUS SAPUTRO, S.H.;
5. IMAM LOEDFI, S.H.;
6. AGUNG SAPUTRA SURYANEGARA, S.H.;

Kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat/Pengacara yang berkantor pada Law Firm & Legal Consultant "BAMBANG SOETJIPTO, SH., M.Hum. & Assocoates", alamat di Kompleks Pertokoan Bumi Jenggala Plaza Blok D Nomor 1, Jalan K.H. Mukmin Nomor 11, Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2017;

Termohon Kasasi I dan II dahulu sebagai Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

I. Objek Sengketa:

1. Bahwa, yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa:
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 645/Gunung Anyar Tambak, tanggal 22-08-2001, Surat Ukur Nomor 0062/1999, Tgl. 29-11-1999, Luas 29.834 m², atas nama Poerwosiswanto;
2. Bahwa, Objek Sengketa adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang RI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang elemen-elemennya adalah sebagai berikut:

- Penetapan Tertulis, yaitu wujud fisik Objek Sengketa adalah didalamnya terdiri dari tulisan-tulisan;
- Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu Objek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat dalam kapasitas melaksanakan urusan pemerintahan;
- Berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang Berdasarkan Peraturan Perundang yang berlaku, yaitu tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa telah sesuai kewenangannya berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan Ketentuan Hukum Publik, dengan demikian tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa merupakan tindakan Hukum Tata Usaha Negara. Selain itu Proses pendaftaran hak atas tanah pada kantor pertanahan yang kemudian dicatat dalam buku tanah merupakan proses administratif, bukan proses aspek perdata;
- Bersifat Konkret, Individual dan Final, yaitu Sifat Konkret dari Objek Sengketa adalah isi yang diatur didalamnya antara lain memuat tentang status hak yaitu, hak milik, nomor hak milik 645, letak hak milik di Kelurahan gunung Anyar Tambak, dll., Sifat Individual, yaitu di dalam Objek Sengketa dicantumkan subjek hak (pemegang hak) atas nama Poerwoiswanto dan Sifat Final, yaitu dengan terbitnya Objek Sengketa yang berfungsi sebagai alat bukti hak, maka seluruh rangkaian proses pendaftaran tanah sudah selesai (merupakan norma penutup);
- Menimbulkan Akibat Hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata, yaitu Pemegang Hak (subjek hak) yang tercantum dalam Objek Sengketa memperoleh hak milik atas objek tanah;

3. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa seluruh elemen suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah terpenuhi;

Halaman 3 dari 34 halaman. Putusan Nomor 501 K/TUN/2017

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)



II. Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan:

1. Bahwa, sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009, Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
2. Bahwa, selanjutnya sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 *Juncto* Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 *Juncto* Nomor 5 K/TUN/1993 tanggal 21 Januari 1993, jika Penggugat bukan pihak yang dituju oleh Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dimaksud, maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk dapat mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara dihitung secara kasuistis, yaitu sejak kapan Penggugat mengetahui adanya Objek Sengketa yang merugikan kepentingannya tersebut;
3. Bahwa, Penggugat mengetahui adanya Objek Sengketa pada tanggal 13 Juni 2016, dengan cara sebagai berikut:
 - Pada bulan Januari 2016, Penggugat melalui PPAT. Eny Wahjudi, SH. hendak melakukan pendaftaran peralihan hak/baliknama Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Gambar Situasi Tgl. 23-3-1985, Nomor 3554., Luas 16.450. m², atas nama Sumari yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 16-4-1985 menjadi atas nama Penggugat di Kantor Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2, keduanya tertanggal 14 Januari 2009;
 - Pada tanggal 20 Januari 2016, PPAT. Eny Wahjudi, SH., mengajukan Permohonan Pengecekan Sertifikat milik Penggugat kepada Tergugat, namun hingga bulan Mei 2016, hasil checkingnya tidak keluar;
 - Pada tanggal 02 Mei 2016 Penggugat berkirim surat kepada Tergugat menanyakan tindak lanjut pengecekan sertifikat milik Penggugat melalui PPAT. Eny wahjudi, SH., kemudian diperoleh informasi bahwa permohonan checking sertifikat Penggugat tidak bisa ditindaklanjuti karena di atas objek tanah milik Penggugat juga telah terbit hak/sertifikat atas nama orang lain (tumpang tindih);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Atas dasar informasi tersebut di atas, kemudian Penggugat pada tanggal 13 Juni 2016 minta tolong Sdr. Achmad Iftah untuk mencari informasi di Kantor Kelurahan Gunung Anyar Tambak mengenai C Nomor 705, Persil Nomor 74, Klas d II atas nama Sumari sebagaimana tercantum/disebut dalam sertifikat milik Penggugat, Lembar Pendaftaran Pertama pada kolom Penunjuk, oleh staff Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Sdr. Achmad Iftah dibukakan dan diperlihatkan Buku Letter C Kelurahan Gunung Anyar Tambak Nomor 705, Persil 72, Kelas dt. II, Luas 18.000 m², atas nama Sumari, dimana pada kolom sebab dan tanggal perubahan terdapat catatan mutasi ke Nomor 4141 pada tanggal 16 November 1998 dan C Nomor 4141 ternyata tercatat atas nama Purwo Siswanto dan dibawahnya terdapat Keterangan: Tgl. 22-08-2001 Keluar SHM. Nomor 645, Luas 29.634 m² Sisa 7.166 m²;

4. Bahwa, mengingat Penggugat baru mengetahui Objek Sengketa dari catatan yang ada pada Buku C Kel. Gunung Anyar Tambak Nomor 4141 pada tanggal 13 Juni 2016 dan gugatan Penggugat diajukan pada tanggal 09 September 2016, maka gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 *Juncto* Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 *Juncto* Nomor 5 K/TUN/1993 tanggal 21 Januari 1993, yaitu belum lewat 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak diketahuinya Objek Sengketa, sehingga secara yuridis formal gugatan Penggugat haruslah dinyatakan diterima;

III. Kepentingan Penggugat:

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik sebidang tanah tanah terletak di Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Kecamatan Gununganyar (dahulu Kecamatan Rungkut), Kota Surabaya sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Gambar Situasi Tgl. 23-3-1985, Nomor 3554., Luas 16.450. m², atas nama Sumari yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 16-4-1985;
2. Bahwa, objek tanah tersebut pada poin 1 diperoleh oleh Penggugat dengan cara membeli secara sah dari pemiliknya, Sumari berdasarkan

