



PUTUSAN

Nomor : 154 /G/2016/PTUN.SBY.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada peradilan tingkat pertama dengan acara biasa dalam perkara antara :-----

Nama : **ENDANG SUYANTI**

Kewarganegaraan : Indonesia

Pekerjaan : Swasta

Alamat : Pondok Tanggulangin Asri Blok KK No. 14 RT. 05 RW. 06
Kelurahan Kalitengah, Kecamatan Tanggulangin, Kabupaten
Sidoarjo (dahulu Jalan Pandugo B-29 RT. 002 RW 001
Kelurahan Penjaringansari, Kecamatan Rungkut Kota
Surabaya);-----

Dalam hal ini telah memilih tempat kediaman hukum
(domisili) dialamat kuasanya, dengan ini memberi kuasa
kepada:-----

1. SUSILO, SH.,MH., 2. MOCH. PURWANTO, A.P., SH,
3. SOENARNO, SH.

Ketiganya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/
Pengacara pada kantor Advokat/Pengacara “SUSILO, SH.,
MH” & Rekan, beralamat di Jalan Tenggilis Lama III-B/47
Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal : 26
September 2016 (terlampir);-----

Selanjutnya disebut sebagai-----**Penggugat;**

Melawan :

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 1 - hal 60



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

1. Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA
SURABAYA II**;

Tempat Kedudukan : Jalan Krembangan Barat No. 57 Kota Surabaya ;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. BUDI SUSANTO, A.Ptnh , Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;
 2. ANDIEK SETYO RIWANTO, SH, Kepala Sub Seksi perkara pertanahan;
 3. SYAMSU SATARI, S. Sos, Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan;
 4. DUDUT MARIJONI, Staf Seksi Sengketa , Konflik dan Perkara;
 5. BAMBANG AGUS SUJATMIKO, Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;
 6. BAYU SETA , Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara; Semuanya Pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II , berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2016;
- Selanjutnya disebut sebagai-----**Tergugat**;

2. Nama : **PT. BINA USAHA KAMPUS**-----

Tempat Kedudukan : Jalan Ngagel Jaya Selatan No. 169 Surabaya ;

Berdasarkan Akta Pendirian No. 41 tanggal 17 April 2009 dibuat dihadapan Sriwati, SH., M. Hum Notaris Di Surabaya diwakili Drs. Ec. BAMBANG HERWANTO, M. Ak, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan/Jabatan Direktur Utama PT. BINA USAHA KAMPUS , bertempat tinggal Jalan YKP. Mejoyo Blok AI/32 Surabaya . Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. MARIANUS Y GAHARPUNG, S.H. MS.,-----
 2. Drs. BEN D. HADJON , SH.,-----
- Keduanya kewarganegaraan Indonesia, perkerjaan Advokat beralamat Kantor di Taman Pondok Jati BA/16 Geluran Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Nopember 2016-----

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 2 - hal 60



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai**Tergugat II Intervensi**;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut; -----

Telah membaca: -----

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 29 September 2016 Nomor : 154.K/PEN.TUN/2016/PTUN.SBY. tentang Penunjukkan Majelis Hakim; -----
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 04 Oktober 2016 Nomor: 154.HK/PEN.TUN/2016/PTUN.SBY. tentang penentuan hari dan tanggal pemeriksaan persiapan; -----
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 02 Nopember 2016 Nomor : 154.HK/PEN.TUN/2016/PTUN.SBY. tentang penentuan hari dan tanggal pemeriksaan persidangan; -----
- Putusan Sela Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. tanggal 23 Nopember 2016 tentang dikabulkannya permohonan PT. Bina Usaha Kampus sebagai Tergugat II Intervensi;-----
- Seluruh berkas perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY beserta lampiran yang terdapat di dalamnya; -----
- Setelah mendengar keterangan dari para pihak yang bersengketa dan saksi Tergugat II Intervensi di persidangan; -----

----- TENTANG DUDUKNYA SENGKETA : -----

Menimbang, bahwa surat gugatan Penggugat tertanggal 28 September 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 28 September 2016 register perkara Nomor: 154/G/2016/PTUN.SBY., dan telah diperbaiki dalam pemeriksaan persiapan

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 3 - hal 60

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)



pada tanggal 02 Nopember 2016 dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut: -----

1. Bahwa, Penggugat mengetahui adanya Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak diterbitkan pada Tanggal 11 Mei 2000 atas nama H. SYAIFULLAH Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 15-12-1999 Nomor : 63/Gununganyar Tambak/1999 luas 30.510 M2 pada saat Penggugat mengajukan permohonan pengukuran ulang atas sertipikat miliknya yakni Sertipikat Hak Milik No. 15/Kelurahan Gununganyar Tambak tanggal 18-2-1985 atas nama SYAIFULLAH P. AGUS Gambar Situasi tanggal 23-1-1985 No. 726 seluas 48.300 M2 pada tanggal 22 September 2016;-----
2. Bahwa, kemudian pada sidang persiapan tanggal 19 Oktober 2016 telah diketahui jika Sertipikat Hak Milik Nomor: 414/Kelurahan Gununganyar Tambak diterbitkan pada Tanggal 11 Mei 2000 atas nama H. SYAIFULLAH Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 15-12-1999 Nomor : 63/Gununganyar Tambak/1999 luas 30.510 M2 telah beralih kepada Drs. Ec. SETYO PURWANTO karena adanya jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 369/2004 Tanggal 17-12-2004 dibuat oleh SITARESMI PUSPADEWI SUBIANTO, SH., PPAT di Surabaya;-----
3. Bahwa, selanjutnya Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak diterbitkan pada Tanggal 11 Mei 2000 atas nama Drs. Ec. SETYO PURWANTO Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 15-12-1999 Nomor : 63/Gununganyar Tambak/1999 luas 30.510 M2 terletak di Kelurahan Gununganyar Tambak, Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur dihapus dan diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2663/ Kelurahan Gununganyar Tambak diterbitkan pada Tanggal 15

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 4 - hal 60



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2016 atas nama PT. BINA USAHA KAMPUS berkedudukan di Surabaya,
Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 15-12-1999 Nomor : 63/Gununganyar
Tambak/1999 luas 30.510 M2 (objek sengketa);-----

4. Bahwa, Penggugat sebagai pihak yang tidak dituju oleh surat keputusan obyek sengketa, maka Penggugat dengan mengacu pada Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI antara lain putusan No. 41K/ TUN/1994 tanggal 10 November 1994 yang dalam kaidah hukumnya menyebutkan bahwa bagi pihak yang tidak dituju oleh suatu keputusan, maka penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan tidak dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak diterimanya atau diumumkannya surat keputusan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara melainkan 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistis sejak yang bersangkutan mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas diterbitkannya surat keputusan;-----

5. Bahwa, hal tersebut sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan :-----

“Bahwa bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut”;-----

6. Bahwa, gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 28 September 2016 dengan demikian gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana ditentukan

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 5 - hal 60

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)



dalam Pasal 55 Undang- undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata
Usaha Negara;-----

Adapun duduk perkaranya adalah sebagai berikut :-----

1. Bahwa, Penggugat adalah selaku ahliwaris Almarhum H. SYAIFULLOH atau disebut juga SYAIFULLOH P. AGUS sebagaimana Surat Keterangan Waris tertanggal 21 Desember 2005 diketahui Lurah Penjaringansari tanggal 21 Desember 2005 Nomor Reg. : 593.51/35/436.7.10.2/2005 dan Camat Rungkut tanggal 27 Desember 2005 Nomor Reg. : 593.51/183/436.7.10/2005;-----
2. Bahwa. Ahli waris yang lain dari Almarhum H. SYAIFULLOH atau disebut juga SAIFULLOH P. AGUS selain Penggugat sebagaimana Surat Keterangan Waris Tanggal 21 Desember 2005 tersebut adalah : ACH. DAHLAN yang masih dibawah umur dan Penggugat sebagai walinya, sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 231/Pdt.P/2009/PN,Sby tanggal 17 Maret 2009;-----
3. Bahwa, semasa hidup Almarhum H. SYAIFULLOH atau disebut juga SYAIFULLOH P. AGUS disamping meninggalkan ahliwaris sebagaimana tersebut diatas, Almarhum H. SYAIFULLOH atau disebut juga SYAIFULLOH P. AGUS juga meninggalkan harta berupa sebidang tanah terletak di Kelurahan Gununganyar Tambak, Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 15/Kelurahan Gununganyar Tambak tanggal 18-2-1985 atas nama SYAIFULLOH P. AGUS Gambar Situasi tanggal 23-1-1985 No. 726 seluas 48.300 M2;-----
4. Bahwa, atas bidang tanah sebagaimana tersebut diatas hingga saat ini Penggugat maupun Almarhum H. SYAIFULLOH atau disebut juga SYAIFULLOH P. AGUS tidak pernah mengajukan permohonan sertipikat lagi setelah terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 15/Kelurahan Gununganyar Tambak tanggal 18-2-1985 atas nama SAIFULLOH P. AGUS Gambar Situasi tanggal

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 6 - hal 60



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23-1-1985 No. 726 seluas 48.300 M2 pada Tergugat, akan tetapi pada bidang tanah yang sudah terbit sertifikat sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 15/Kelurahan Gununganyar Tambak tanggal 18-2-1985 atas nama SAIFULLOH P. AGUS Gambar Situasi tanggal 23-1-1985 No. 726 seluas 48.300 M2 ternyata diterbitkan lagi sertifikat oleh Tergugat yakni Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak diterbitkan pada Tanggal 11 Mei 2000 atas nama H. SYAIFULLAH Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 15-12-1999 Nomor : 63/Gununganyar Tambak/ 1999 luas 30.510 M2 kemudian beralih menjadi atas nama Drs. Ec. SETYO PURWANTO;-----

