



PUTUSAN

Nomor 73 K/TUN/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

- I. HAJI TEUKU SOELAIMAN**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Seulawah Nomor 33, Desa Glugur Darat I, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, pekerjaan Wiraswasta;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. RASMINTA SEMBIRING, S.H.;
2. NURUL IKHSAN, S.H.;
3. HENDRAWAN SOFYAN, S.H.;

Para Advokat pada Kantor Hukum "RASMINTA SEMBIRING, S.H. & REKAN", tempat kedudukan di Jalan Tgk. Syech Mudawali Nomor 23-D, Banda Aceh, kewarganegaraan Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2014;

- II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDA ACEH**, tempat kedudukan di Jalan Ir. Mohammad Taher, Lueng Bata, Kota Banda Aceh;

Selanjutnya memberi kuasa kepada: USMAN, S.H., pekerjaan Pegawai Negeri Sipil dengan Jabatan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh, berkantor di Jalan Ir. Mohd. Taher Lueng Bata Banda Aceh, kewarganegaraan Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 371/11.71.600-15/XI/2014, tanggal 7 November 2014;

Pemohon Kasasi I, II dahulu sebagai Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi;

melawan:

1. **HASBI RAZALI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan T.M. Hasan Kelurahan Bitai Kecamatan Jaya Baru Kota Banda Aceh, pekerjaan Pensiunan PNS;
2. **SALBIATI RAZALI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Sultan Salahuddin Lr. Imum Geh Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bitai Kecamatan Jaya Baru Kota Banda Aceh, pekerjaan Ibu Rumah Tangga;

3. **LUQMAN RAZALI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Pasir Indah Block C Nomor 74 Kecamatan Kaligandu Kota Serang Provinsi Banten, pekerjaan Guru;

4. **DAHRIANI RAZALI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan S. Parman Nomor 33/35 RT 002/001 Desa Antasan Besar Kecamatan Banjarmasin Tengah Kota Banjarmasin, pekerjaan Ibu Rumah Tangga;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. RAMLI HUSEN, S.H., dan

2. KADRI SUFI, S.H.,

Advokat/Pengacara pada kantor Advokat Ramli Husen, S.H., & Associates, tempat kedudukan di Jalan Cut Meutia Nomor 20 Lantai – II Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Desember 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Para Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa, Para Penggugat adalah orang yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan TUN (Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004), sedangkan Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata (*vide* Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986);
2. Bahwa orang tua Penggugat bernama H. Razali, mempunyai sepetak tanah seluas lebih kurang 175 m beserta bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan T.A. Jalil Nomor 54-56, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, dengan batas sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : dahulu rumah Buyung Usman sekarang toko Ir. Taufik AK;
 - Selatan : dahulu rumah Fatimah, sekarang Iskandar/warung nasi H. Abbas;
 - Barat : parit/Muhammad;
 - Timur : dulu Jalan Sabang, sekarang Jalan T.A. Jalil;
3. Bahwa tanah dan bangunan tersebut, asalnya tanah hak *Eigendom Perponding* Nr.364, tertulis atas nama Teukoe Tjoet Areih, kemudian pada tanggal 8 November 1962, oleh Buyung Usman meminta kepada Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah di Kutaradja untuk melakukan pengukuran tanah tersebut untuk dan atas nama Perserikatan Pendjual Kopi (PERPEKO), sehingga keluar Surat Ukur Nr. 22/1962, Hak Guna Bangunan Nomor 168, yang akan berakhir tanggal 23 September 1980;
 4. Bahwa tanah dan bangunan tersebut mulai disewa oleh Perpeko sekitar tahun 1955, kemudian setelah dilakukan pengukuran dan memperoleh Hak Guna Bangunan maka toko dan bangunan tersebut berada dalam penguasaan M. Daud alias Daud Pagi Sore (karena M. Daud mempunyai usaha warung kopi "pagi sore"), M. Daud juga Ketua merangkap anggota Perpeko, sedangkan ayah para Penggugat, sekretaris merangkap anggota dan di toko itulah sebagai sekretariat atau Kantor Perpeko;
 5. Bahwa sekitar tahun 1957, masuk T.N. Gani (ayah H.T. Sulaiman), tapi bukan sebagai anggota Perpeko melainkan hanya sebagai pegawai biasa yang menjaga kantor Perpeko, dan berhubung T.N. Gani telah berkeluarga maka M. Daud mengizinkan T.N. Gani tinggal bersama keluarga (saat itu di atas tanah terperkara ada dua pintu yaitu Nomor 54 dan 56, satu pintu dipergunakan untuk kantor Perpeko satu lagi berbentuk rumah panggung, disitulah T.N. Gani dan keluarga tinggal sekitar lebih kurang 8 (delapan) tahun;
 6. Bahwa sekitar tahun 1966, T.N. Gani menderita sakit maka beliau dan keluarga pindah ke Sigli, dan menurut informasi yang para Penggugat terima beberapa tahun kemudian T.N. Gani pindah dan menetap di Medan dan sekitar tahun 1967 Perpeko bubar;
 7. Bahwa setelah Perpeko bubar, tanah dan bangunan dialihkan oleh M. Daud kepada Razali (ayah Para Penggugat), dengan cara beli cicilan, hal mana berlangsung hingga M. Daud meninggal dunia, harga pembayaran cicilan tersebut oleh ayah Para Penggugat dialihkan kepada anaknya alm. M. Daud yang bernama Hasbi Daud hingga lunas;