Halaman 5 dari 34 halaman. Putusan Nomor 501 K/TUN/2017

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

- Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2, keduanya dibuat tanggal 14 Januari 2009 oleh dan/atau dihadapan Heryanto Tjhang, SH., Notaris di Surabaya;
3. Bahwa, pada bulan Januari 2016, Penggugat melalui PPAT. Eny Wahjudi, SH. hendak melakukan pendaftaran peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Gambar Situasi Tgl. 23-3-1985, Nomor 3554., Luas 16.450. m², atas nama Sumari yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 16-4-1985 menjadi atas nama Penggugat di Kantor Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2, keduanya tanggal 14 Januari 2009;
 4. Bahwa, Pada tanggal 20 Januari 2016, PPAT. Eny Wahjudi, SH., mengajukan Permohonan Pengecekan Sertifikat milik Penggugat kepada Tergugat, namun hingga bulan Mei 2016, hasil pengecekannya tidak keluar;
 5. Bahwa, tanggal 02 Mei 2016 Penggugat berkirim surat kepada Tergugat menanyakan tindak lanjut pengecekan sertifikat milik Penggugat yang dimohonkan Penggugat melalui PPAT. Eny wahjudi, SH., kemudian diperoleh informasi melalui staff PPAT. Eny Wahjudi, SH. bahwa permohonan pengecekan terhadap sertifikat Penggugat tidak bisa ditindaklanjuti karena di atas objek tanah milik Penggugat juga telah terbit hak/sertifikat atas nama orang lain;
 6. Bahwa, atas dasar informasi tersebut di atas, kemudian pada tanggal 13 Juni 2016 Penggugat minta tolong Sdr. Achmad Iftah untuk mencari informasi di Kantor Kelurahan Gunung Anyar Tambak mengenai C Nomor 705, Persil Nomor 74, Klas d II atas nama Sumari sebagaimana tercantum/disebut dalam sertifikat milik Penggugat, Halaman Pendaftaran Pertama pada kolom Penunjuk, oleh staff Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Sdr. Achmad Iftah dibukakan dan diperlihatkan Buku Letter C Kelurahan Gunung Anyar Tambak Nomor 705, Persil 72, Kelas dt. II, Luas 18.000 m², atas nama Sumari, dimana pada kolom sebab dan tanggal perobahan terdapat catatan mutasi ke Nomor 4141 pada tanggal 16 November 1998 dan C Nomor 4141 ternyata tercatat atas nama Purwo Siswanto dan dibawahnya terdapat Keterangan: Tgl. 22-08-2001 Keluar SHM. Nomor 645, Luas 29.634 m² Sisa 7.166 m;
 7. Bahwa, berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1029/2016 tanggal 05 September 2016 yang diterbitkan oleh Tergugat,

Halaman 6 dari 34 halaman. Putusan Nomor 501 K/TUN/2017

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

Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Gambar Situasi Tgl. 23-3-1985, Nomor 3554., Luas 16.450. m², atas nama Sumari yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 16-4-1985 masih terdaftar pada kantor Tergugat dan belum pernah beralih;

8. Bahwa, hingga sekarang Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan atas objek tanah tersebut pada Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Gambar Situasi Tgl. 23-3-1985, Nomor 3554., Luas 16.450. m², atas nama Sumari yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 16-4-1985, masih tercatat atas nama Sumari dan masih dibayar oleh Penggugat;
9. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian pada poin 5, 6, 7 dan 8 di atas dapat disimpulkan bahwa Objek Sengketa tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Gambar Situasi Tgl. 23-3-1985, Nomor 3554., Luas 16.450. m², atas nama Sumari yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 16-4-1985, milik Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2, keduanya tertanggal 14 Januari 2009;
10. Bahwa, akibat terbitnya Objek Sengketa tersebut di atas sangat merugikan kepentingan Penggugat karena Penggugat tidak dapat mengajukan permohonan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Gambar Situasi Tgl. 23-3-1985, Nomor 3554., Luas 16.450. m², atas nama Sumari yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 16-4-1985 menjadi atas nama Penggugat di Kantor Tergugat, sehingga sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009, terdapat cukup alasan hukum bagi Penggugat untuk mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya;

IV. Dasar Gugatan:

1. Bahwa, Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan:
 - (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya;

Halaman 7 dari 34 halaman. Putusan Nomor 501 K/TUN/2017

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

- c. Penerbitan sertifikat;
 - d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;
2. Bahwa, selanjutnya dalam Pasal 14 ayat (1) dan (2) ditentukan:
- (1) Untuk keperluan pengumpulan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan:
 - (2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
 - b. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
 - c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
 - d. Pembuatan daftar tanah;
 - e. Pembuatan surat ukur;
3. Bahwa, berdasarkan data yang termuat dalam sertifikat milik Penggugat, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Gambar Situasi Tgl. 23-3-1985, Nomor 3554., Luas 16.450. m², atas nama Sumari, Halaman Pendaftaran Pertama tercatat data-data, antara lain sebagai berikut:
- Kolom h) Pengeluaran Sertifikat tertulis Tgl. 16-4-1985;
 - Kolom i) Petunjuk tertulis Bekas Hak Yasan Petok D Nomor 705 Persil Nomor 74 Klas d. II keterangan Tanah tgl. 3-11-1984 Nomor KET-624 / WPJ.06 / KI.3311 / 1984 Surat keterangan Lurah Gunung Anyar Tambak tgl.4-6-1984 No.470 / 81 / 411.922.13 / 1984;
4. Bahwa, berdasarkan data pada Buku Letter C Kelurahan Gunung Anyar Tambak Nomor 705, Persil 72, Kelas dt. II, Luas 18.000 m², atas nama Sumari, yang pernah ditunjukkan/diperlihatkan oleh staff Kantor Kelurahan Gunung Anyar Tambak kepada Sdr. Achmad Iftah, pada kolom sebab dan tanggal perubahan terdapat catatan mutasi ke Nomor 4141 pada tanggal 6 November 1998, selanjutnya C Nomor 4141 tercatat atas atas nama Purwo Siswanto dan dibawahnya terdapat Keterangan: Tgl. 22-08-2001 Keluar SHM. Nomor 645, Luas 29.634 m² Sisa 7.166 m;
5. Bahwa, dari uraian-uraian pada poin 3 dan 4 di atas terbaca jelas bahwa objek tanah sesuai Buku C Kelurahan Gunung Anyar Tambak Nomor 705, Persil 74, Klas d.II, Luas 18.000 m² atas nama Sumari pada tanggal 16-4-1985 telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 8 dari 34 halaman. Putusan Nomor 501 K/TUN/2017

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

17/Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Gambar Situasi Tgl. 23-3-1985, Nomor 3554., Luas 16.450. m², atas nama Sumari, milik Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2, keduanya tertanggal 14 Januari 2009, namun pada tanggal 16 November 1998 C Nomor 705 Persil 74, Klas d.II, Luas 18.000 m² atas nama Sumari masih terjadi mutasi ke C Nomor 4141 atas nama Purwo Siswanto, dan selanjutnya pada tanggal 22 Agustus 2001 diterbitkan Objek Sengketa oleh Tergugat;

6. Bahwa, merujuk pada ketentuan Pasal 12 ayat (1) *Juncto* Pasal 14 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di atas sebagaimana dikutip pada poin 1 dan 2 di atas dan dikaitkan dengan dalil Penggugat pada 3, 4 dan 5 di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam menerbitkan Objek Sengketa, Tergugat tidak melakukan pengumpulan pengelolaan data fisik dengan teliti dan benar, khususnya kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi:
 - a. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
 - b. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
 - c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
 - d. Pembuatan daftar tanah;
 - e. Pembuatan surat ukur;
7. Bahwa, jika Tergugat melakukan pengumpulan pengelolaan data fisik dengan teliti dan benar, khususnya kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada poin 6 di atas, maka Tergugat pasti tidak akan menerbitkan Objek Sengketa karena Tergugat pasti mengetahui bahwa terhadap bidang tanah yang mohonkan hak oleh Purwo Siswanto tersebut adalah sebagian merupakan objek tanah yang sebelumnya telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Gambar Situasi Tgl. 23-3-1985, Nomor 3554., Luas 16.450. m², atas nama Sumari, milik Penggugat;
8. Bahwa, dengan demikian tindakan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa telah terbukti telah melanggar ketentuan Pasal 12 ayat (1) jo Pasal 14 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Tergugat Tergugat tidak melakukan pengumpulan pengelolaan data fisik dengan teliti dan benar, khususnya kegiatan pengukuran dan pemetaan sebelum menerbitkan Objek Sengketa, sehingga terjadi *tumpang tindih* antara Objek Sengketa