5. Bahwa, Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak diterbitkan pada Tanggal 11 Mei 2000 dari atas nama H. SYAIFULLAH Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 15-12-1999 Nomor : 63/Gununganyar Tambak/ 1999 luas 30.510 M2 yang kemudian menjadi atas nama Drs. Ec. SETYO PURWANTO karena adanya jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 369/2004 Tanggal 17-12-2004 dibuat oleh SITARESMI PUSPADEWI SUBIANTO, SH., PPAT di Surabaya;-----
6. Bahwa, PENGGUGAT maupun SYAIFULLOH tidak pernah mengalihkan atau menjual kepada Drs. Ec. SETYO PURWANTO karena faktanya SYAIFULLOH suami Penggugat telah meninggal dunia pada tanggal 14 April 2004, sedangkan Akta Jual Beli Nomor : 369/2004 dibuat oleh SITARESMI PUSPADEWI SUBIANTO, SH., PPAT di Surabaya pada tanggal 17-12-2004;--
7. Bahwa, selanjutnya Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak diterbitkan pada Tanggal 11 Mei 2000 atas nama Drs. Ec. SETYO PURWANTO Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 15-12-1999 Nomor : 63/Gununganyar Tambak/1999 luas 30.510 M2 terletak di Kelurahan Gununganyar Tambak, Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur dihapus dan diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 7 - hal 60

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)



Nomor : 2663/ Kelurahan Gununganyar Tambak diterbitkan pada Tanggal 15 Maret 2016 atas nama PT. BINA USAHA KAMPUS berkedudukan di Surabaya, Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 15-12-1999 Nomor : 63/Gununganyar Tambak/1999 luas 30.510 M2 (OBYEK SENGKETA) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 83/2016 Tanggal 8 Maret 2016 dibuat oleh YENNY HIMAWAN SH., M.Kn. PPAT di Surabaya;-----

8. Bahwa, setelah diteliti secara seksama, ternyata Sertipikat "Obyek sengketa" yang diposisikan pada tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 15/Kelurahan Gununganyar Tambak tanggal 18-2-1985 atas nama SYAIFULLOH P. AGUS Gambar Situasi tanggal 23-1-1985 No. 726 seluas 48.300 M2 diterbitkan tidak secara jelas penunjuk penerbitannya atau tidak jelas asal usulnya;-----
9. Bahwa, dengan demikian Tergugat yang telah menerbitkan suatu alas hak, berupa sertipikat "obyek sengketa" diatas tanah milik Penggugat tersebut yang saat ini menjadi atas nama PT. BINA USAHA KAMPUS berkedudukan di Surabaya, padahal sudah diterbitkan sertipikatnya terlebih dahulu yakni Sertipikat Hak Milik No. 15/Kelurahan Gununganyar Tambak tanggal 18-2-1985 atas nama SYAIFULLOH P. AGUS Gambar Situasi tanggal 23-1-1985 No. 726 seluas 48.300 M2, maka penerbitan Sertipikat "obyek sengketa" menjadi tidak jelas asal usulnya;-----
10. Bahwa, dengan terbitnya Sertipikat "obyek sengketa", maka tanah yang tersebut didalam Sertipikat Hak Milik No. 15/Kelurahan Gununganyar Tambak tanggal 18-2-1985 atas nama SYAIFULLOH P. AGUS Gambar Situasi tanggal 23-1-1985 No. 726 seluas 48.300 M2 menjadi berkurang;-----
11. Bahwa, data fisik yakni letak tanah maupun data yuridis yakni dokumen yang dipersyaratkan didalam pengajuan proses penerbitan sertipikat "obyek sengketa" tersebut, Penggugat yakin tidak sesuai dengan data yuridis yang

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 8 - hal 60



sebenarnya, sebagai dasar penerbitan sertifikat obyek sengketa, akan tetapi penerbitan sertifikat obyek sengketa tetap diterbitkan oleh Tergugat;-----

12. Bahwa, berdasarkan fakta tersebut terbukti tindakan Tergugat menerbitkan sertifikat “obyek sengketa” telah melanggar ketentuan hukum dan mengabaikan prosedur pengumpulan dan pengolahan data fisik bidang tanah, karena Tergugat tidak pernah melakukan penelitian dan penyelidikan riwayat bidang tanah itu baik di Kelurahan Gununganyar Tambak, maupun dokumen yang dilampirkan atas bidang tanah yang dimohonkan sertifikat “obyek sengketa” tersebut secara benar mengenai letak tanah dan dokumen pengajuannya yang menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik, sehingga tanah yang diterbitkan Sertipikat “obyek sengketa” atas nama PT. BINA USAHA KAMPUS oleh Tergugat tersebut, berada pada posisi tanah milik Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 15/Kelurahan Gununganyar Tambak tanggal 18-2-1985 atas nama SYAIFULLOH P. AGUS Gambar Situasi tanggal 23-1-1985 No. 726 seluas 48.300 M2;-----

13. Bahwa tindakan Tergugat dalam mengeluarkan keputusan obyek sengketa a quo adalah didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 19, pasal 35, pasal 36 ayat (1) huruf b Undang Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang : Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;-----

14. Bahwa, apa yang ditetapkan dalam keputusan tersebut telah jelas yaitu Surat Keputusan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2663/ Kelurahan Gununganyar Tambak diterbitkan pada Tanggal 15 Maret 2016 atas nama PT. BINA USAHA KAMPUS berkedudukan di Surabaya, Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 15-12-1999 Nomor : 63/Gununganyar Tambak/1999 luas 30.510 M2 terletak di Kelurahan Gununganyar Tambak, Kecamatan

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 9 - hal 60



Gununganyar, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, maka keputusan a quo telah memenuhi unsur konkret. Dan pencantuman secara terperinci nama pemegang haknya, alamat yang dituju dan dasar penerbitan sertifikat tersebut, sebagaimana termuat dalam lampiran keputusan tersebut menunjukkan bahwa keputusan a-quo ditujukan kepada seseorang atau alamat tertentu, maka dengan demikian keputusan a quo telah memenuhi unsur individual;-----

15. Bahwa, keputusan a quo dikeluarkan oleh Tergugat telah menimbulkan hak dan kewajiban bagi nama yang tercantum dalam keputusan tersebut, maka keputusan obyek sengketa a-quo telah bersifat final dan telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat;-----
16. Bahwa, dari uraian tersebut diatas, maka keputusan obyek sengketa jelas Pejabat yang mengeluarkan serta tindakan hukum Tata Usaha Negara yang dilakukannya telah didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan keputusan tersebut juga telah memenuhi unsur konkret, individual dan final, serta telah menimbulkan akibat hukum bagi seseorang, maka dengan demikian keputusan obyek sengketa tersebut telah memenuhi unsur - unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang- undang No 51 Tahun 2009, oleh karena itu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2663/ Kelurahan Gununganyar Tambak diterbitkan pada Tanggal 15 Maret 2016 atas nama PT. BINA USAHA KAMPUS berkedudukan di Surabaya, Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 15-12-1999 Nomor : 63/Gununganyar Tambak/1999 luas 30.510 M2 terletak di Kelurahan Gununganyar Tambak, Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur beserta lampirannya tersebut dapat dijadikan obyek sengketa dalam perkara ini;-----

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 10 - hal 60



17. Bahwa, dengan demikian Tergugat didalam menerbitkan sertipikat “obyek sengketa” pada persil milik Penggugat tersebut, maka Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang- undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yakni : -----

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku, yaitu bertentangan dengan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut ;-----

(1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:-----

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertifikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

➤ Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut :

ayat (1) : “ Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan”;-----

Ayat (2) : “Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi :-----

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah;

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 11 - hal 60



- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
 - d. Pembuatan daftar tanah;
 - e. Pembuatan surat ukur.
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sebagaimana dimaksud Pasal 3 UU No. 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, Dan Nepotisme adalah :--
- asas kepastian hukum, adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara. Maksudnya asas ini menghendaki dihormatinya hak yang telah diperoleh seseorang berdasarkan suatu keputusan badan atau pejabat administrasi Negara;-----
 - asas tertib penyelenggaraan negara, adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keselarasan, dan keseimbangan dalam pengendalian Penyelenggara Negara;-----
 - asas kepentingan umum, adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, dan selektif. Maksudnya asas ini menghendaki pemerintah harus mengutamakan kepentingan umum terlebih dahulu;-----
 - asas keterbukaan, adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 12 - hal 60



dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi,
golongan, dan rahasia
Negara;-----

- asas proporsionalitas, adalah asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban Penyelenggara Negara;-----
- asas profesionalitas adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----
- asas akuntabilitas adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggara Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

18. Bahwa, keputusan Tergugat merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final, serta berakibat hukum yang sangat mutlak merugikan pihak Penggugat dengan nyata, hal mana perbuatan Tergugat tersebut telah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam pasal 1 butir 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

19. Bahwa, dengan telah terbitnya sertifikat “obyek sengketa” a quo sangat merugikan Penggugat karena berdampak terhadap

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 13 - hal 60



status hukum terkait adanya "obyek sengketa" a quo artinya Luas tanah hak Penggugat menjadi berkurang dan dapat terhambat untuk melakukan peralihan hak maupun melakukan penjualan sehingga kepentingan dan hubungan hukum terganggu;-