Halaman 3 dari 22 halaman. Putusan Nomor 73 K/TUN/2015

Disclaimer

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

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa setelah bubar Perpeko dan tanah tersebut (tanah sengketa) telah jatuh ke tangan Razali, maka di tempat tanah sengketa yang di jalan Tgk. A. Jalil tersebut oleh Razali membuka usaha jual kayu bakar, beberapa tahun kemudian beralih pada usaha Jahit menjahit (Taylor), terakhir usaha Cas Baterai bernama Laduni, usaha cas baterai berlangsung agak lama, lebih kurang berjalan sekitar 13 (tiga belas) tahun, hingga Razali (orang tua Para Penggugat) meninggal dunia sekitar tahun 1987;
9. Bahwa setelah razali meninggal dunia, Laduni tutup, karena ahli waris Razali tidak ada yang mau melanjutkan usaha Cas baterai, lalu tanah dan bangunan yang menjadi sengketa disewakan kepada Pak Asni yang oleh Pak Asni membuka usaha warung kopi, sekitar 6 tahun kemudian Pak Asni tidak menyewa lagi, lalu Para Penggugat menyewakan kepada Pak Gade, yang oleh Pak Gade buka lagi usaha Taylor hingga terjadi musibah tsunami pada akhir tahun 2004;
10. Bahwa setelah terjadi musibah tsunami, tanah sengketa tersebut Para Penggugat menyewakan kepada Zainal Abidin, sesuai dengan Surat Perjanjian Sewa Tanah tanggal 1 November 2012, sewa menyewa tersebut terhitung sejak tanggal 1 November 2012 hingga 30 April 2014;
11. Bahwa terhitung sejak tahun 1967 sampai dengan tahun 2013 tanah tersebut berada dalam tangan Razali dan ahli warisnya sehingga telah mencapai 46 tahun tanah tersebut dikuasai Razali/Ahli warisnya, sedangkan T.N. Gani hanya pernah tinggal di tempat objek sengketa hanya sekitar 8 tahun, itupun bukan menguasai tanah sengketa, melainkan atas izin M. Daud karena T.N. Gani sebagai pegawai/petugas Perpeko, kemudian sejak tahun 1966, T.N. Gani meninggalkan tempat tanah/toko sengketa hingga sekarang, berarti sudah lebih 46 tahun, maka jelas T.N. Gani atau ahli warisnya tidak ada alas hak sama sekali untuk menuntut hak apapun terhadap tanah sengketa, baik Hak Guna Bangunan maupun Hak Milik;
12. Bahwa pada tanggal 4 Agustus 2006, ahli waris T.N. Gani (T. Sulaiman, dkk sebagai Penggugat) telah pernah mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Banda Aceh terhadap Hasbi bin Razali (Ahli waris Razali) dan gugatan tersebut telah terdaftar dalam Perkara Perdata Registrasi Nomor 15/Pdt.G/2006/PN-BNA, namun pada tanggal 8 September 2006 Para Penggugat (Ahli waris T.N. Gani) mencabut kembali perkara tersebut dengan alasan para pihak akan menyelesaikan perkara tersebut secara kekeluargaan;