Halaman 9 dari 34 halaman. Putusan Nomor 501 K/TUN/2017

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)



dengan sertifikat milik Penggugat, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Gambar Situasi Tgl. 23-3-1985, Nomor 3554., Luas 16.450. m², atas nama Sumari, dan sebagai akibatnya Objek Sengketa dapat dikategorikan mengandung cacat yuridis, yaitu cacat prosedur dan cacat substansi;

9. Bahwa, selain bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku tersebut pada poin 8 di atas, tindakan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa juga melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu antara lain:

a. Asas Kecermatan:

Bahwa, tindakan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa, yang sebagian objek tanahnya sebelumnya juga telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Gambar Situasi Tgl. 23-3-1985, Nomor 3554., Luas 16.450. m², atas nama Sumari, milik Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2, keduanya tanggal 14 Januari 2009, secara prosedural merupakan tindakan yang bertentangan dengan asas kecermatan dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah karena Tergugat tidak cermat dalam memeriksa data fisik tanahnya, yang meliputi keterangan letak, batas, luas bidang maupun mengenai data yuridis tanahnya, yang meliputi keterangan tentang status hukum bidang tanah, pemegang hak atas tanah yang dimohonkan, dimana seharusnya Tergugat mengetahui bahwa sebagian objek tanah yang dimohonkan hak oleh Purwo Siswanto atau ditulis juga Poerwosiwanto tersebut adalah merupakan objek tanah yang sebelumnya telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Gambar Situasi Tgl. 23-3-1985, Nomor 3554., Luas 16.450. m², atas nama Sumari, milik Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2, keduanya tanggal 14 Januari 2009;

b. Asas Kepastian Hukum:

Bahwa, selain itu tindakan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa, yang sebagian objek tanahnya sebelumnya juga telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Gambar Situasi Tgl. 23-3-1985, Nomor 3554, Luas 16.450. m², atas nama Sumari, milik Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli Nomor 1 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2, keduanya tanggal 14 Januari 2009, juga bertentangan dengan asas kepastian hukum, di mana seharusnya sebelum menerbitkan objek sengketa seharusnya Tergugat terlebih dahulu membatalkan dan/atau mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Gambar Situasi Tgl. 23-3-1985, Nomor 3554., Luas 16.450. m², atas nama Sumari, milik Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2, keduanya tanggal 14 Januari 2009, yang telah diterbitkan sebelumnya, mengingat tujuan dilakukannya pendaftaran tanah pada dasarnya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;

10. Bahwa, tindakan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku (vide: Pasal 14 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) serta Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu Asas Kecermatan dan Asas Kepastian Hukum sebagaimana diuraikan diatas, nyata-nyata telah merugikan kepentingan Penggugat karena akibat diterbitkannya Objek Sengketa, Penggugat tidak dapat mengajukan permohonan peralihan hak/baliknama Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Gambar Situasi Tgl. 23-3-1985, Nomor 3554., Luas 16.450. m², atas nama Sumari yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 16-4-1985 menjadi atas nama Penggugat di Kantor Tergugat karena Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Gambar Situasi Tgl. 23-3-1985, Nomor 3554., Luas 16.450. m², atas nama Sumari yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 16-4-1985 milik Penggugat tumpang tindih dengan Objek Sengketa;
11. Bahwa, dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009, terdapat cukup alasan hukum bagi Penggugat untuk mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan mohon agar Objek Sengketa

Halaman 11 dari 34 halaman. Putusan Nomor 501 K/TUN/2017

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

dinyatakan Batal atau Tidak Sah dan kepada Tergugat diwajibkan untuk mencabutnya;

12. Bahwa, mengingat Tergugat telah menerbitkan Objek Sengketa tidak sesuai dengan prosedur sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku dan/atau bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang sangat merugikan Penggugat, maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Sertifikat Hak Milik Nomor 645/Gunung Anyar Tambak, tanggal 22-08-2001, Surat Ukur Nomor 0062/1999, Tgl. 29-11-1999, Luas 29.834 m², atas nama Poerwosiswanto;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 645/Gunung Anyar Tambak, tanggal 22-08-2001, Surat Ukur Nomor 0062/1999, Tgl. 29-11-1999, Luas 29.834 m², atas nama Poerwosiswanto;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Eksepsi Tergugat:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;
2. Bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa dan tidak memenuhi tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *Juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena sertifikat Hak Milik No.645/Kelurahan Gunung Anyar Tambak Kecamatan Gunung Anyar, Surat Ukur No.62/Gunung Anyar Tambak/1999 tanggal 29-11-1999, luas 29.834 m² atas nama pemegang hak Poerwosiswanto terbit tanggal 22-08-2001, yang menjadi pertanyaan adalah kenapa baru tanggal 09-09-2016, setelah lewat 16 Tahun sejak terbitnya sertifikat *a quo* Penggugat baru

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)



mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan keberatan atas terbitnya Sertifikat Hak Milik No.645/Kelurahan Gunung Anyar Tambak Kecamatan Gunung Anyar, Surat Ukur No.62/Gunung Anyar Tambak/1999 tanggal 29-11-1999, luas 29.834 m² dengan tanggal penerbitan 22-08-2001 atas nama pemegang hak Poerwosiswanto, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 1997 pasal 32 ayat 2 yang berbunyi:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.” sehingga sangatlah jelas dan terbukti bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa, maka gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Bahwa, dimohonkan akta pada hakekatnya Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, satupun tidak ada yang dibenarkan kecuali, dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya serta tidak bertentangan dengan dalil-dalil tangkisan Tergugat II Intervensi berikut ini;
2. Bahwa, mencermati dengan seksama dalil *posita* gugatan Penggugat khususnya pada angka Romawi I tentang objek sengketa, yang mana objek sengketa yang dimaksudkan oleh Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 645/Gunung Anyar Tambak tanggal 22-08-2001, Surat Ukur Nomor 0062/1999 tanggal 29-11-1999, luas 29.834 m² tertulis atas nama Poerwosiswanto, bahwa objek sengketa dimaksud sesuai fakta merupakan milik Tergugat II Intervensi yang diperoleh melalui prosedur peralihan hak yang sah dan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, dan oleh karenanya sebagai Pembeli yang beritikad baik, menurut hukum sudah sepatutnya Tergugat II Intervensi diberikan perlindungan hukum;
3. Bahwa, mencermati dengan seksama pula dalil *posita* gugatan Penggugat khususnya pada angka Romawi II tentang tenggang waktu mengajukan



gugatan, yang mana Penggugat mendalilkan telah mengajukan gugatan *a quo* masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahuinya objek sengketa yaitu pada tanggal 13 Juni 2016, bahwa hal tersebut amat sangat patut diragukan bahkan ditolak sekeras-kerasnya oleh Tergugat II Intervensi, dengan argumentasi sebagai berikut:

3.1. Bahwa, mencermati dengan seksama dalil Penggugat pada butir 3 angka Romawi II tentang tenggang waktu mengajukan gugatan, selanjutnya dihubungkan dengan dalil Penggugat pada butir 2 angka Romawi III tentang kepentingan Penggugat, yang mana Penggugat mendalilkan telah membeli sebidang tanah seluas 16.450 m² terletak di Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Kecamatan Gunung Anyar (dahulu Kecamatan Rungkut), Kota Surabaya, tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gunung Anyar Tambak tanggal 16-4-1985, Gambar Situasi Nomor 3554 tanggal 23-3-1985 tertulis atas nama Sumari, lebih jauh Penggugat menduga bahwa objek sengketa yang notabene merupakan milik Tergugat II Intervensi yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 645/Gunung Anyar Tambak tanggal 22-08-2001, Surat Ukur Nomor 0062/1999 tanggal 29-11-1999, luas 29.834 m² tertulis atas nama Poerwosiswanto, adalah tumpang-tindih dengan milik Penggugat, dan oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, dengan permintaan/ tuntutan agar objek sengketa *a quo* dinyatakan batal atau tidak sah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, dan selanjutnya mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa *a quo*;

3.2. Bahwa, apa yang diminta/dituntut oleh Penggugat *a quo* adalah terlampau berlebihan bahkan patut diduga kuat merupakan tuntutan yang mengada-ada dan tidak berdasar, oleh sebab:

- Objek sengketa *a quo* merupakan milik Tergugat II Intervensi yang diperoleh melalui prosedur peralihan yang sah dan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, adapun fisik bidang tanah yang tersebut dalam objek sengketa *a quo* yaitu seluas 29.634 m² sejak terjadinya peralihan dari Pemiliknya yang sah sesuai fakta berada dalam penguasaan Tergugat II Intervensi hingga kini, hal ini apabila dibandingkan dengan luasan bidang tanah yang didalilkan dibeli oleh Penggugat sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gunung Anyar Tambak tanggal 16-4-1985, Gambar Situasi Nomor 3554 tanggal 23-3-1985



tertulis atas nama Sumari, luasannya hanya 16.450 m², atas dasar itulah patut diduga kuat bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat adalah berbeda baik luasan maupun letak lokasinya, dengan bidang tanah milik dan dalam penguasaan Tergugat II Intervensi;

- Mengacu pada dalil Penggugat sendiri pada *posita* gugatannya khususnya pada angka Romawi III tentang kepentingan Penggugat, yang mana Penggugat mendalilkan telah memperoleh dan membeli bidang tanah seluas 16.450 m² dari Pemiliknya bernama SUMARI, berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2, keduanya dibuat tanggal 14 Januari 2009 oleh dan/atau di hadapan Heryanto Tjhang, SH., Notaris di Surabaya, andaikata dalil Penggugat *a quo* benar-*quod non*-maka amat sangat patut dipertanyakan hal-hal berikut:
 - Sebelum mengadakan transaksi ikatan jual beli atas bidang tanah seluas 16.450 m² sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gunung Anyar Tambak tanggal 16-4-1985, Gambar Situasi Nomor 3554 tanggal 23-3-1985 tertulis atas nama Sumari, apakah Penggugat mengetahui dan telah mengecek letak lokasi bidang tanah yang akan dibeli olehnya, adakah pihak yang menguasai ataukah dalam keadaan kosong ? (Oleh sebab faktanya bidang tanah *a quo* berada dalam penguasaan Tergugat II Intervensi sejak tahun 2005 hingga saat ini);
 - Lebih jauh-apakah Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gunung Anyar Tambak tanggal 16-4-1985, Gambar Situasi Nomor 3554 tanggal 23-3-1985 tertulis atas nama Sumari ketika itu telah dilakukan checking pada kantor Tergugat (mohon periksa dan bandingkan dengan objek sengketa pada lembar pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya, di mana tulisan: “ Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan “ tercantum tanggal 18-05-05 dan dibubuhi paraf Petugas) ?;

Jika kedua hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat, maka patut diduga kuat prosedur perolehan dan/atau pembelian Penggugat terhadap bidang tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gunung Anyar Tambak tanggal 16-4-1985, Gambar Situasi Nomor 3554 tanggal 23-3-1985 tertulis atas nama Sumari,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang didalilkan oleh Penggugat adalah tumpang-tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 645/Gunung Anyar Tambak tanggal 22-08-2001, Surat Ukur Nomor 0062/1999 tanggal 29-11-1999, luas 29.834 m² tertulis atas nama Poerwosiswanto, sekali lagi patut diduga kuat justru mengandung cacat administrasi, oleh karena itu Tergugat II Intervensi mohon kejelian dan kecermatan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Pemeriksa perkara *a quo* dalam memeriksa dan menyikapi pembuktian para pihak dalam perkara *a quo*;

- Merupakan hal yang aneh tapi nyata di mana Penggugat, mengacu pada dalilnya sendiri, ketika akan melakukan pendaftaran peralihan hak (balik nama) baru melakukan permohonan pengecekan (*checking*) melalui PPAT Eny Wahjudi, SH. pada kantor Tergugat, namun ketika akan mengadakan transaksi pembelian (ikatan) jual beli terhadap bidang tanah seluas 16.450 m² tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gunung Anyar Tambak tanggal 16-4-1985, Gambar Situasi Nomor 3554 tanggal 23-3-1985 tertulis atas nama Sumari, yang didalilkan oleh Penggugat adalah tumpang-tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 645/Gunung Anyar Tambak tanggal 22-08-2001, Surat Ukur Nomor 0062/1999 tanggal 29-11-1999, luas 29.834 m² tertulis atas nama Poerwosiswanto, yang notabene didalilkan oleh Penggugat-dilakukan oleh dan dihadapan Heryanto Tjhang, SH., Notaris di Surabaya, tidak jelas apakah sebelumnya pernah dilakukan pengecekan (*checking*) Sertifikat, namun karena tidak pernah didalilkan oleh Penggugat, maka patut diduga dan diasumsikan bahwasanya pengecekan (*checking*) Sertifikat dimaksud memang tidak pernah dilakukan oleh Penggugat, hal ini berbanding terbalik dengan objek sengketa yang dibeli oleh Tergugat II Intervensi dari Ahli Waris Alm. Poerwosiswanto, di mana sebelum transaksi terjadi, terlebih dahulu telah dilakukan pengecekan (*checking*) dan statusnya *clear*, sebagaimana telah diuraikan oleh Tergugat II Intervensi tersebut di atas;
- Pada prinsipnya seorang calon Pembeli sebelum mengadakan transaksi jual beli ataupun ikatan jual beli atas sebidang tanah yang akan dibelinya, pastilah terlebih dahulu akan melakukan pengecekan (*checking*) Sertifikat melalui Notaris/PPAT pada Kantor