20. Bahwa, Selain tindakan Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sehingga cukup alasan bagi Penggugat mengajukan gugatan ini berdasarkan Pasal 53 Ayat 2 huruf (a) dan (b) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 jo Undang-undang No. 5 tahun 1986 sebagaimana tersebut diatas;-----

21. Bahwa, oleh karena Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik pada saat menerbitkan obyek sengketa, maka cukup alasan Penggugat memohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk membatalkan atau menyatakan tidak sah serta Mewajibkan Tergugat untuk mencabut obyek sengketa tersebut;-----

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berkenan memutus :-----

- (1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
- (2) Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Surabaya II (Tergugat) berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2663/ Kelurahan Gununganyar Tambak diterbitkan pada Tanggal 15 Maret 2016 atas nama PT. BINA USAHA KAMPUS berkedudukan di Surabaya, Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 15-12-1999 Nomor : 63/Gununganyar Tambak/1999 luas 30.510

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 14 - hal 60



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2 terletak di Kelurahan Gununganyar Tambak, Kecamatan Gununganyar,
Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur;-----

(3) Mewajibkan Tergugat untuk Mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang
diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Surabaya II (Tergugat) berupa :
Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2663/ Kelurahan Gununganyar
Tambak diterbitkan pada Tanggal 15 Maret 2016 atas nama PT. BINA
USAHA KAMPUS berkedudukan di Surabaya, Surat Ukur/Gambar Situasi
Tanggal 15-12-1999 Nomor : 63/Gununganyar Tambak/1999 luas 30.510
M2 terletak di Kelurahan Gununganyar Tambak, Kecamatan Gununganyar,
Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur;-----

(4) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam
persidangan mengajukan jawaban tanggal 16 Nopember 2016, sebagai berikut :--

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali
terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;-----
2. Bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa dan tidak memenuhi tenggang
waktu sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 55 Undang - Undang No. 5
Tahun 1986 jo. Undang – Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata
Usaha Negara jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan
Kedua atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha
Negara, karena sertipikat Hak Guna Bangunan No.2663/Kelurahan Gunung
Anyar Tambak Kecamatan Gunung Anyar, Surat Ukur No.63/Gunung Anyar
Tambak/1999 tanggal 15-12-1999, luas 30.510 M2 atas nama pemegang hak
PT BINA USAHA KAMPUS terbit tanggal 15-03-2016, yang sebelumnya
berasal dari proses penurunan hak dari sertifikat Hak Milik No. 414/ Kelurahan
Gunung Anyar Tambak Kecamatan Gunung Anyar, Surat Ukur No.63/Gunung

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 15 - hal 60

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)



Anyar Tambak/1999, atas nama pemegang Hak H.SYAIFULLAH terbit tanggal 11-05-2000, yang menjadi pertanyaan adalah kenapa baru tanggal 02-11-2016, setelah lewat 16 Tahun sejak terbitnya sertifikat a quo Penggugat baru mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan keberatan atas terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2663/Kelurahan Gunung Anyar Tambak Kecamatan Gunung Anyar, Surat Ukur No.63/Gunung Anyar Tambak/1999 tanggal 15-12-1999, luas 30.510 M2, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 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; -----

3. Bahwa dalam gugatan yang dibuat oleh Penggugat, tidak menunjukkan batas-batas tanah obyek perkara dengan jelas dan benar, dengan demikian maka sangat jelas dan terbukti bahwa gugatan Penggugat terhadap obyek perkara sangatlah kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*). Sehingga dengan demikian menurut:-----

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1149K /SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan : “ Karena dalam

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 16 - hal 60



surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak atau batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima;-----

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1559K/Pdt/1983 yang menyatakan : “ Gugatan yang tidak menyebutkan batas obyek tanah sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima

“;-----

maka gugatan Penggugat patut untuk tidak dapat diterima;-----

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan hormat disampaikan jawaban dalam pokok perkara dan Tergugat mohon segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas sebagai terulang dan menjadi satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;-----
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;-----
3. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat poin 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 dan 8 pada halaman 3 dan 5, karena penerbitan sertifikat Hak Milik No. 414/Kelurahan Gunung Anyar Tambak Kecamatan Gunung Anyar, Surat Ukur No.63/Gunung Anyar Tambak/1999, atas nama pemegang Hak H.SYAIFULLAH terbit tanggal 11-05-2000, sudah sesuai prosedur administrasi dan sesuai aspek yuridis formil maupun data fisik serta data yuridis, dan telah sesuai dengan azas kecermatan dan azas kepastian hukum berdasarkan, Undang – Undang No.5 Tahun 1960, dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, maka gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);-----

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 17 - hal 60



4. Bahwa Dalil gugatan Penggugat halaman 5 poin 9, 10, 11, 12 dan 13 adalah tidak benar, Sertipikat Hak Milik No. 414/ Kelurahan Gunung Anyar Tambak Kecamatan Gunung Anyar, Surat Ukur No.63/Gunung Anyar Tambak/1999, atas nama pemegang Hak H.SYAIFULLAH terbit tanggal 11-05-2000, sudah sesuai prosedur administrasi dan sesuai aspek yuridis formil maupun data fisik serta data yuridis berdasarkan Azas Contradicture Delimitatie:-----

- mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan Penempatan, Penetapan, dan Pemeliharaan batas tanah berdasarkan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan dengan hal ini ialah tetangga yang berbatasan.-----
- Mewajibkan calon pemegang hak untuk memasang tanda batas pada setiap titik sudut batas dan disetujui oleh pihak yang berbatasan serta harus ada penetapan batasnya sebelum dilakukan pengukuran dalam rangkah pendaftaran tanah.-----
- Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan, diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya, dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan (pasal 17 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997).-----
- Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan (pasal 17 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997).-----
- Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan (pasal 17 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997).-----

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 18 - hal 60



berdasarkan azas tersebut diatas sangat jelas dan terang
Penggugat tidak mampu melaksanakan Azas Contradicture
Delemitatie. Maka gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak
dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).-----

5. Bahwa Dalil gugatan Penggugat pada halaman 6 poin 14 sampai dengan
poin 20, tidak benar karena dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik No. . 414/
Kelurahan Gunung Anyar Tambak Kecamatan Gunung Anyar, Surat Ukur
No.63/Gunung Anyar Tambak/1999, atas nama pemegang Hak
H.SYAIFULLAH terbit tanggal 11-05-2000, dan beralih karena Jual Beli
kepada Doktorandus Ekonomi BAMBANG SETYO PURWANTO tanggal
penerbitan 13 Januari 2005, dan karena proses Penurunan Hak menjadi
Hak Guna Bangunan No. 2663/Kelurahan Gunung Anyar Tambak
Kecamatan Gunung Anyar, Surat Ukur No.63/Gunung Anyar Tambak/1999
tanggal 15-12-1999 terbit tanggal 26 – 02 – 2016, dan beralih kembali
karena Jual Beli kepada Pemegang Hak PT. BINA USAHA KAMPUS
TERBIT tanggal 15 Maret 2016, telah sesuai dengan :-----

1. ASAS KECERMATAN

Asas ini menurut Penjelasan umum atas ketentuan Pasal 10 huruf d
Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi
Pemerintahan adalah Suatu asas yang mengandung arti bahwa suatu
Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan
dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau
pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan
dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat
sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau
dilakukan. Secara riil asas ini dilakukan dengan:-----

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 19 - hal 60

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)



- a. Melakukan pengukuran obyek tanah dengan cermat dan teliti berdasarkan asas Contradictoire Delimitati.
- b. Menerbitkan Peta Bidang Tanah.
- c. Melakukan kegiatan pengumpulan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dilakukan dalam kegiatan Panitia "A".
- d. Pengumuman Bidang Tanah di Kelurahan dan Kantor Pertanahan selama 60 hari kerja, dan selama diumumkan tidak ada sanggahan dan keberatan dari pihak manapun.
- e. Pengesahan Sertipikat.