Halaman 4 dari 22 halaman. Putusan Nomor 73 K/TUN/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa setelah Hasbi Razali (salah seorang Penggugat dalam perkara ini) mendapat tembusan surat pencabutan tersebut, ternyata tidak ada kelanjutan apa-apa, tidak ada upaya penyelesaian secara perdamaian atau kekeluargaan;
14. Bahwa, pada bulan Oktober 2013 tiba-tiba Para Penggugat mendapat informasi kedua bidang tanah tersebut telah ada sertifikat, ternyata benar Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan terhadap tanah dan bangunan dimaksud, hal ini Penggugat ketahui dengan pasti setelah Para Penggugat cek ke Kantor Tergugat, benar objek sengketa telah ada Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088 tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013, dengan luas tanah 175 m² terletak di Kampung baru, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, atas nama H.T. Soelaiman (objek sengketa);
Bahwa pembayaran PBB terhadap objek PBB atau tanah yang terletak di Jalan T.A. Jalil, Nomor 54 dan Nomor 56 (tanah sengketa) sudah puluhan tahun Para Penggugat yang membayar PBB-nya sesuai dengan SPPT-PBB, bahkan sampai dengan tahun 2012 dan tahun 2013 terhadap objek PBB tersebut masih tetap Para Penggugat yang membayarnya pada blangko SPPT tertulis jelas atas nama Razali Bitai (Orang tua Para Penggugat), pembayaran PBB Para Penggugat bayar melalui Bank BRI pada tanggal 23 September 2013;
15. Bahwa setelah Penggugat teliti dalam Buku Tanah pada kantor Tergugat, ternyata alasan Tergugat mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088 atas nama H.T. Sulaiman adalah:
Surat Sewa Tanah tanggal 5 Januari 2011;
Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 7 November 2012;
Sporadik tanggal 9 November 2012;
Berita Acara Serah Terima Bangunan Semi permanen tanggal 5 Februari 2013;
16. Bahwa Penggugat sangat terkejut saat mengetahui adanya Sporadik yang menerangkan objek sengketa dikuasai H.T. Sulaiman secara terus menerus, padahal kenyataannya sebagaimana telah Para Penggugat uraikan di atas, hingga saat ini atau telah lebih dari 46 tahun dan tidak ada sanggahan dari siapapun sebelumnya, termasuk dari Tergugat;
17. Bahwa syarat memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dalam ketentuan disebutkan :

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

- Mengisi formulir permohonan yang ditandatangani pemohon;
- Memuat identitas diri, luas, letak dan pengguna yang dimohon;
- Pernyataan tanah tidak sengketa;
- Pernyataan tanah dikuasai secara fisik;
- Surat izin lokasi atau surat penunjukan penggunaan tanah;
- Proposal atau rencana penguasaan tanah;
- Fotokopi SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan;
- Bukti SSB/BPHTB;
- Melampirkan bukti SSP/PPh;

18. Bahwa apa yang dilakukan Tergugat telah melanggar Permenag/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 antara lain ketentuan tentang:

Pasal 4: Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; Pasal 33 ayat (2): Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik: Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;

19. Bahwa kenyatannya dalam mengeluarkan keputusannya (objek sengketa), oleh Pemohon (H.T. Sulaiman) tidak melampirkan:

- Pernyataan tanah tidak sengketa;
- Pernyataan tanah dikuasai secara fisik;
- Surat izin lokasi atau surat penunjukan penggunaan tanah;
- Proposal atau rencana penguasaan tanah;
- Fotokopi SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan;
- Bukti SSB/BPHTB;
- Melampirkan bukti SSP/PPh;

Sedangkan Pernyataan tanah dikuasai secara fisik (sporadik) adalah sporadik palsu atau telah memberikan keterangan palsu, karena faktanya yang menguasai secara fisik tanah dan bangunan tersebut adalah Para Penggugat;

Demikian juga SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah tersebut tertera nama Razali/orang tua Para Penggugat, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tersebut Para Penggugat yang membayarnya setiap tahun termasuk tahun 2012 (saat dikeluarkannya objek sengketa) sampai tahun 2013;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pemenag/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 antara lain pasal 4 dan pasal 33 yang menegaskan antara lain bahwa sebelum diajukan permohonan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), Permohonan harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Dasar penguasaan atau alas haknya yang dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak putusan pengadilan, akta PPAT dan surat-surat bukti lainnya;
21. Bahwa kenyataannya pemohon (H.T. Sulaiman) tidak memiliki persyaratan sebagaimana disyaratkan dalam Permenag/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tersebut, sehingga dengan demikian jelas Tergugat tidak mengeluarkan objek sengketa secara prosedur yang benar sehingga merugikan hak-hak Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut;
22. Bahwa selain itu Penerbitan keputusan Tergugat (objek sengketa) juga bertentangan dengan Azas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana tertera dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara, yang menyebutkan: "Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (*Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur*)", dan yang dimaksud dengan "Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik" adalah meliputi Azas Kepastian Hukum, Azas Tertib Penyelenggaraan Negara dan Azas Keterbukaan;
23. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas jelas dan nyata bahwa Tergugat sebagai Lembaga Negara merupakan juga Pejabat Tata Usaha Negara telah mengorbankan kepentingan Para Penggugat, sehingga Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar putusan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088 tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
24. Bahwa sehubungan dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088 dengan Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013, mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia Pengadilan Tata usaha Negara untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor; 2088 atas nama H.T. Sulaiman;

Halaman 7 dari 22 halaman. Putusan Nomor 73 K/TUN/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat seluruhnya;
 2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088 tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013, dengan luas tanah 175 m² atas nama H.T. Soelaiman;
 3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088 tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013, dengan luas tanah 175 m² atas nama H.T. Soelaiman;
 4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya masing-masing atas dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)