Halaman 16 dari 34 halaman. Putusan Nomor 501 K/TUN/2017

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

Pertanahan setempat, hal ini apabila dihubungkan dengan dalil Penggugat yang notabene mengaku telah membeli bidang tanah seluas 16.450 m² sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gunung Anyar Tambak tanggal 16-4-1985, Gambar Situasi Nomor 3554 tanggal 23-3-1985 tertulis atas nama SUMARI, berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2, keduanya dibuat tanggal 14 Januari 2009 oleh dan di hadapan Heryanto Tjhang, SH., Notaris di Surabaya, namun pada bulan Januari tahun 2016 ketika Penggugat bermaksud melakukan pendaftaran peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gunung Anyar Tambak *a quo*, barulah Penggugat melakukan pengecekan (*checking*) Sertifikat *a quo* melalui PPAT Eny Wahjudi, SH. dan diketahui adanya objek sengketa, sehingga pendaftaran peralihan hak (balik nama) Penggugat atas Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gunung Anyar Tambak *a quo* tidak dapat diproses oleh Tergugat, sehingga apabila Penggugat mendalilkan baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 13 Juni 2016 selama berlangsungnya proses pengecekan (*checking*) Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gunung Anyar Tambak *a quo* sejak bulan Januari 2016 hingga bulan Juni 2016, padahal jauh sebelumnya Penggugat telah membeli bidang tanah seluas 16.450 m² sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gunung Anyar Tambak tanggal 16-4-1985, Gambar Situasi Nomor 3554 tanggal 23-3-1985 tertulis atas nama Sumari, berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2, keduanya dibuat tanggal 14 Januari 2009 oleh dan di hadapan Heryanto Tjhang, SH., Notaris di Surabaya, dan tentunya karena Pengikatan Jual Beli tersebut dilakukan di hadapan seorang Notaris/PPAT yang tentunya sudah merupakan S.O.P. baginya untuk terlebih dahulu mengadakan pengecekan (*checking*) meskipun diminta atau tidak diminta oleh para pihak yang akan bertransaksi, maka patut diduga kuat mustahil jika Penggugat tidak mengetahui adanya objek sengketa ketika itu, sehingga dalil Penggugat yang bersikukuh bahwasanya pengajuan gugatan dalam perkara *a quo* masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahui adanya objek sengketa (tanggal 13 Juni 2016) patut diduga kuat merupakan dalil yang

Halaman 17 dari 34 halaman. Putusan Nomor 501 K/TUN/2017

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

menyesatkan, dan oleh karena itu Tergugat II Intervensi mohon agar dalil Penggugat *a quo* ditolak dan/atau setidaknya dikesampingkan karena tidak beralasan menurut hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 140/G/2016/PTUN.SBY., tanggal 22 Februari 2017 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor 645/Gunung Anyar Tambak, tanggal 22-08-2001, Surat Ukur Nomor 0062/1999, tanggal 29-11-1999, luas 29.834 m², atas nama Poerwosiswanto;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 645/Gunung Anyar Tambak, tanggal 22-08-2001, Surat Ukur Nomor 0062/1999, tanggal 29-11-1999, luas 29.834 m², atas nama Poerwosiswanto;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.882.000,00 (Dua juta delapan ratus delapan puluh dua ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II Intervensi dan Tergugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 80/B/2017/PT.TUN.SBY., tanggal 14 Juni 2017 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/Tergugat dan Pembanding/Tergugat II Intervensi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 140/G/2016/PTUN.SBY yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menyatakan Gugatan Terbanding / Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Terbanding / Penggugat membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan, yang dalam peradilan banding ditetapkan sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbanding/Penggugat pada tanggal 12 Juli 2017 dan diterima tanggal 15 Juli



2017, kemudian terhadapnya oleh Terbanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 31 Agustus 2016 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 Juli 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 140/G/2016/PTUN.SBY. *Juncto* Nomor 80/B/2017/PT.TUN.SBY. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut pada tanggal 4 Agustus 2017;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 11 Agustus 2017 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 21 Agustus 2017;

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

ALASAN KASASI

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

- I. Majelis Hakim Banding Pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya (*Judex Facti*) Telah Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku, Yaitu Telah Keliru Mempertimbangkan Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Belum Menimbulkan "Kepentingan Hukum"; Bahwa *Judex Facti* dalam Putusannya yang dimohonkan kasasi, halaman 7-10 Dalam Eksepsi memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:
"Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding sebelum memberikan pertimbangan terhadap pokok perkaranya, terlebih dahulu akan memberikan pertimbangan terkait dengan apakah Penggugat/Terbanding mempunyai Kepentingan Hukum untuk mempersoalkan keabsahan dari Objek Sengketa *a quo*, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
Menimbang, bahwa parameter frasa yang menjadi prasyarat hak gugat adalah merasa kepentingannya dirugikan", maka adanya nilai yang harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilindungi secara hukum dalam bentuk substansi proses serta tujuan yang hendak dicapai dengan proses tersebut, dan apabila ditelaah lebih lanjut konteks yang berkaitan dengan kepentingan di dalam sengketa Tata Usaha Negara adalah erat hubungannya dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan sejalan pula dengan pendapat Indroharto: "Kepentingan dalam Peradilan Tata Usaha Negara haruslah bersifat langsung, artinya yang terkena secara langsung itu adalah kepentingan Penggugat sendiri, bukan diperoleh dari pihak lain dan secara objektif dapat ditentukan, baik mengenai luas maupun intensitasnya;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan argumentasi Yuridis dan pendapat alm. Indroharto tersebut di atas, maka untuk itu Majelis Hakim Banding, terlebih dahulu membahas sejauh mana hubungan hukum antara Penggugat dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara *a quo in casu* objek sengketa tersebut, yang pada gilirannya dapat disimpulkan bahwa Penggugat mempunyai kepentingan yang dirugikan sebagai akibat tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat/Terbanding, mendalilkan telah memiliki sebidang tanah terletak di Gununganyar Tambak, Kecamatan Gununganyar (dahulu Kecamatan Rungkut), Kota Surabaya sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gununganyar Tambak, Gambar Situasi tanggal 23-3-1985, Luas 16.450 m² atas nama Sumari;

Menimbang, bahwa tanah tersebut diperoleh Penggugat/Terbanding dengan cara membeli secara sah dari pemiliknya, Sumari berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 (Bukti P-4) dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2 (Bukti P-5) keduanya dibuat tanggal 14 Januari 2009 oleh dan/atau di hadapan Heryanto Tjhang, S.H., Notaris di Surabaya;

Menimbang, bahwa persoalan hukumnya adalah apakah dengan mendasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli atas sebidang tanah tersebut, sudah dapat dikatakan terjadi peralihan hak secara sah menurut hukum Agraria, dan apakah peristiwa hukum adanya Perjanjian Ikatan Akta Jual Beli Akta Nomor 1 tanggal 14 Januari 2009 tersebut mempunyai hubungan kepentingan terhadap objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 645/Gununganyar Tambak tertanggal 22-8-2001;

Halaman 20 dari 34 halaman. Putusan Nomor 501 K/TUN/2017

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

Menimbang, bahwa setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dalam Pasal 37 ayat (1) disebutkan: Pemindahan Hak atas Tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dengan mencermati bukti P-4 tersebut dimana peralihan yang terjadi adalah dalam bentuk Perjanjian Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris, dimana secara tegas dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut telah mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuat oleh PPAT/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, dan dengan demikian syarat peralihan hak atas tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 17 Kelurahan Gununganyar Tambak belum memenuhi ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut hemat Majelis Hakim Banding, Perjanjian Ikatan Jual Beli tidak dapat disamakan dengan Akta Jual Beli (yang dibuat oleh PPAT) yang merupakan bukti Pengalihan hak atas tanah dari Penjual kepada Pembeli sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No.4 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terlebih lagi diatur dalam Pasal 32 Undang-Undang Pokok Agraria yang mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak milik tanahnya;

Menimbang, bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 17 Kelurahan Gununganyar Tambak secara Yuridis belum memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Majelis Hakim Banding menyimpulkan bahwa Penggugat/Terbanding secara hukum belum mempunyai hubungan hukum dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 17 tersebut, dan Ikatan Jual Beli yang dibuat tanggal 14 Januari 2009 tidak ada kepentingan hukum untuk menggugat objek sengketa yang terbit tanggal 22 April 2011 karena pada saat membeli tanah tersebut objek sengketa ini belum ada/belum terbit, oleh karenanya dalam mengajukan gugatan terhadap Surat keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat

Halaman 21 dari 34 halaman. Putusan Nomor 501 K/TUN/2017

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

Hak Milik Nomor 645/Gunung Anyar Tambak tanggal 22-08-2001, Surat Ukur No.0062/1999 tanggal 29-11-1999 luas 29.834 m² atas nama Poerwosiswanto tersebut tidak memenuhi kriteria ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;”

Bahwa, Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum judex facti tersebut di atas, yang intinya menyatakan bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah *in casu* Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 14 Januari 2009 (Bukti P-4) belum menimbulkan kepentingan hukum bagi Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat, dengan alasan-alasan serta pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa, menurut Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta, Sudikno Mertokusumo, yang disampaikan pada Konperda IPPAT (Konperensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari 2004, sebagaimana termuat dalam artikel “Arti Penemuan Hukum”, Majalah Renvoi, edisi tahun I, Nomor 12 bulan Mei 2004, hal 48-49 sebagai berikut:

“Disamping hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum Konkrit yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum Konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh klien merupakan peristiwa Konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris, disinilah Notaris melakukan penemuan hukum.”;

Berdasarkan doktrin/pendapat ahli sebagaimana dikutip di atas dapat disimpulkan bahwa penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris yang dalam hal ini yaitu tentang pemakaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) dalam membantu pelaksanaan jual beli hak atas tanah atau sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga Pengikatan Jual Beli (PJB) sah-sah saja untuk diterapkan dan dipakai. Karena menurut Guru Besar

Halaman 22 dari 34 halaman. Putusan Nomor 501 K/TUN/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo, penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum Konkrit;

- Bahwa, Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 17 Januari 2009 (Bukti P-4) telah memenuhi unsur-unsur syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH-Perdata dan oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH-Perdata Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 17 Januari 2009 (Bukti P-4) sah dan mengikat dan/atau berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak, yaitu Pihak Penjual dan Pihak Pembeli, *in casu* Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat dan karena Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 17 Januari 2009 (Bukti P-4) mengikat bagi Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat, maka secara hukum Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat memiliki kepentingan secara langsung terhadap objek jual-beli yang disebutkan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 17 Januari 2009 (Bukti P-4) berupa objek tanah tambak sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gununganyar Tambak (Bukti P-2) serta berhak untuk mempertahankannya, termasuk mengajukan gugatan pembatalan terhadap Objek Sengketa karena Objek Sengketa nyata-nyata tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gununganyar Tambak milik Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat yang terbit lebih dahulu dari pada Objek Sengketa, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gununganyar Tambak milik Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat terbit pada tanggal 16-4-1985, sedangkan Objek Sengketa terbit pada tanggal 22 Agustus 2001;
- Bahwa, Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 17 Januari 2009 (Bukti P-4) adalah Perjanjian Ikatan Jual Beli LUNAS, bukan Perjanjian Pengikatan Tanda Jadi (DP)/Uang Muka, hal ini terbukti dengan adanya/diikutinya Akta Kuasa Menjual Nomor 2 Tanggal 14 Januari 2009 (Bukti P-5), yaitu kuasa penuh untuk menjual objek jual beli tanah tambak sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gununganyar Tambak tersebut dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 17 Januari 2009 (Bukti P-4), sehingga secara hukum terhitung sejak ditandatanganinya Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 17 Januari 2009 (Bukti P-4) dan Akta Kuasa Menjual Nomor 2 Tanggal 14 Januari 2009 (Bukti P-5), Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat adalah pemilik sah atas objek tanah tambak sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel.

Halaman 23 dari 34 halaman. Putusan Nomor 501 K/TUN/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gununganyar Tambak (Bukti P-2) dan oleh karenanya secara hukum Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat memiliki kepentingan secara langsung terhadap objek tanah tambak sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gununganyar Tambak (Bukti P-2) serta berhak untuk mempertahankannya, termasuk mengajukan gugatan pembatalan terhadap Objek Sengketa karena Objek Sengketa nyata-nyata terbukti tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gununganyar Tambak milik Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat yang terbit lebih dahulu dari pada Objek Sengketa, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gununganyar Tambak milik Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat terbit pada tanggal 16-4-1985, sedangkan Objek Sengketa terbit pada tanggal 22 Agustus 2001;

- Bahwa, Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 17 Januari 2009 (Bukti P-4) dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu notaris sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUH-Perdata *Juncto* Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 17 Januari 2009 (Bukti P-4) termasuk Akta Otentik yang mempunyai kekuatan sebagai alat bukti yang sempurna bagi Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat dan oleh karenanya secara hukum Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat memiliki kepentingan secara langsung terhadap objek tanah tambak sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gununganyar Tambak (Bukti P-2) serta berhak untuk mempertahankannya, termasuk mengajukan gugatan pembatalan terhadap Objek Sengketa karena Objek Sengketa nyata-nyata terbukti tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gununganyar Tambak milik Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat yang terbit lebih dahulu dari pada Objek Sengketa, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gununganyar Tambak milik Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat terbit pada tanggal 16-4-1985, sedangkan Objek Sengketa terbit pada tanggal 22 Agustus 2001;

- Bahwa, sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah mempunyai hukum agraria yang bersifat nasional, dimana dalam Pasal 5 UUPA menyebutkan:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional

Halaman 24 dari 34 halaman. Putusan Nomor 501 K/TUN/2017

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)



dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan Peraturan-Peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan Peraturan-Peraturan Perundangan lainnya, segala sesuatu dan sengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandarkan hukum agama.”;

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut di atas, dengan tegas dinyatakan bahwa hukum agraria yang baru didasarkan atas hukum adat sesuai dengan asas-asas yang ada dalam Undang-Undang Pokok Agraria, karena menganut sistem dan asas hukum adat maka perbuatan perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah merupakan transaksi yang riil yang tunai;

- Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH-Perdata, “Jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Selanjutnya Pasal 1458 KUH-Perdata menentukan, “Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang2 ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”;
- Bahwa, Eddy Ruchiyat, dalam bukunya Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA, alumni, Bandung, 1986, hal 43, menyatakan “Menurut hukum adat, pengertian dari jual-beli tanah adalah merupakan perbuatan hukum, yang mana pihak-pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli pembayaran harga (walaupun sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak saat itu hak atas tanah beralih dari penjual kepada pembeli.”;
- Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH-Perdata *Juncto* Pasal 1458 KUH-Perdata dikaitkan dengan pengertian jual-beli tanah menurut hukum adat sebagaimana dikutip di atas dapat disimpulkan bahwa dengan ditandatanganinya Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 17 Januari 2009 (Bukti P-4) dan Akta Kuasa Menjual Nomor 2 Tanggal 14 Januari 2009 (Bukti P-5) antara Sumari selaku Penjual dan Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat selaku Pembeli dan dengan adanya pembayaran lunas yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat selaku Pembeli kepada Penjual, maka kepemilikan atas objek tanah tambak sesuai sesuai Sertifikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 17/Kelurahan Gununganyar Tambak (Bukti P-2) telah beralih kepada Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat selaku Pembeli dan oleh karenanya secara hukum Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat memiliki kepentingan secara langsung terhadap objek tanah tambak sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gununganyar Tambak (Bukti P-2) serta berhak untuk mempertahankannya, termasuk mengajukan gugatan pembatalan terhadap Objek Sengketa karena Objek Sengketa nyata-nyata terbukti tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gununganyar Tambak milik Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat yang terbit lebih dahulu dari pada Objek Sengketa, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gununganyar Tambak milik Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat terbit pada tanggal 16-4-1985, sedangkan Objek Sengketa terbit pada tanggal 22 Agustus 2001;