Dengan demikian maka jelas bahwa seluruh kegiatan Pendaftaran Tanah yang dilakukan BPN Surabaya II sudah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.-----

2. ASAS KEPASTIAN HUKUM

Asas ini menurut Penjelasan umum atas ketentuan Pasal 10 huruf Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. Tergugat dalam penerbitan obyek perkara a quo adalah berdasarkan Letter C Kelurahan Gunung Anyar Tambak Nomor 247 Persil 23b d.II Luas \pm 555 da, atas nama SJAIPOELLAH yang kemudian didasarkan pula pada Surat Keterangan Riwayat Tanah tanggal 11-08-1997 No: E/146/402.92.04.04/1997, Pengumuman Tgl.07-03-2000 No.575/Peng/PH/III/1999 dan tidak ada sanggahan dari pihak lain, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 16-02-2000 yang diketahui oleh Lurah Gunung Anyar Tambak, adalah sudah tepat dan benar karena secara yuridis formal

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 20 - hal 60



tidak ada ketidakbenaran data fisik maupun data yuridis dalam proses pengakuan hak tersebut. Sehingga berdasarkan atas asas ini, Proses Pengakuan hak dilakukan dengan mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan.-----

3. ASAS TERTIB PENYELENGGARA NEGARA

Asas ini menurut ketentuan Pasal 3 Point 7 UU RI No. 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas dari KKN adalah suatu asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggara Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam perkara a quo, secara konkret asas ini diterapkan dengan menyelenggarakan proses pengakuan hak sesuai dengan ketentuan yuridis formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang kemudian hasilnya dapat diminta pertanggungjawaban secara hukum. Sebagai bentuk pertanggung jawaban Tergugat selaku instansi yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, hal ini dilakukan dengan proses pengecekan sertifikat bagi pemegang hak atas tanah, dengan demikian maka jelas bahwa seluruh kegiatan pendaftaran tanah ini dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.-----

6. Bahwa Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sama sekali tidak mengandung kebenaran dan tidak berdasar hukum, untuk itu Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :-----

I. Dalam Eksepsi :



- Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara :-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;-----
- Menyatakan sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No .2663/Kelurahan Gunung Anyar Tambak Kecamatan Gunung Anyar, Surat Ukur No.63/Gunung Anyar Tambak/1999 tanggal 15-12-1999, luas 30.510 M2 atas nama pemegang hak PT . BINA USAHA KAMPUS terbit tanggal 15-03-2016;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.-----

Menimbang, bahwa dengan dikabulkan permohonan PT. Bina Usaha Kampus sebagai Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi dalam persidangan mengajukan jawaban tanggal 07 Desember 2016, sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA

Bahwa, di dalam gugatannya halaman 2 Penggugat mendalilkan :

“Bahwa, pada tanggal 22 September 2016 Penggugat telah mengetahui adanya Surat keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak Tanggal 11 Mei 2000 atas nama H. SYIFULLAH Surat ukur/Gambar siatuasu Tanggal 15-12-1999 Nomor : 63/Gununganyar Tambak/1999 luas 30.510 M2 pada saat Penggugat mengajukan permohonan pengukuran ulang.....dstnya”

Bahwa, dalil Penggugat tersebut di atas tidak benar karena tidak berdasarkan fakta dan tidak berdasarkan hukum;-----

Bahwa, Tergugat II Intervensi adalah pemegang hak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2663/Kelurahan Gununganyar Tambak. Sertipikat

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 22 - hal 60



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan Nomor : 2663/Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama PT. Bina Usaha Kampus (Tergugat II Intervensi) berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak yang diturunkan statusnya dari hak milik menjadi hak guna bangunan berdasarkan KMNA/KBPN 16 1997 Tanggal 9 Desember 1997. Dasar perolehan hak Tergugat II Intervensi adalah jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 85/2016, tanggal 08 Maret 2016 yang dibuat di hadapan Yenny Himawan, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Surabaya. Sebelumnya tanah tersebut dibeli oleh Bambang Setyo Purwanto dari Budiono yang bertindak berdasarkan kuasa dari Haji Syaifullah sesuai dengan Surat Kuasa tanggal 29 Oktober 2003, Nomor 72 yang dibuat di hadapan Sitaresmi Puspawati Subianto, S.H., Notaris di Surabaya. Di dalam surat kuasa tersebut, Endang Suyanti (Penggugat) sebagai istri dari Haji Syaifullah telah memberi persetujuan dan ikut menandatangani surat kuasa tersebut. Selanjutnya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 44, Tanggal 17 April 2009, yang dibuat di hadapan Sriwati, S.H., M.Hum., Notaris di Sidoarjo, Drs. Ec. Bambang Setyo Purwanto menjual tanah tersebut kepada Drs. Ec. Bambang Herwanto. Selain Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, juga dibuatkan Kuasa Menjual berdasarkan Akta No. 45, Tanggal 17 April 2009 yang dibuat di hadapan Sriwati, S.H., M.Hum., Notaris di Sidoarjo. Atas dasar Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual tersebut maka Drs. Ec. Bambang Herwanto menjual tanah tersebut kepada Tergugat II Intervensi sebagaimana telah diuraikan di atas;-----
Bahwa, oleh karena Endang Suyanti (Penggugat) ikut menandatangani Surat Kuasa tanggal 29 Oktober 2003, Nomor 72 yang dibuat di hadapan Sitaresmi Puspawati Subianto, S.H., Notaris di Surabaya dengan obyek jual beli adalah tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak atas

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 23 - hal 60

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)



nama H. SYAIFULLAH, maka berdasarkan isi surat kuasa tersebut, pada saat itu Penggugat telah mengetahui adanya peralihan hak dari H. SYAIFULLAH kepada pihak lain yakni kepada Bambang Setyo Purwanto. Sebagai konsekwensi logisnya adalah pada saat itu, terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama H. SYAIFULLAH telah diketahui oleh Penggugat. Dengan demikian gugatan Penggugat yang pada awalnya menempatkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Gununganyar Tambak atas nama H. SYAIFULLAH sebagai obyek sengketa kemudian merubahnya dengan menempatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2663/Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama PT. Bina Usaha Kampus (Tergugat II Intervensi) sebagai KTUN obyek sengketa hanyalah merupakan tindakan yang mengada-ada karena apabila dihitung berdasarkan terbitnya Surat Kuasa tertanggal 29 Oktober 2003 Nomor 72, dibuat di hadapan Sitaesmi Puspawati Subianto S.H., Notaris di Surabaya maka gugatan awal Penggugat yang menempatkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Gununganyar Tambak atas nama H. SYAIFULLAH telah melampaui tenggang waktu yang dipersyaratkan yakni telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari. Selain itu yang menjadi pertanyaan adalah mengapa sejak tahun 2003 Penggugat tidak mengajukan gugatan untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama H. SYAIFULLAH, apabila Penggugat merasa dirugikan dengan adanya Sertipikat Hak Milik tersebut karena pada saat itu Penggugat telah mengetahui keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Gununganyar Tambak atas nama H. SYAIFULLAH tersebut ??? ;-----

Bahwa, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2663/Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama PT. Bina Usaha Kampus adalah merupakan penurunan hak dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 24 - hal 60



atas nama H. SYAIFULLAH, sedangkan disisi lain Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak sudah sangat lama keberadaannya diketahui oleh Penggugat, setidaknya sejak tanggal 29 Oktober tahun 2003 namun tidak dipermasalahkan oleh Penggugat, maka dengan demikian berlaku ketentuan Peraturan Pemerintah No . 46 Tahun 1997 Pasal 32 ayat 2 yang berbunyi : “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau suatu badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatannya secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut” ;-

Bahwa, disamping itu sejak tahun 2005, di atas tanah tersebut terpasang papan nama atas nama pemilik sebelumnya sampai dengan pada saat ini terpasang atas nama Tergugat II Intervensi selaku pemegang hak atas tanah tersebut dan juga pemilik sebelumnya memasang pagar yang mengelilingi tanah tersebut dan tetap terpasang sampai dengan saat ini, disamping untuk melindungi sekaligus menjadi tanda batas tanah dan merupakan bukti penguasaan fisik secara sah oleh pemilik sebelumnya dan juga oleh Tergugat II Intervensi. Bagaimana mungkin pada butir 10 dan butir 19 tentang duduk perkara, Penggugat mendalilkan bahwa dengan adanya KTUN obyek sengketa Penggugat dirugikan karena luas tanah haknya menjadi berkurang, padahal fakta di lapangan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2663/Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama PT. Bina Usaha Kampus (Tergugat II Intervensi) telah sangat lama dibangun pagar yang

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 25 - hal 60



mengelilinginya. Artinya jika Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah tersebut maka Penggugat pasti mengetahui kondisi fisik tanah tersebut yang selama ini dikuasai oleh pihak lain termasuk oleh Penggugat II Intervensi sebagai pemilik terakhir. Dengan demikian sangatlah tidak logis dalil Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik tanah tersebut baru mengetahui keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama H. SYAIFULLAH pada tanggal 22 September 2016 dan mengetahui keberadaan KTUN obyek sengketa pada sidang persiapan pada tanggal 19 Oktober 2016 ;-----

Bahwa, selain itu perlu kiranya dikemukakan pula bahwa apakah hanya merupakan kebetulan belaka bila gugatan a quo diajukan setelah adanya tindakan faktual berupa upaya penyerobotan tanah dan pengerusakan pagar milik Tergugat II Intervensi yang dilakukan oleh pihak tertentu yang mengakibatkan Tergugat II Intervensi membuat laporan di POLRESTABES Surabaya berdasarkan Laporan Polisi Nomor : STTLP /B/084 /IX/SPKT /JATIM/RESTABES.SBY tanggal 30 September 2016. Kuat dugaan bahwa gugatan a quo diajukan sebagai upaya sistematis pihak tertentu yang ingin membuka akses jalan melalui tanah milik Tergugat II Intervensi dengan cara-cara melawan hukum;-----

Dengan demikian gugatan Penggugat daluwarsa sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak ;-----

B. PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO

Bahwa, sebagaimana telah diuraikan di dalam butir 1 tersebut di atas bahwa tanah tersebut dibeli oleh Bambang Setyo Purwanto dari Budiono yang bertindak berdasarkan kuasa dari Haji Syaifullah sesuai dengan Surat Kuasa tanggal 29 Oktober 2003, Nomor 72 yang dibuat di hadapan Sitaesmi