1. Bahwa setelah Tergugat mempelajari dalil gugatan Penggugat pada posita angka 16 sampai angka 22 yang dalam dalil gugatan tersebut Penggugat mendalilkan objek sengketa tersebut mengandung "Sengketa Keperdataan" sehingga terlebih dahulu harus ada putusan dari Pengadilan negeri Banda Aceh mengenai kepemilikan yang sah atas objek tersebut;
2. Bahwa oleh karena yang berwenang untuk mengadili perkara *a quo* berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat pada posita gugatannya merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Banda Aceh dan dengan demikian telah cukuplah alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh untuk mengabulkan eksepsi Tergugat dengan menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh tidak berwenang mengadili perkara ini;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

Tentang Kewenangan Mengadili Absolut;

Bahwa setelah membaca dan mempelajari secara cermat surat gugatan Para Penggugat dengan dalil-dalil sebagaimana diuraikan dalam surat gugatan, dengan jelas kelihatan bahwa perkara ini mengandung sengketa keperdataan. Hal mana Para Penggugat mempersoalkan kepemilikan Tergugat II Intervensi atas tanah dan bangunan kepunyaan Tergugat II Intervensi dengan alas hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088 tanggal 1 Agustus 2013 dengan mendalilkan bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah milik Para Penggugat yang berasal dari orang tua Para Penggugat yang bernama alm. Razali. Sedangkan Para Penggugat sama sekali tidak memiliki alas hak untuk meneguhkan dirinya sebagai pemilik atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088 tanggal 1 Agustus 2013 tersebut; Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan tersebut, maka sudah jelas gugatan Para Penggugat mengandung sengketa keperdataan berupa sengketa hak milik yang menjadi kompetensi *absolute* Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) untuk mengadili dan memutusnya;

Bahwa oleh karena sengketa perkara ini menjadi kompetensi *absolute* Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) untuk mengadili dan memutusnya, maka beralasan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh menyatakan tidak berwenang mengadili dan memutus perkara ini dan selanjutnya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 20/G/2013/PTUN-BNA tanggal 19 Mei 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat Seluruhnya;
2. Menyatakan Batal Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013, dengan Luas Tanah 175 m², terletak di Kampung Baru, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh atas nama H.T. Soelaiman, Teuku Chandra Arif, Cut Nur Asiah, Teuku Hanafiah, dan Cut Hartini;
3. Mewajibkan Tergugat untuk Mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013, dengan Luas Tanah 175 m², terletak di Kampung Baru, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh atas nama H.T. Soelaiman, Teuku Chandra Arif, Cut Nur Asiah, Teuku Hanafiah, dan Cut Hartini;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara Tanggung Renteng untuk Membayar Biaya Perkara sebesar Rp271.000,00 (dua ratus tujuh puluh satu ribu Rupiah);



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Tergugat II Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 140/B/2014/PT.TUN-MDN, tanggal 15 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Tergugat II Intervensi, Tergugat pada tanggal 28 Oktober 2014, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi dengan perantaraan kuasanya, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2014 dan Surat Kuasa Khusus Nomor 371/11.71.600-15/XI/2014, tanggal 7 November 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 November 2014 dan 11 November 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 20/G/2013/PTUN.BNA yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh tersebut pada tanggal 21 November 2014 dan 25 November 2014;

Bahwa setelah itu, oleh Para Termohon Kasasi yang pada tanggal 25 November 2014 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I, II, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh pada tanggal 5 Desember 2014;

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

ALASAN KASASI

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

Alasan Kasasi Pemohon Kasasi I:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tidak melaksanakan ketentuan hukum dan Undang-Undang serta Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung sebagaimana mestinya. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan telah dengan serta merta menyetujui pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh yang kemudian dijadikan pertimbangan hukumnya sendiri dalam memutus perkara *a quo*



tanpa memeriksa ulang perkara *a quo* secara keseluruhannya, baik mengenai penilaian fakta maupun penerapan hukumnya. Dengan demikian jelas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan yang dimohonkan kasasi ini diambil tanpa dilandasi oleh suatu pertimbangan hukum yang sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*);

2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan yang menguatkan dan mengambil alih putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh sebagai pertimbangan hukumnya sendiri, telah salah dalam menerapkan hukum. Hal mana *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dan *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh telah bertindak sewenang-wenang dengan melampaui kewenangannya berupa pertimbangan hukum yang menegaskan bahwa objek dalam perkara *a quo* adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013, dengan luas tanah 175 m², terletak di Kampung Baru, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh atas nama H.T. Soelaiman, Teuku Chandra Arif, Cut Nur Asiah, Teuku Hanafiah dan Cut Hartini. Padahal Penggugat sendiri dalam surat gugatannya menegaskan bahwa obyek gugatan adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013, dengan luas tanah 175 m², terletak di Kampung Baru, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh atas nama H.T. Soelaiman. Sama sekali tidak disebutkan atas nama pemegang hak lainnya, yaitu Teuku Chandra Arif, Cut Nur Asiah, Teuku Hanafiah dan Cut Hartini;