- Bahwa, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 952 K/Sip/1974, tanggal 27 Mei 1975, dalam perkara perdata Anna Bungarim alias Nai Marutis Boru Lumban Tobing dan kawan-kawan melawan Jonathan Marga Lumban Tobing dan kawan-kawan yang diunduh dari Direktori Putusan Mahkamah Agung RI. putusan.mahkamahagung.go.id. pada halaman 1 yang menyatakan: "Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH.Perdata atau Hukum Adat-i.c jual beli dilakukan menurut Hukum Adat, secara riil dan kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung. Syarat-syarat dalam Pasal 19 P.P. Nomor 10 Tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam K.U.H.Perdata/Hukum Adat melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat Agraria.";
- Bahwa, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 126 K/Sip/1976 tanggal 4-4-1978, dalam perkara Perdata antara Ali bin Abdullah Alamri lawan Welly Runudalie yang diunduh dari Direktori Putusan Mahkamah Agung RI. putusan.mahkamahagung.go.id menyatakan: "Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan di hadapan PejabatPembuat Akte Tanah. Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti.";
- Bahwa, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 952 K/Sip/1974, tanggal 27 Mei 1975, yang menyatakan bahwa: "sahnya jual beli menurut hukum adat haruslah dipenuhi dua syarat yaitu: Tunai dan Terang.";

Halaman 26 dari 34 halaman. Putusan Nomor 501 K/TUN/2017

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, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 126 K/Sip/1976 tanggal 4-4-1978 *Juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 952 K/Sip/1974, tanggal 27 Mei 1975 *Juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3339 K/PDT/1987, tanggal 30 Juni 1989, dapat disimpulkan bahwa untuk sahnya jual beli atas objek tanah tidak harus dibuat di hadapan PPAT, atau dengan kata lain dapat disimpulkan bahwa jual-beli atas objek tanah yang dibuat di hadapan pejabat Notaris dalam bentuk Perjanjian Ikatan Jual Beli, *in casu* Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 17 Januari 2009 (Bukti P-4) adalah sah, sehingga secara hukum Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat memiliki kepentingan secara langsung terhadap objek tanah tambak sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kelurahan Gununganyar Tambak (Bukti P-2) serta berhak untuk mempertahankannya, termasuk mengajukan gugatan pembatalan terhadap Objek Sengketa karena Objek Sengketa nyata-nyata terbukti tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gununganyar Tambak milik Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat yang terbit lebih dahulu dari pada Objek Sengketa, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 17/Kel. Gununganyar Tambak milik Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat terbit pada tanggal 16-4-1985, sedangkan Objek Sengketa terbit pada tanggal 22 Agustus 2001;

- II. Majelis Hakim Banding Pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya (*Judex Facti*) Telah Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku, Yaitu Telah Keliru Mempertimbangkan Bahwa Objek Sengketa Terbit Setelah Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 Tanggal 14 Januari 2009 Sehingga Penggugat/Terbanding Tidak Mempunyai Kepentingan Untuk Menggugat Objek Sengketa;

Bahwa, *Judex Facti* dalam Putusannya yang dimohonkan kasasi, halaman 10 alenia 3 dalam eksepsi memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 17 Kelurahan Gununganyar Tambak secara Yuridis belum memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Majelis Hakim Banding menyimpulkan bahwa Penggugat/Terbanding secara hukum belum mempunyai hubungan hukum dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 17 tersebut, dan Ikatan Jual Beli yang dibuat tanggal 14 Januari 2009 tidak ada kepentingan hukum untuk menggugat objek sengketa yang

Halaman 27 dari 34 halaman. Putusan Nomor 501 K/TUN/2017

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)



terbit tanggal 22 April 2011 karena pada saat membeli tanah tersebut objek sengketa ini belum ada/belum terbit, oleh karenanya dalam mengajukan gugatan terhadap Surat keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 645/Gunung Anyar Tambak tanggal 22-08-2001, Surat Ukur No.0062/1999 tanggal 29-11-1999 luas 29.834 m² atas nama Poerwosiswanto tersebut tidak memenuhi kriteria ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;"

Bahwa, pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat membeli objek tanah sesuai Sertifikat Nomor 17/Kel. Gununganyar Tambak sebelum terbitnya Objek Sengketa adalah pertimbangan hukum yang sangat menyesatkan dan sangat tidak berdasar karena nyata-nyata bertentangan/tidak sesuai dengan bukti-bukti sebagai berikut:

- Sesuai bukti surat Penggugat bertanda P-4, jelas tertulis bahwa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 dibuat di hadapan dan oleh Heryanto Tjang, SH. Notaris di Surabaya pada tanggal 14 Januari 2009;
- Sesuai bukti surat Tergugat bertanda T-1 dan bukti surat Tergugat II Intervensi bertanda T.II.Int-1, jelas tertulis bahwa Objek Sengketa terbit pada tanggal 22 Agustus 2001, bukan tanggal 22 April 2011;

Bahwa uraian-uraian tersebut di atas jelas dapat disimpulkan bahwa pada saat Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat menandatangani Akta Iktan Jaul Beli Nomor 1 (Bukti P-4), Objek Sengketa (Bukti T-1/Bukti T.II.Int-1) sudah terbit sehingga Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat mempunyai kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan pembatalan Objek Sengketa mengingat Sertifikat Nomor 17/Kel. Gununganyar Tambak milik Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat terbit lebih dahulu, yaitu tanggal 16-4-1985 yang hingga sekarang belum pernah dibatalkan oleh Termohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Penggugat (vide: Bukti P-3), sedangkan Objek Sengketa terbit pada tanggal 22 Agustus 2001;

- III. Majelis Hakim Banding Pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya (*Judex Facti*) Telah Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku, Yaitu Menyatakan Gugatan Penggugat/ Terbanding Tidak Dapat Diterima Dengan Pertimbangan Hukum Karena Penggugat/ Terbanding Tidak Memiliki Kepentingan;



Bahwa, *Judex Facti* dalam Putusannya yang dimohonkan kasasi, halaman 11 alinea 1 Dalam Pokok Perkara memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat/Terbanding terbukti tidak mempunyai kepentingan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka gugatan Penggugat/Terbanding dalam pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, maka cukup beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak diterima;”

Bahwa, pertimbangan *Judex Facti* tersebut di atas terkesan mengada-ada atau dicari-cari dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Termohon Kasasi I dahulu Pembanding I/Tergugat II Intervensi dan Termohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat, baik dalam Eksepsi/Jawaban, Duplik maupun dalam Memori Bandingnya sama sekali tidak pernah keberatan/mempermasalahkan kepentingan Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat;
- Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat pernah mengajukan Gugatan Sengketa Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan menggunakan alas hak /bukti kepemilikan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 139/G/2014/PTUN.SBY. tanggal 5 Maret 2015 (copy terlampir) *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 118/B/2015/PT.TUN.SBY. tanggal 06 Oktober 2015 (copy terlampir) *Juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI. Nomor 87 K/TUN/2015 tanggal 18 April 2016 (copy terlampir), yang kesemuanya mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat tanpa pernah mempermasalahkan kepentingan Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat meskipun bukti kepemilikan/alas hak Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 September 2006 Nomor 15 (Bukti P-3) sebagaimana disebutkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 118/B/2015/PT.TUN.SBY. tanggal 06 Oktober 2015 halaman 25;
- Jika seandainya *Judex Facti* bertindak fair dan objektif, seharusnya *Judex Facti* juga harus mempertimbangkan kepentingan Termohon Kasasi I dahulu Pembanding I/Tergugat II Intervensi dalam perkara *a quo* karena alas hak/bukti kepemilikannya juga berupa Akta Perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual-Beli Nomor 101, tanggal 13 Juni 2005 (Bukti T.II.Int-3, sehingga tidak menimbulkan pertanyaan bagi Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat, ada apa dengan *Judex Facti*????).