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 26 - hal 60



Puspadewi Subianto, S.H., Notaris di Surabaya. Di dalam surat kuasa tersebut, Endang Suyanti (Penggugat) sebagai istri dari Haji Syaifullah telah memberi persetujuan dan ikut menandatangani surat kuasa tersebut. Selanjutnya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 44, Tanggal 17 April 2009, yang dibuat di hadapan Sriwati, S.H., M.Hum., Notaris di Sidoarjo, Drs. Ec. Bambang Setyo Purwanto menjual tanah tersebut kepada Drs. Ec. Bambang Herwanto. Selain Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, juga dibuatkan Kuasa Menjual berdasarkan Akta No. 45, Tanggal 17 April 2009 yang dibuat di hadapan Sriwati, S.H., M.Hum., Notaris di Sidoarjo. Atas dasar Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual tersebut maka Drs. Ec. Bambang Herwanto menjual tanah tersebut kepada Tergugat II Intervensi ; Bahwa, dengan demikian Penggugat telah menyetujui untuk dilakukan transaksi antara Bambang Setyo Purwanto dengan Budiono yang bertindak berdasarkan kuasa dari Haji Syaifullah yang membawa konsekuensi pada peralihan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain. Oleh karena Penggugat telah menyetujui proses peralihan hak tersebut maka tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan adanya peralihan hak tersebut serta tidak ada alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan a quo. Oleh karena itu Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan a quo ;

Bahwa, dengan demikian gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak diterima ;-----

C. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SURABAYA TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO

Bahwa, apa yang dipersoalkan oleh Penggugat di dalam gugatannya adalah berkaitan dengan haknya selaku ahli waris dari almarhum H. SAIFULLOH atau disebut juga SAIFULLOH P. AGUS yang dirugikan kepentingannya

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 27 - hal 60



dengan terbitnya KTUN obyek sengketa. Sedangkan disisi lain telah terjadi beberapa kali peralihan hak bahkan disertai dengan penurunan hak pada pemegang hak yang terakhir yakni Tergugat II intervensi melalui proses sebagai berikut :-----

Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 369/2004, Tanggal 17 Desember 2004 yang dibuat di hadapan Sitaresmi Puspadewi Subianto S.H., PPAT di Surabaya dilakukan jual beli antara Budiono dengan Drs. Ekonomi Bambang Setyo Purwanto dengan obyek jual beli tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama H. SYAIFULLAH. Budiono selaku penjual di dalam akta jual beli tersebut bertindak untuk dan atas nama H. SYAIFULLAH berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 29 Oktober 2003 Nomor 72, dibuat di hadapan Sitaresmi Puspadewi Subianto S.H., S.H., Notaris di Surabaya. Di dalam surat kuasa tersebut, Endang Suyanti (Penggugat) sebagai istri dari Haji Syaifullah telah memberi persetujuan dan ikut menandatangani surat kuasa tersebut. Selanjutnya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 44, Tanggal 17 April 2009, yang dibuat di hadapan Sriwati, S.H., M.Hum., Notaris di Sidoarjo, Drs. Ekonomi Bambang Setyo Purwanto menjual tanah tersebut kepada Drs. Ec. Bambang Herwanto. Selain Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, juga dibuatkan Kuasa Menjual berdasarkan Akta No. 45, Tanggal 17 April 2009 yang dibuat di hadapan Sriwati, S.H., M.Hum., Notaris di Sidoarjo. Atas dasar Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual tersebut maka Drs. Ekonomi Bambang Herwanto menjual tanah tersebut kepada Tergugat II Intervensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 85/2016 yang dibuat di hadapan Yenny Himawan, S.H., M.Kn., PPAT di Surabaya ;-----

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 28 - hal 60



Bahwa, dengan adanya peralihan hak dalam beberapa transaksi, baik atas obyek Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Gununganyar Tambak atas nama H. SYAIFULLAH maupun Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2663/Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama PT. Bina Usaha Kampus maka sengketa dalam perkara a quo bukan berkaitan dengan prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Gununganyar Tambak atas nama H. SYAIFULLAH maupun Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2663/Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama PT. Bina Usaha Kampus, melainkan berkaitan dengan kedudukan Penggugat sebagai ahli waris dari H. SAIFULLOH atau disebut juga SAIFULLOH P. AGUS yang beranggapan bahwa haknya sebagai ahli waris dirugikan ;-----

Bahwa, dengan demikian sengketa dalam perkara a quo adalah sengketa hak yang merupakan kewenangan pengadilan negeri untuk memeriksa dan mengadilinya;-----

Dengan demikian gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, Tergugat II Intervensi menyatakan menolak dan menyangkal seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang telah diakui secara terang dan jelas kebenarannya ;-----
2. Bahwa, apa yang tercantum dalam eksepsi tersebut di atas dianggap terulang kembali dalam pokok perkara ini ;-----
3. Bahwa, pada butir 4 tentang duduk perkara, Penggugat mendalilkan :
"Bahwa, atas bidang tanah sebagaimana tersebut diatas hingga saat ini **penggugat** maupun Almarhum H. SYAIFULLOH atau disebut juga SAIFULLOH P. AGUS tidak pernah mengajukan permohonan sertipikat lagi setelah terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 15/Kelurahan Gununganyar Tambak

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 29 - hal 60



tanggal 18-2-1985 atas nama SAIFULLOH P. AGUS Gambar Situasi tanggal 23-1-1985 No. 726 seluas 48.300 M2 pada Tergugat, akan tetapi pada bidang tanah yang sudah terbit sertipikat sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 15/Kelurahan Gununganyar Tambak tanggal 18-2-1985 atas nama SAIFULLOH P. AGUS Gambar Situasi tanggal 23-1-1985 No. 726 seluas 48.300 M2 ternyata diterbitkan lagi sertipikat oleh Tergugat yakni sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak diterbitkan pada tanggal 11 MEI 2000 atas nama S. SYIFFULLAH Surat Ukur/GAMBAR Situasi Tanggal 15-12-1999 Nomor : 63/Gunung Anyar Tambak/1999 luas 30.510 M2 kemudian beralih menjadi atas nama Drs. Ec. SETYO PURWANTO” ;-----

Bahwa, dalil Penggugat tersebut di atas harus ditolak seluruhnya karena tidak berdasarkan fakta dan tidak berdasarkan hukum ;-----

Bahwa, baik dalam proses penerbitan KTUN obyek sengketa maupun dalam proses jual beli yang sampai pada Tergugat II Intervensi sebagai pemegang hak yang paling akhir semuanya telah dilakukan sesuai prosedur dan juga dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dalam proses jual beli, yakni dilakukan di hadapan Notaris – PPAT. Disamping itu secara fakta Tergugat telah beberapa kali melakukan pengukuran ulang atas tanah milik Tergugat II Intervensi dan selama ini dalam proses tersebut, baik menyangkut letak maupun luas tanah tidak pernah berubah dan tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun. Hal tersebut membuktikan bahwa Tergugat dalam menerbitkan KTUN obyek sengketa telah bertindak sangat cermat baik dalam proses penerbitannya maupun pasca penerbitan; -----

4. Bahwa, pada butir 5 tentang duduk perkara, Penggugat mendalilkan :
“Bahwa, Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/KELURAHAN Gununganyar Tambak diterbitkan pada Tanggal 11 Mei 2000 dari atas nama H. SYIFULLAH

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 30 - hal 60



Surat Ukur /Gambar Situasi Tanggal 15-12-1999 Nomor : 63/Gununganyar Tambak/1999 lua 30.510 M2 yang kemudian menjadi atas nama Drs. Ec. SETYO PURWANTO karena adanya jual beli sebagaimana Akta Jul Beli Nomor : 369/2004 Tanggal 17-12-2004 dibuat oleh SITARESMI PUSPADEWI SUBIANTO, SH, PPAT di Surabaya” ;-----

Bahwa, perlu ditegaskan bahwa pada saat ini, tidak ada lagi Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama H. SYAIFULLAH (bukan atas nama H. SYIFULLAH sebagaimana yang ditulis oleh Penggugat beberapa kali dalam gugatannya) karena Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak telah dihapus berdasarkan KMNA/KBPN 16 1997 Tanggal 9 Desember 1997 dan telah terbit hak baru berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 2663/Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama Tergugat II Intervensi ; -----

5. Bahwa, tidak benar dan disangkal dengan tegas dalil Penggugat butir 6 tentang duduk perkara yang menyatakan : “Bahwa, PENGGUGAT maupun SYAIFULLAH tidak pernah mengalihkan atau menjual kepada Drs. Ec. SETYO PURWANTO maupun ke pihak lain karena faktanya SYAIFULLAH suami Penggugat telah meninggal dunia pada tanggal 14 April 2004 sedangkan Akta Jual Beli nomor : 369/2004 dibuat oleh SITARESMI PUSPADEWI SUBIANTO, SH., PPAT di Surabaya pada tanggal 17-12-2004”;

Bahwa, dalil Penggugat tersebut di atas harus ditolak seluruhnya karena tidak berdasarkan fakta dan tidak berdasarkan hukum;-----

Bahwa, proses jual beli atas obyek tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama H. SYAIFULLAH adalah sebagai berikut : -----

Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 369/2004, Tanggal 17 Desember 2004 yang dibuat di hadapan dihadapan Sitaesmi Puspawati Subianto S.H.,PPAT di