Bahwa sejak awal Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013 adalah atas nama H.T. Soelaiman, Teuku Chandra Arif, Cut Nur Asiah, Teuku Hanafiah dan Cut Hartini. Hal ini sesuai permohonan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diajukan H.T. Soelaiman, Teuku Chandra Arif, Cut Nur Asiah, Teuku Hanafiah dan Cut Hartini kepada Tergugat berikut dengan kelengkapan data-data pendukung dan administrasi penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013;

Bahwa dengan demikian obyek gugatan dalam perkara *a quo* adalah kabur, oleh karena yang digugat Para Penggugat adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013, dengan luas tanah 175



m², terletak di Kampung Baru, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh atas nama H.T. Soelaiman, semata. Sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013, dengan luas tanah 175 m², terletak di Kampung Baru, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh yang diterbitkan Tergugat adalah atas nama H.T. Soelaiman, Teuku Chandra Arif, Cut Nur Asiah, Teuku Hanafiah dan Cut Hartini;

3. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan yang menguatkan dan mengambil alih putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh sebagai pertimbangan hukumnya sendiri, telah salah dalam menerapkan hukum, hal mana apabila objek dalam perkara *a quo* adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013, dengan luas tanah 175 m², terletak di Kampung Baru, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh atas nama H.T. Soelaiman, Teuku Chandra Arif, Cut Nur Asiah, Teuku Hanafiah dan Cut Hartini, maka pihak ketiga yang dipanggil untuk hadir pada pemeriksaan persiapan tidak hanya Pemohon Kasasi semula Tergugat II Intervensi/Pembanding (H.T. Soelaiman), melainkan harus pula dipanggil Teuku Chandra Arif, Cut Nur Asiah, Teuku Hanafiah dan Cut Hartini selaku pihak lainnya pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013, dengan luas tanah 175 m², terletak di Kampung Baru, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh;

Bahwa dikarenakan Teuku Chandra Arif, Cut Nur Asiah, Teuku Hanafiah dan Cut Hartini selaku pihak lainnya pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013, dengan luas tanah 175 m², terletak di Kampung Baru, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, tidak dipanggil sebagai pihak ketiga dalam perkara *a quo*, maka *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dan telah pula melanggar ketentuan Pasal 59 ayat (4), Pasal 65 Undang-undang tentang PERATUN;

4. Bahwa dalam perkara *a quo* pada pokoknya dalil-dalil keberatan gugatan Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013, dengan luas tanah 175 m², terletak di Kampung Baru, Kecamatan



Baiturrahman, Kota Banda Aceh atas nama H.T. Soelaiman, Teuku Chandra Arif, Cut Nur Asiah, Teuku Hanafiah dan Cut Hartini, dikarenakan menurut Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013 adalah milik orang tua Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding yang bernama Razali. Sedangkan status tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013 adalah tanah Negara yang sebelumnya dikuasai oleh orang tua Pemohon Kasasi semula Tergugat II Intervensi/Pembanding; Bahwa dengan dalil-dalil keberatan bahwa tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013 adalah milik orang tua Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding yang bernama Razali tersebut, maka sudah seharusnya yang terlebih dahulu dilakukan Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding adalah mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri untuk meneguhkan kepemilikan orang tuanya atas tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013, disebabkan terdapat sengketa kepemilikan atau setidak-tidaknya sengketa penguasaan tanah dalam perkara ini. Setelah itu, bilamana terbit putusan pengadilan yang menetapkan tanah tersebut adalah milik orang tua Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding, maka atas dasar putusan tersebutlah Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding baru dapat mengajukan gugatan perkara *a quo*;

5. Bahwa dikarenakan dalam perkara *a quo* masih terdapat sengketa kepemilikan atau setidak-tidaknya sengketa penguasaan atas tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013, maka sudah seharusnya sengketa kepemilikan atau setidak-tidaknya sengketa penguasaan atas tanah tersebut terlebih dahulu diputus oleh peradilan umum (Pengadilan Negeri). Sehingga dengan demikian pula seharusnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan harus menyatakan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a*



quo, bukan sebaliknya justru memeriksa, mengadili dan memutus perkara yang belum menjadi kewenangannya;

6. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan yang menguatkan dan mengambil alih putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh sebagai pertimbangan hukumnya sendiri telah salah dalam menerapkan hukum, yaitu telah memberikan pertimbangan hukum di luar kewenangannya. Hal mana dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 56 alinea ke-2 putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh Nomor 20/G/2013/PTUN-BNA tanggal 19 Mei 2014, *Judex Facti* menegaskan bahwa "majelis hakim meyakini bahwa Para Penggugatlah yang telah menguasai tanah setelah T.N. Gani dan ahli warisnya tidak menguasai tanah itu lagi";

Bahwa pertimbangan hukum sedemikian secara langsung telah melegitimasi dalil-dalil gugatan Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding yang mendalilkan bahwa tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013 adalah milik orang tua Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding yang bernama Razali. *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan hukum yang sudah masuk dalam ranah hukum perdata, yang bukan menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara. Ironinya pertimbangan hukum yang keliru tersebutlah yang dipergunakan *Judex Facti* sebagai dasar memenangkan Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding dengan mengabulkan gugatan untuk seluruhnya;

7. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan yang menguatkan dan mengambil alih putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh sebagai pertimbangan hukumnya sendiri, telah salah dalam menerapkan hukum atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, khususnya hukum acara pembuktian. Hal mana *Judex Facti* telah lalai bahkan sama sekali tidak mempertimbangkan surat-surat bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi semula Tergugat II Intervensi/Pembanding;
8. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan yang menguatkan dan mengambil alih putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh sebagai pertimbangan hukumnya sendiri telah tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, yaitu telah lalai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan surat bukti T.II Int-4, surat bukti T.II Int-5, surat bukti T.II Int-6, surat bukti T.II Int-7, surat bukti T.II Int-8, serta surat bukti T.II Int-9;

Bahwa berdasarkan surat bukti T.II Int-4 yaitu Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dan surat bukti T.II Int-5 yaitu Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2013 atas nama wajib pajak H. Teuku Soelaiman, telah terbukti bahwa wajib pajak dan pembayar pajak bumi dan bangunan atas tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013 adalah Pemohon Kasasi semula Tergugat II Intervensi/Pembanding;

Bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T.II Int-6 yaitu Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan Sementara Semi Permanen tertanggal 5 Januari 2011 berikut surat bukti T.II Int-7 yaitu kwitansi tanda terima uang sewa menyewa, telah terbukti bahwa yang menyewakan tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013 adalah Pemohon Kasasi semula Tergugat II Intervensi/Pembanding;

Bahwa berdasarkan surat bukti T.II Int-8 yaitu Berita Acara Serah Terima Bangunan Semi Permanen tertanggal 5 Februari 2013 dan berdasarkan serta surat bukti T.II Int-9 yaitu kwitansi penerimaan uang ganti rugi Bangunan Semi Permanen tertanggal 5 Februari 2013, telah terbukti bahwa bangunan semi permanen di atas tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013 yang telah dibangun penyewa sebagai rehab atas bangunan lama yang telah rusak karena gempa bumi dan tsunami tanggal 26 Desember 2004, telah diganti rugi oleh Pemohon Kasasi semula Tergugat II Intervensi/Pembanding;

Bahwa berdasarkan bukti-bukti surat tersebut didukung pula oleh keterangan para saksi Pemohon Kasasi semula Tergugat II Intervensi/Pembanding, telah terbukti bahwa Pemohon Kasasi semula Tergugat II Intervensi/Pembanding bersama-sama dengan saudara-saudaranya yaitu Teuku Chandra Arif, Cut Nur Asiah, Teuku Hanafiah dan Cut Hartini lah yang menguasai tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013. Sehingga dengan

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

demikian tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013 atas nama H.T. Soelaiman, Teuku Chandra Arif, Cut Nur Asiah, Teuku Hanafiah dan Cut Hartini adalah tepat dan benar karena telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan sama sekali tidak melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

9. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan yang menguatkan dan mengambil alih putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh sebagai pertimbangan hukumnya sendiri, yang menyatakan Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013 telah melanggar ketentuan pasal 4 ayat (1) dan melanggar asas kecermatan formal, adalah pertimbangan hukum yang keliru serta salah dalam menerapkan hukum. Oleh karena Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013 atas nama H.T. Soelaiman, Teuku Chandra Arif, Cut Nur Asiah, Teuku Hanafiah dan Cut Hartini telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan sama sekali tidak melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Bahwa seluruh proses tahapan pelaksanaan pemberian hak serta penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013 atas nama H.T. Soelaiman, Teuku Chandra Arif, Cut Nur Asiah, Teuku Hanafiah dan Cut Hartini telah dilaksanakan sesuai ketentuan dengan dilengkapi persyaratan administrasi berupa lampiran identitas diri dan bukti penguasaan tanah oleh pemohon yang telah sesuai dan telah terbukti kebenarannya secara formil dan materil;

10. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan yang menguatkan dan mengambil alih putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh sebagai pertimbangan hukumnya sendiri, yang menyatakan Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013 telah melanggar

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

ketentuan pasal 37 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan HPL, adalah pertimbangan hukum yang keliru serta salah dalam menerapkan hukum. Oleh karena Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013 atas nama H.T. Soelaiman, Teuku Chandra Arif, Cut Nur Asiah, Teuku Hanafiah dan Cut Hartini telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan sama sekali tidak melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Bahwa dalam mengajukan permohonan pendaftaran hak, Pemohon Kasasi semula Tergugat II Intervensi/Pembanding bersama-sama dengan saudara-saudaranya yaitu Teuku Chandra Arif, Cut Nur Asiah, Teuku Hanafiah dan Cut Hartini telah melampirkan bukti identitas diri dan bukti penguasaan atas tanah serta surat pendukung lainnya. Selanjutnya seluruh kelengkapan administrasi itu diteliti dan dilakukan pengukuran tanah di lapangan sehingga melahirkan Gambar Ukur (surat bukti T.8) serta dilakukan pemeriksaan kesesuaian data fisik dan data yuridis tanah yang ternyata telah sesuai sebagaimana dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" (surat bukti T.5), selanjutnya dilakukan pengumuman di Harian Serambi Indonesia tentang hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis atas Pendaftaran Tanah untuk pertama kalinya Guna Pemberian Hak (bukti surat T.II Int-3), setelah melalui tahapan dan segala kelengkapan adminstrais tersebutlah yang mendasari Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013 atas nama H.T. Soelaiman, Teuku Chandra Arif, Cut Nur Asiah, Teuku Hanafiah dan Cut Hartini;

11. Bahwa sebagai fakta hukum yang tidak terbantah bahwa orang tua Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding yang bernama Razali maupun Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding bukanlah pemilik ataupun pihak yang menguasai tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013 adalah kenyataan bahwa Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding tidak pernah memohonkan hak ataupun



mengajukan pendaftaran hak untuk dan atas namanya terhadap tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013 padahal salah seorang dari Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding yaitu Hasbi Razali sebelum pensiun adalah selaku Pegawai Negeri pada Instansi Badan Pertanahan Nasional, terakhir bertugas pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Aceh; Bahwa selaku orang yang sangat mengerti tentang pertanahan karena berkecimpung di bidang pertanahan, tidak mungkin Hasbi Razali dalam kurun waktu sedemikian lamanya tidak mengurus perolehan hak dan pendaftaran hak atas tanah yang diklaim sebagai miliknya bilamana kalau bukan karena sesungguhnya Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding lainnya atau orang tua Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat/Para Terbanding yang bernama Razali bukanlah pemilik ataupun pihak yang menguasai tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2088, tanggal 1 Agustus 2013, Surat Ukur Nomor 00021/Kampung Baru/2013 tanggal 17 April 2013;

Alasan Kasasi Pemohon Kasasi II:

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 140/B/2014/PT.TUN-MDN. Tanggal 15 Oktober 2014 pada halaman 8 paragraf 1 dan 2 berbunyi: Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan telah memeriksa berkas perkara dan mempelajari Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Persidangan, Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh Nomor 20/G/2013/PTUN-BNA tanggal 19 Mei 2014 serta memperhatikan alat-alat bukti berupa surat-surat serta keterangan para saksi yang diajukan oleh kedua pihak dipersidangan, dikaitkan dengan Memori Banding Tergugat/Pembanding dan Kontra Memori Banding Penggugat/Terbanding: Bahwa dengan mencermati kalimat memperhatikan alat-alat bukti berupa surat-surat serta keterangan para saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak di persidangan ini sudah menunjukkan ketidakjujuran Majelis Hakim dalam memutuskan perkara ini, karena saksi dari kedua belah pihak tidak pernah dihadirkan dalam persidangan di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, sehingga telah merugikan Pembanding;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Medan berpendapat serta berkesimpulan bahwa pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tata Usaha Banda Aceh tersebut telah tepat dan benar sesuai dengan hukum yang berlaku:

Bahwa sesungguhnya yang benar adalah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh dalam perkara Nomor 20/G/2013/PTUN-BNA telah tidak tepat melaksanakan proses persidangan perkara ini dan tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku:

- a. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam Pasal 77 ayat 1 dinyatakan "Eksepsi tentang kewenangan *absolute* Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan *absolute* Pengadilan apabila hakim mengetahui hal itu ia karena jabatannya wajib menyatakan pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan";