Bahwa Pemohon Kasasi telah menyampaikan Tambahan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 21 Agustus 2017, khususnya Keberatan Pemohon Kasasi pada Angka Romawi II, yakni sebagai berikut:

“Majelis Hakim Banding Pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya (*Judex Facti*) Telah Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku, Yaitu Telah Keliru Mempertimbangkan Bahwa Objek Sengketa Terbit Setelah Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 14 Januari 2009 Sehingga Penggugat/Terbanding Tidak Mempunyai Kepentingan Untuk Menggugat Objek Sengketa.”;

Adapun alasan Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat mengajukan Tambahan Memori Kasasi sebagaimana dimaksud di atas adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, *Judex Facti* pada tingkat banding dalam Putusannya yang dimohonkan kasasi, halaman 10 alenia 3 dalam eksepsi memberikan pertimbangan hukum bahwa Objek Sengketa terbit tanggal 22 April 2011;
2. Bahwa, pertimbangan hukum *Judex Facti* pada tingkat banding yang menyatakan bahwa Objek Sengketa terbit tanggal 22 April 2011 nyata-nyata merupakan karya imajiner atau khayalan murahan *Judex Facti* pada tingkat banding karena sesuai Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 140/G/2016/PTUN.SBY. tanggal 22 Februari 2017 yang dimohonkan BANDING oleh Termohon Kasasi I dahulu Pembanding I/Tergugat Intervensi dan Termohon Kasasi II dahulu Pembanding II/Tergugat mulai dari halaman 1 s/d halaman 76 sama sekali tidak pernah disebutkan bahwa penerbitan objek sengketa adalah tanggal 22 April 2011, sebagai berikut:
 - a) Dalam Gugatan:
 - Angka Romawi I tentang Objek Sengketa (halaman 4) disebutkan tanggal terbitnya Objek Sengketa yaitu tanggal 22-08-2001;
 - Angka Romawi II tentang Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan (halaman 7) disebutkan tanggal penerbitan Objek Sengketa yaitu tanggal 22-08-2001;
 - Angka Romawi III tentang kepentingan Penggugat (halaman 9) disebutkan tanggal penerbitan Objek Sengketa yaitu tanggal 22-08-2001;

Halaman 30 dari 34 halaman. Putusan Nomor 501 K/TUN/2017

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

- Angka Romawi IV tentang Dasar Gugatan (halaman 12) disebutkan tanggal penerbitan Objek Sengketa yaitu tanggal 22 Agustus 2001;
 - Angka Romawi V tentang Petitum (halaman 17-18) poin 2 dan poin 3 disebutkan tanggal penerbitan Objek Sengketa yaitu tanggal 22-08-2001;
 - b) Dalam Jawaban Tergugat:
 - Huruf A Dalam Eksepsi (halaman 17-18) poin 2 disebutkan tanggal penerbitan Objek Sengketa yaitu tanggal 22-08-2001;
 - Huruf B Dalam Pokok Perkara (halaman 19) poin 3, poin 4 dan poin 5, disebutkan tanggal terbitnya Objek Sengketa yaitu tanggal 22-08-2001 sedangkan pada halaman 24 disebutkan tanggal terbitnya Objek Sengketa yaitu tanggal 22 Agustus 2001;
 - c) Dalam Jawaban Tergugat II Intervensi:
 - Dalam Eksepsi (halaman 25) poin 2, (halaman 26) poin 3.1 dan (halaman 28) disebutkan tanggal penerbitan Objek Sengketa yaitu tanggal 22-08-2001;
 - d) Sesuai keterangan Saksi Penggugat (halaman 39) disebutkan tanggal penerbitan Objek Sengketa yaitu tanggal 22-08-2001;
 - e) Sesuai bukti surat Tergugat bertanda T-1 (halaman 4) disebutkan tanggal terbitnya Objek Sengketa yaitu tanggal 22-08-2001;
 - f) Sesuai bukti surat Tergugat II Intervensi bertanda T.II.Int-1 (halaman 12) disebutkan tanggal penerbitan Objek Sengketa yaitu tanggal 22 Agustus 2001;
 - g) Sesuai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang Pemeriksaan Setempat (PS) halaman 52 disebutkan tanggal terbitnya Objek Sengketa yaitu tanggal 22-08-2001;
 - h) Sesuai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang pertimbangan hukumnya baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara (halaman 56, 60, 63, 65 dan 68) disebutkan tanggal terbitnya Objek Sengketa yaitu tanggal 22-08-2001;
 - i) Sesuai Amar Putusan (halaman 75) poin 1 dan poin 2 disebutkan tanggal terbitnya Objek Sengketa yaitu tanggal 22-08-2001;
3. Bahwa, dari uraian-uraian tersebut pada poin 2 huruf A s/d I di atas jelas dapat disimpulkan bahwa Objek Sengketa diterbitkan pada tanggal 22-08-2001 atau juga ditulis tanggal 22 Agustus 2001, bukan tanggal 22 APRIL 2011, sehingga akal sehat *Judex Facti* pada tingkat banding patut dipertanyakan dari manakah *Judex Facti* pada tingkat banding memperoleh

Halaman 31 dari 34 halaman. Putusan Nomor 501 K/TUN/2017



tanggal penerbitan Objek Sengketa tanggal 22 April 2011???, atau jangan-jangan karena *Judex Facti* pada tingkat banding telah kehabisan akal untuk membatalkan Putusan *Judex Facti* pada tingkat pertama karena sesungguhnya pertimbangan *Judex Facti* pada tingkat pertama sudah tepat dan benar????

4. Bahwa, celakanya lagi pertimbangan hukum yang merupakan Karya Imajiner dan/atau khayalan murahan *Judex Facti* pada tingkat banding, yaitu Objek Sengketa terbit pada tanggal 22 April 2011 digunakan untuk menguji kepentingan Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat sebagaimana ternyata dalam pertimbangan *Judex Facti* pada tingkat banding halaman 10 alinea 3 dalam eksepsi, yang pada intinya menyatakan bahwa Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat dianggap tidak memiliki kepentingan untuk menggugat pembatalan Objek Sengketa karena menurut pendapat *Judex Facti* pada tingkat banding bukti perolehan/kepemilikan Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat tertanggal 17 Januari 2009 (vide Bukti P-4), sedangkan Objek Sengketa terbit pada tanggal tanggal 22 April 2011, sehingga menurut *Judex Facti* pada tingkat banding pada saat Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat memperoleh objek tanah sesuai Sertifikat hak Milik Nomor 17/Kel. Gunnganyar Tambak, Objek Sengketa belum terbit dan karenanya Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk menggugat Objek Sengketa, sungguh pertimbangan hukum yang mengada-ada dan tidak berdasar;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terdapat perselisihan hak atas tanah Penggugat dan Tergugat II Intervensi yang perlu diselesaikan terlebih dahulu melalui peradilan perdata ;
- Bahwa Bahwa di samping itu alasan-alasan kasasi tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: RONNY WIJAYA tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: RONNY WIJAYA tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 14 November 2017, oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N. dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh M. Usahawan, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

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

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

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



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

Panitera Pengganti,
ttd.
M. Usahawan, S.H.

Biaya-biaya:

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

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. ASHADI, S.H.
NIP. 19540924 198403 1 001