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 31 - hal 60



Surabaya dilakukan jual beli antara Budiono dengan Drs. Ekonomi Bambang Setyo Purwanto dengan obyek jual beli tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama H. SYAIFULLAH. Budiono selaku penjual di dalam akta jual beli tersebut bertindak untuk dan atas nama H. SYAIFULLAH berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 29 Oktober 2003 Nomor 72, dibuat di hadapan Sitaesmi Puspadewi Subianto S.H., Notaris di Surabaya. Di dalam surat kuasa tersebut, Endang Suyanti (Penggugat) sebagai istri dari Haji Syaifullah telah memberi persetujuan dan ikut menandatangani surat kuasa tersebut. Selanjutnya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 44, Tanggal 17 April 2009, yang dibuat di hadapan Sriwati, S.H., M.Hum., Notaris di Sidoarjo, Drs. Ekonomi Bambang Setyo Purwanto menjual tanah tersebut kepada Drs. Ec. Bambang Herwanto. Selain Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, juga dibuatkan Kuasa Menjual berdasarkan Akta No. 45, Tanggal 17 April 2009 yang dibuat di hadapan Sriwati, S.H., M.Hum., Notaris di Sidoarjo. Atas dasar Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual tersebut maka Drs. Ekonomi Bambang Herwanto menjual kepada Tergugat II Intervensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 85/2016 yang dibuat di hadapan Yenny Himawan, S.H., M.Kn., PPAT di Surabaya ;-----

Bahwa, dengan demikian peralihan hak melalui proses jual beli dari H. SYAIFULLAH selaku pemilik awal sampai dengan Tergugat II Intervensi selaku pemegang hak yang terakhir dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yakni Notaris – PPAT. Oleh karena itu penelitian terhadap keabsahan dokumen yang mendukung proses tersebut dilakukan oleh pejabat yang berwenang tersebut. Perlu pula ditegaskan bahwa sampai dengan saat ini tidak pernah ada perkara pidana yang dilaporkan oleh pihak

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 32 - hal 60



Penggugat maupun oleh pihak lain berkaitan dengan pemalsuan dokumen sebagai pihak yang dirugikan dalam proses transaksi tersebut. Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat maupun SYAIFULLOH tidak pernah mengalihkan atau menjual kepada Drs. Ec. Setyo Purwanto maupun ke pihak lain adalah dalil yang tidak berdasarkan fakta dan tidak berdasarkan hukum sehingga harus ditolak seluruhnya;-----

Bahwa, dengan demikian dalil Penggugat tersebut di atas sudah sepatutnya ditolak seluruhnya;-----

6. Bahwa, pada butir 7, tentang duduknya perkara, Penggugat mendalilkan :

“Bahwa selanjutnya sertifikat hak milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar tambak diterbitkan pada tanggal 11 Mei 2000 atas nama Dr. Ec. SETYO PURWANTO Surat Ukur/gambar Situasi Tanggal 15-12-1999 Nomor : 63/Gununganyar tambak /1999 luas 30.5010 M2 terletak di kelurahan Gununganyar Tambak, Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur dihapus dan diubah menjadi Sertipikat Hak Guna bangunan Nomor : 2663/Kelurahan gununganyar tambak diterbitkan pada tanggal 15 Maret 2016 atas nama PT. BINA USAHA KAMPUS berkedudukan di Surabaya, surat ukur/Gambar Situasi Tanggal 15-12-1999 Nomor : 63/Gununganyar Tambak/1999 luas 30.510 M2 (OBYEK SENGKETA) berdasarkan Akta jual Beli Nomor : 83/2016 Tanggal 8 Maret 2016 dibuat oleh YENNY HIMAWAN SH., M.Kn PPAT di Surabaya”;-----

Bahwa, jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi dengan Drs. Ekonomi Bambang Herwanto dan juga jual beli sebelumnya dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT dan telah melalui proses pencekingan di Kantor Pertanahan. Hal tersebut mengandung makna bahwa segala dokumen yang berkaitan dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama H. SYAIFULLAH

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 33 - hal 60



maupun Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2663/Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama PT. Bina Usaha Kampus ada dan secara hukum memiliki nilai keabsahan yang mendukung penerbitan kedua sertipikat tersebut. Dengan demikian dalil Penggugat tersebut di atas harus ditolak seluruhnya ;-----

7. Bahwa, tidak benar dan disangkal dengan tegas dalil Penggugat butir 9 tentang duduknya perkara yang menyatakan : “Bahwa, dengan demikian Tergugat yang telah menerbitkan suatu alas hak, berupa sertipikat "obyek sengketa" diatas tanah milik Penggugat tersebut yang saat ini menjadi atas nama PT. BINA USAHA KAMPUS berkedudukan di Surabaya, padahal sudah diterbitkan sertipikatnya terlebih dahulu yakni Sertipikat Hak Milik No. 15/Kelurahan Gununganyar Tambak tanggal 18-2-1985 atas nama SAIFULLOH P. AGUS Gambar Situasi tanggal 23-1-1985 No. 726 seluas 48.300 M2, maka penerbitan Sertipikat Obyek Sengketa menjadi tidak jelas asal usulnya” ;-----

Bahwa, sekali lagi perlu ditegaskan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Gununganyar Tambak atas nama H. SYAIFULLAH maupun Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2663/Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama PT. Bina Usaha Kampus telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku dan telah dilakukan beberapa kali pengukuran pengembalian batas dan semuanya tetap sesuai dengan pada saat awal penerbitannya, baik menyangkut luas maupun menyangkut letak tanah yang telah kurang lebih 16 (enam belas) tahun tidak ada yang mempermasalahkannya;-----

Bahwa, jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi dengan Drs. Ekonomi Bambang Herwanto dan juga jual beli sebelumnya dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT dan telah melalui proses

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 34 - hal 60



pencekungan di Kantor Pertanahan. Hal tersebut mengandung makna bahwa segala dokumen yang berkaitan dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Gununganyar Tambak atas nama H. SYAIFULLAH maupun Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2663/Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama PT. Bina Usaha Kampus ada dan secara hukum memiliki nilai keabsahan yang mendukung penerbitan kedua sertipikat tersebut. Dengan demikian dalil Penggugat tersebut di atas harus ditolak seluruhnya karena hanya mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta dan tidak berdasarkan hukum;-----

8. Bahwa, tidak benar dan disangkal dengan tegas dalil Penggugat dalam duduk perkara butir 10 dan butir 11 karena tidak berdasarkan fakta dan tidak berdasarkan hukum. KTUN obyek sengketa telah diterbitkan secara sah dari segi prosedur, kewenangan dan substansi ;-----

9. Bahwa, tidak benar dan disangkal dengan tegas dalil Penggugat dalam duduk perkara butir 12 yang menyatakan : “Bahwa, berdasarkan fakta tersebut terbukti tindakan Tergugat menerbitkan sertipikat **“obyek sengketa”** telah melanggar ketentuan hukum dan mengabaikan prosedur pengumpulan dan pengolahan data fisik bidang tanah, karena Tergugat tidak pernah melakukan penelitian dan penyelidikan riwayat bidang tanah itu baik di Kelurahan Gununganyar Tambak, maupun dokumen yang dilampirkan atas bidang tanah yang dimohonkan sertipikat “Obyek sengketa” tersebut secaradstnya” ;-----

Bahwa, dalil Penggugat tersebut di atas tidak berdasarkan fakta dan tidak berdasarkan hukum sehingga harus ditolak seluruhnya;-----

Bahwa, sekali lagi perlu ditegaskan bahwa KTUN obyek sengketa telah diterbitkan secara sah dari segi prosedur, kewenangan dan substansi dan telah dilakukan secara cermat termasuk pasca penerbitan KTUN obyek

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 35 - hal 60



sengketa berupa pengukuran ulang dengan hasil yang tidak pernah berubah dan selama ini tidak pernah ada yang mempermasalahkannya;-----

10. Bahwa, pada butir 13 dalam duduk perkara, Penggugat mendalilkan : “Bahwa tindakan Tergugat dalam mengeluarkan keputusan obyek sengketa a quo adalah didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 19, pasal 35, pasal 36 ayat (1) huruf b Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang : Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Pasal 5 PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”;-----

Bahwa, setelah Tergugat II Intervensi meneliti secara seksama dalil Penggugat tersebut di atas malahan menunjukkan pengakuan Penggugat bahwa Tergugat dalam menerbitkan KTUN obyek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pengakuan di depan persidangan merupakan bukti yang sempurna. Dengan demikian tidak ada alasan untuk membatalkan KTUN obyek sengketa;-----

11. Bahwa, berkenaan dengan dalil Penggugat butir 15 tentang duduk perkara, perlu Tergugat II Intervensi tekankan bahwa KTUN obyek sengketa yang diterbitkan Tergugat tidak melahirkan akibat hukum bagi Penggugat karena sebelumnya Penggugat telah menyetujui untuk dilakukan transaksi antara Budiono dengan Drs. Ekonomi Bambang Setyo Purwanto. Dengan demikian KTUN obyek sengketa tidak menimbulkan akibat hukum yang merugikan Penggugat;-----

12. Bahwa, tidak benar dan disangkal dengan tegas dalil Penggugat dalam duduk perkara butir 17 karena tidak berdasarkan fakta dan tidak berdasarkan hukum. KTUN obyek sengketa telah diterbitkan secara sah dari segi prosedur, kewenangan dan substansi dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan serta tidak melahirkan akibat hukum yang merugikan

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 36 - hal 60



pihak manapun termasuk Penggugat. Dengan demikian dalil Penggugat tersebut harus ditolak seluruhnya ;-----

13. Bahwa, tidak benar dan disangkal dengan tegas dalil gugatan Penggugat butir 18 yang menyatakan : “Bahwa, keputusan Tergugat merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final, serta berakibat hukum yang sangat mutlak merugikan pihak Penggugat dengan nyata, hal mana perbutan Tergugat tersebut telah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam pasal 1 butir 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang peradilan tata usaha negara” ;-----