Namun yang terjadi oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh dalam amar putusannya menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh berwenang mengadili perkara ini yang telah dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan. Sesungguhnya apa yang dilakukan oleh Majelis Hakim yang menangani perkara ini sudah keliru menafsirkan kewenangan tersebut, dikarenakan secara perdata hak kepemilikan atas bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2088 Tahun 2013 atas nama Haji Teuku Soelaiman, dkk. perlu dibuktikan hak keperdataannya terlebih dahulu melalui proses persidangan di Pengadilan Negeri Banda Aceh;

- b. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2088/2013 tanggal 1 Agustus 2013 dengan Surat Ukur Nomor 00021/Kp.Baru/2013 tanggal 17 April 2013 dengan luas tanah 175.- m² yang terletak diDesa/Kampung Baru Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh atas nama Haji Teuku Soelaiman, Teuku Chandra Arif, Cut Nur Asiah, Teuku Hanafiah dan Cut Hartini, yang mana tanah tersebut diperoleh dari peninggalan orang tuanya T.N. Gani (almarhum) yang meninggal pada tanggal 30 Oktober 1977 sesuai dengan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 07 November 2012 dengan mengetahui Lurah dan Camat serta 2 (dua) orang saksi (bukti T.3.), kemudian dengan etiket yang baik oleh ahli waris mengurus/membuat surat kepemilikan tanah dimaksud sesuai



dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 09-11-2012 yang diketahui oleh para saksi yang kesemuanya saksi tersebut bertempat tinggal sama dengan letak objek sengketa yaitu 1. Rukman Usman berusia 68 tahun, pekerjaan Pensiunan PNS, tempat tinggal Jln. Abdul Jalil Nomor 48 Gampong/Kampong Baru Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh, 2. Teuku Salim Ismail berusia 70 tahun, pekerjaan Pensiunan PNS, Tempat tinggal Gampong/Kampong Baru Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh dan 3. Yulinar Taher berusia 58 tahun, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, tempat tinggal Jalan Amandimot Gampong/Kampong Baru Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh, serta turut mengetahui Tedi Arman selaku Kepala Desa/Gampong Kampong Baro Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh yang diberi meterai cukup, atas dasar surat kepemilikan tanah inilah dan surat pendukung lainnya pemohon mengajukan pendaftaran hak pada Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh (bukti T.7). Terhadap penjelasan di atas dapat dilihat ada etiket baik dari ahli waris untuk mengurus surat kepemilikan tanah secara transparan yang menjadi fakta di persidangan, oleh Majelis Hakim hal itu diabaikan begitu saja, ini menunjukkan proses persidangan tidak berjalan menurut ketentuan yang semestinya;

- c. Bahwa dalam rangka proses pendaftaran permohonan hak yang diajukan oleh Haji Teuku Soelaiman, dkk. pada Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh sudah dilakukan sesuai Standar Operasional Pelayanan dengan memperhatikan sudah terpenuhinya syarat administrasi dan syarat yuridis maka permohonan hak tersebut diproses sesuai tahap-tahapannya yang meliputi: tahap pertama melakukan agendaris/ pendaftaran awal, kedua melakukan pengukuran dan pengolahan data lapangan, tahap ketiga melakukan pemeriksaan tanah kelapangan oleh Panitia "A" dan kesimpulan, keempat menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak, dan yang kelima melakukan pencatatan/pembukuan hak serta penerbitan Sertipikat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan serta telah dipenuhi azas publisitas;



- d. Bahwa secara hukum formil dan administrasi Negara yang ada hubungan hukum dengan objek sengketa adalah Pemohon Kasasi/ Tergugat II Intervensi, bukan sebaliknya, semenjak dari awal proses sampai dengan penerbitan Sertipikat HGB Nomor 2088/2013 sudah dilakukan secara transparan dan terbuka sehingga azas publisitasnya sangat sudah terpenuhi dengan baik, serta tidak bertentangan dengan azas-azas umum Pemerintahan yang baik, sehingga tidak ada alasan Sertipikat HGB Nomor 2088/2013 atas nama Haji Teuku Soelaiman, dkk. untuk dicabut dan dibatalkan.

PERTIMBANGAN HUKUM

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

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

- Bahwa Putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, Penggugat mempunyai hak prioritas atas tanah bekas *Eigendom*, karena telah menguasai hak tersebut cukup lama, Surat Keputusan Objek Sengketa diterbitkan tidak mempertimbangkan hak prioritas tersebut;
- Bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: I. HAJI TEUKU SOELAIMAN, II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDA ACEH, tersebut harus ditolak;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: I. **HAJI TEUKU SOELAIMAN**, II. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDA ACEH** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 7 April 2015, oleh Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., dan H. Yulius, S.H., M.H., 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 Maftuh Effendi, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

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

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Maftuh Effendi, S.H., M.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. 220000754

Halaman 22 dari 22 halaman. Putusan Nomor 73 K/TUN/2015