Bahwa, tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan berkaitan dengan terbitnya KTUN obyek sengketa karena berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 369/2004, Tanggal 17 Desember 2004 yang dibuat di hadapan hadapan Sitaesmi Puspadewi Subianto S.H., PPAT di Surabaya dilakukan jual beli antara Budiono dengan Drs. Ekonomi Bambang Setyo Purwanto dengan obyek jual beli tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama H. SYAIFULLAH. Budiono selaku penjual di dalam akta jual beli tersebut bertindak untuk dan atas nama H. SYAIFFULAH berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 29 Oktober 2003 Nomor 72, dibuat di hadapan Sitaesmi Puspadewi Subianto, S.H., Notaris di Surabaya. Di dalam surat kuasa tersebut, Endang Suyanti (Penggugat) sebagai istri dari Haji Syaifullah telah memberi persetujuan dan ikut menandatangani surat kuasa tersebut. Dengan demikian dalil Penggugat tersebut di atas sudah sepatutnya ditolak ;-----

14. Bahwa, tidak benar dan disangkal dengan tegas dalil Penggugat dalam duduk perkara butir 19 yang menyatakan : “Bahwa dengan telah terbitnya sertipikat

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 37 - hal 60



“Obyek sengketa” a quo sangat merugikan Penggugat karena berdampak terhadap status hukum terkait adanya “Obyek sengketa” a quo artinya Luas tanah hak Penggugat menjadi berkurang dan dapat terhambat untuk melakukan peralihan hak maupun melakukan penjualan sehingga kepentingan dan hubungan hukum terganggu” ;-----

Bahwa, dalil Penggugat tersebut di atas harus ditolak seluruhnya karena tidak berdasarkan fakta dan tidak berdasarkan hukum;-----

Bahwa, sekali lagi perlu ditegaskan, tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan berkaitan dengan terbitnya KTUN obyek sengketa karena berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 369/2004, Tanggal 17 Desember 2004 yang dibuat di hadapan hadapan Sitaresmi Puspadewi Subianto S.H., PPAT di Surabaya dilakukan jual beli antara Budiono dengan Drs. Ekonomi Bambang Setyo Purwanto dengan obyek jual beli tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/Kelurahan Gununganyar Tambak atas nama H. SYAIFULLAH. Budiono selaku penjual di dalam akta jual beli tersebut bertindak untuk dan atas nama H. SYAIFULLAH berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 29 Oktober 2003 Nomor 72, dibuat di hadapan hadapan Sitaresmi Puspadewi Subianto S.H., Notaris di Surabaya. Di dalam surat kuasa tersebut, Endang Suyanti (Penggugat) sebagai istri dari Haji Syaifullah telah memberi persetujuan dan ikut menandatangani surat kuasa tersebut. Dengan demikian dalil Penggugat tersebut di atas sudah sepatutnya ditolak;-----

15. Bahwa, berkenaan dengan dalil Penggugat butir 20 dan 21 sudah sepatutnya ditolak seluruhnya karena tidak berdasarkan hukum. Tergugat dalam menerbitkan KTUN obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur, kewenangan dan substansi dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan serta azas-azas umum pemerintahan yang baik. Lagipula Tergugat II Intervensi sebagai pembeli beritikad baik dilindungi oleh hukum.-----

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 38 - hal 60



Bahwa, berdasarkan seluruh uraian jawaban tersebut di atas, Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini agar menjatuhkan putusan sebagai berikut :-----

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi ;-----
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;-----

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat dalam persidangan mengajukan Replik tanggal 14 Desember 2016;-----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi mengajukan Duplik tanggal 21 Desember 2016 dan Tergugat tidak mengajukan duplik sekalipun telah diberi kesempatan yang cukup oleh Majelis Hakim;-----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P- 9 telah dibubuhi meterai cukup, yaitu :-----

1. Bukti P- 1 : Fotocopy yang dilegalisir Surat Keterangan Waris tanggal 21 Desember 2005 dari Endang Suyanti dan Ach. Dahlan selaku ahli waris Syaifulloh yang diketahui oleh Lurah Penjaringan Sari dan Camat Rungkut;-----
2. Bukti P- 2 : Fotocopy sesuai dengan salinannya Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 231/Pdt.P/2009/PN.Sby. tanggal 17 Maret 2009 tentang Penetapan Endang Suyanti



sebagai wali ibu dari Ach.

Dahlan;-----

3. Bukti P- 3 : Fotocopy sesuai dengan salinannya Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 260/Pdt.P/2009/PN.Sby. tanggal 24 Maret 2009 tentang Penetapan ijin untuk menjual tanah SHM No; 15/Kel. Gunung Anyar Tambak an. Syaifulloh P.Agus;-----
4. Bukti P- 4 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Camat Tanggulangin Nomor : 470/9863/404.7.16/2016 tanggal 29 Nopember 2016 an. Endang Suyanti;-----
5. Bukti P- 5 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik No. 15/Kel. Gunung Anyar Tambak terbit tanggal 18-2-1985, Gambar Situasi tanggal 23-1-1985 No. 726 Luas 48.300 M2 an. Saifulloh P.Agus;-----
6. Bukti P- 6 : Fotocopy sesuai dengan aslinya surat permohonan Pengukuran atas tanah jalan Gunung Anyar Tambak II/08 Surabaya;-----
7. Bukti P- 7 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tanggal 30 Desember 2016 Nomor : 2873/200-35.80/XII/2016 perihal Permohonan Pengukuran Ulang Sertipikat Hak Milik Nomor 15/Gununganyar Tambak;---
8. Bukti P- 8 : Fotocopy Surat Lurah Gununganyar Tambak tanggal 07 Januari 2000 No. E/081/402.09.02.04.04/2000 hal: Penolakan Permohonan Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal 15-12-1999 No. 63/Gununganyar Tamabak/1999 Luas 30.510 m2;-----
9. Bukti P- 9 : Fotocopy Surat Keterangan Kematian Nomor : 476.3/01.39/436.9.19/2014 tanggal 28 Juli 2004 an. Haji Syaifulloh (almarhum);-----

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 40 - hal 60



Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi sekalipun telah diberi kesempatan yang cukup oleh Majelis Hakim;-----

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil jawabannya Tergugat mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T- 12 yang telah dibubuhi meterai cukup, yaitu :-----

1. Bukti T- 1 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Buku tanah Hak Guna Bangunan No. 2663/Kelurahan Gunung Anyar Tambak terbit 11 Mei 2000, Surat Ukur tanggal 15-12-1999 No. 63/Gununganyar Tambak/1999 Luas 30.510 M2 an. PT. Bina Usaha Kampus;-----
2. Bukti T- 2 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Perintah Setor tanggal 8 Januari 1998 dan Kwitansi Pembayaran tanggal 12 Januari 1998;
3. Bukti T- 3 : Fotocopy surat Pernyataan Pemilik Tanah Nomor D.3/146/402.92.04.04/1997 tanggal 4 -9- 1997 tanah Petok D No. 247 Persil No. 23b dan 25 luas 32.670 M2 , Kelurahan Gununganyar Tambak an. Haji Syaifullah;-----
4. Bukti T- 4 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Kutipan Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia Kutipan Dari Buku Pendaftaran Huruf C tanggal 22 Agustus 1997 atas nama Sjaipoellah Buku C No. 247 Desa Gununganyar Tambak, Keadaan tahun 1960;-----
5. Bukti T- 5 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Kutipan Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia Kutipan Dari Buku Pendaftaran Huruf C tanggal 23 September 1996 atas nama Saifullah P. Agus Buku C No. 158 Desa Gununganyar Tambak, Keadaan Tahun 1974;-----
6. Bukti T- 6 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Permohonan SKPT/GS/Salinan Peta tanggal 4 September 1997 atas nama Pemohon Haji Syaifullah Jl. Amir Mahmud No. 51 tanah yang

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 41 - hal 60



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimohon Hak Petok D 247/Gununganyar Tambak Luas 32.670

M2 keperluan Konversi Hak Milik;-----

7. Bukti T- 7 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Pengusaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 16 Februari 2000 terletak di Setapak Gununganyar Tambak atas nama H. Syaifullah;-----

8. Bukti T- 8 : Fotocopy Surat Pernyataan Haji Syaifullah tanggal 4-9-1997 atas tanah Petok No. 247 Persil 23b dan 25 Klas dt I luas 32.670 M2;

9. Bukti T- 9 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik Dan data Yuridis Nomor : 575/SAH/PH/2000 tanggal 08 -05-2000;-----

10. Bukti T- 10 : Fotocopy Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis Nomor 575/Peng/PH/III/1999 tanggal 7 -3-2000 atas Tanah Bekas Hak Yasan petok Ipeda No. 247 Persil 23b & 25.dt.I luas 30.510 M2 Kelurahan Gununganyar Tambak;-----

11. Bukti T-11 : Fotocopy Surat keterangan Nomor D.3/147/402.92.04.04/1997 tanggal 4-9-1997 atas tanah Persil 23b-25 Kohir/Kekitir No. 247 luas 32.670 M2 pemilik Haji Syaifullah;-----

12. Bukti T-12 : Fotocopy Berita Acara Pemasangan Tugu-Tugu batas Nomor D.3/146/402.92.04.04/1997 tanggal 4-9-1997 tanah milik Haji Syaifullah Petok No. 247 Persil No. 23b dan 25 Klas dt.I luas 32.670 M2;-----

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi sekalipun telah diberi kesempatan yang cukup oleh Majelis Hakim;-----

Menimbang, bahwa untuk mempetahankan dalil-dalil jawabannya Tergugat II Intervensi mengajukan surat bukti bertanda TII.Int- 1 sampai dengan TII.Int- 1 8 yang telah dibubuhi meterai cukup, yaitu :-----

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 42 - hal 60

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)



1. Bukti TII.Int- 1 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kuasa Nomor 72 tanggal 29 Oktober 2003 dari Haji Syaifullah kepada Budiono dibuat dihadapan Sitaesmi Puspadewi Subianto, SH., Notaris di Surabaya;-----
2. Bukti TII.Int- 2 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor 369/2004 tanggal 17 Desember 2004 dibuat dihadapan Sitaesmi Puspadewi Subianto, SH., Notaris di Surabaya;--
3. Bukti TII.Int- 3 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 44 tanggal 17 April 2009 dibuat dihadapan Sriwati, SH. M.Hum., Notaris di Sidoarjo;-----
4. Bukti TII.Int- 4 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Kuasa Menjual Nomor 45 tanggal 17 April 2009 dibuat dihadapan Sriwati, SH. M.Hum., Notaris di Sidoarjo;-----
5. Bukti TII.Int- 5 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Pelepasan Hak Nomor 24 tanggal 07 Juli 2000 dibuat dihadapan Sriwati, SH. M.Hum., Notaris di Sidoarjo;-----
6. Bukti TII.Int- 6 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor 85/2016 dibuat dihadapan Yenny Himawan, SH., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya;-----
7. Bukti TII.Int- 7 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Buku tanah Hak Guna Bangunan No. 2663/Kelurahan Gunung Anyar Tambak terbit 11 Mei 2000, Surat Ukur tanggal 15-12-1999 No. 63/Gununganyar Tambak/1999 Luas 30.510 M2 an. PT. Bina Usaha Kampus;-----
8. Bukti TII.Int- 8 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Bina Usaha Kampus Nomor 41 tanggal 17

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 43 - hal 60



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2009 dibuat dihadapan Sriwati, SH. M.Hum., Notaris di Sidoarjo;-----

9. Bukti TII.Int- 9 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi manusia Republik Indonesia Nomor AHU-22882.AH.01.01Tahun 2009 tanggal 29 Mei 2016 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan;-----

10. Bukti TII.Int- 10 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Bina Usaha Kampus Nomor 08 tanggal 02 Maret 2016 dibuat dihadapan Sriwati, SH. M.Hum., Notaris di Sidoarjo;

11. Bukti TII.Int- 11 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum tanggal 02 Maret 2016 Nomor : AHU-AH.01.03.0028017 Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan data Perseroan PT. Bina Usaha Kampus;-----

12. Bukti TII.Int- 12 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Bina Usaha Kampus Nomor 79 tanggal 14 Maret 2016 dibuat dihadapan Sriwati, SH. M.Hum., Notaris di Sidoarjo;

13. Bukti TII.Int- 13 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum tanggal 02 Maret 2016 Nomor : AHU-AH.01.03.0033965 Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan data Perseroan PT. Bina Usaha Kampus;-----

14. Bukti TII.Int- 14 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan Atas

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 44 - hal 60

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)



Nama Bambang Hermanto qq PT. BINA USAHA KAMPUS

Berkedudukan di Surabaya Nomor 27 /RPTP-

12.39/III/2016 tanggal 02 Maret 2006;-----

15. Bukti TII.Int- 15 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Berita Acara Pengembalian

Batas tanggal 19 Mei 2009 atas permohonan Bambang

Setyo Purwanto (Dapen Ubaya);-----

16. Bukti TII.Int- 16 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Kepala Seksi Survey

Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota

Surabaya No. 49/200-35.80/II/2017 hal Pemberitahuan Hasil

Pengukuran Pengembalian Batas;-----

17. Bukti TII.Int- 17 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Gugatan Perdata

tertanggal 23 Nopember 2016 terdaftar di Kepaniteraan

Pengadilan Negeri Surabaya No. 919/PDT/2016/PN.Sby.

tanggal 23-11-2016;-----

18. Bukti TII.Int- 18 : Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat

Keterangan Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan

Semampir, Kota Surabaya Nomor : B-

024/13.29.01/Pw.01/01/2017 tanggal 31 Januari 2017,

intinya menerangkan Bahwa pernikahan H. Saifulloh

dengan Endang Suyanti tidak ada catatan pernikahan;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Tergugat II Intervensi
juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah

sumpah, yaitu: -----

Saksi H. ABD. SHOMAD

Pada pokoknya saksi menerangkan, sebagai berikut :-----

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 45 - hal 60



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sebagai Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Kelurahan Gununganyar Tambak bertugas sebagai Trantib;-----
- Bahwa tidak ada data/cacatan dalam buku tanah dikelurahan adanya permohonan sertifikat tanah Hak Milik No. 414 dan Hak Milik No. 15;-----
- Bahwa Klasiran tanah yang ada di Kelurahan adalah Klasiran tahun 1974;-----
- Bahwa Klasiran sebelum tahun 1974 ada di Pemerintah Kota Surabaya;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu adanya bukti P-8;-----
- Bahwa dalam Bukti P- 8 tertulis nama Syaifulloh P. Agus yang dimaksud adalah Syaifulloh ayah dari Agus;-----
- Bahwa untuk mengurus keterangan waris, harus ada surat nikah dan merupakan syarat mutlak;-----
- Bahwa Setiap tanah ada nomor persil dan nomor petok yaitu menunjukkan lokasi tanah;-----
- Bahwa saksi hanya pernah dengar nama Endang Suyanti karena yang bersangkutan pernah berurusan dengan tanahnya yang ada di Kelurahan Gununganyar Tambak;-----
- Bahwa saksi tahu tanah yang dimuat dalam objek sengketa;-----
- Bahwa saksi tahu ada pengembalian batas atas tanah milik UBAYA yaitu pada tahun 2009 dan tahun 2016 karena saksi hadir saat itu karena

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 46 - hal 60

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

perintah dari Bapak

Lurah;-----

- Saksi tahu tanah tersebut milik UBAYA pada tahun 2009 karena tanah tersebut dikuasai oleh UBAYA;-----

- Bahwa saksi tahu luas tanah milik UBAYA yaitu seluas \pm 30.500 M2;-----

- Bahwa diatas tanah milik UBAYA ada papan dengan tulisan Tanah Milik Ubaya;--

- Bahwa yang menunjuk batas-batas tanah adalah dari pihak UBAYA;-----

- Bahwa saksi tidak tahu nomor objek pajak atas tanah tersebut;-----

- Bahwa saat dilaksanakan pengembalian batas tidak ada pihak yang berkeberatan;-----

- Bahwa yang berwenang untuk menerangkan adalah Bapak Lurah;-----

- Bahwa saksi tahu hanya satu orang, orang bernama H. Syaifullah;-----

- Bahwa setahu saksi H. Syaifullah mempunyai lebih dari satu bidang tanah;-----

- Bahwa saksi tidak tahu SHM No. 414;-----

- Bahwa saksi pernah dengar ada yang pegang SHM No. 15 yaitu milik H. Syaifullah;-----

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 47 - hal 60

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu Endang Suyanti mengajukan pengembalian batas, yang saksi tahu hanya pihak

UBAYA;-----

- Bahwa saksi tahu yang pasang papan nama adalah orang-orang dari UBAYA.----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim atas permohonan dari Kuasa Penggugat pada tanggal 28 Februari 2017 melaksanakan pemeriksaan Setempat, yang selengkapnyanya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam persidangan mengajukan kesimpulan tertanggal 09 Maret 2017 dan Tergugat II Intervensi dalam persidangan mengajukan kesimpulan tertanggal 14 Maret 2017 sedangkan Penggugat mengajukan kesimpulan tanpa tanggal diterima di Bagian Umum Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 15 Maret 2017;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang belum termuat dalam duduknya sengketa ini menunjuk pada berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada hal-hal yang lain yang akan disampaikan oleh para pihak, maka Majelis Hakim mengambil putusan dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam duduk perkara diatas .;-----

Menimbang bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah memohon dinyatakan batal atau tidak sah serta mewajibkan Tergugat mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2663/Kelurahan Gununganyar Tambak, Kecamatan

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 48 - hal 60

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

Gunung Anyar, Kota Surabaya tanggal 15-03-2016 Surat ukur No. 63/Gunung Anyar Tambak/1999 tanggal 15-12-1999 Luas : 30.510 M2 atas nama PT. Bina Usaha Kampus (bukti T II Int-7);-----

Menimbang, bahwa alasan pokok yang diajukan oleh Penggugat untuk memohon pembatalan atau dinyatakan tidak sah serta mencabut objek sengketa karena penerbitan objek sengketa bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-undang Nomor : 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 16 November 2016 yang memuat jawaban dalam eksepsi dan pokok perkara begitu juga Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat tertanggal 7 Desember 2016 yang memuat jawaban dalam eksepsi dan pokok perkara;-----

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi memuat adanya eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan adanya eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;-----

DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat pada pokoknya mempersoalkan mengenai Gugatan Penggugat daluwarsa dan gugatan Penggugat kabur (obscur libel) sedangkan eksepsi Tergugat II Intervensi pada pokoknya mempersoalkan Gugatan Penggugat daluwarsa, Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan a quo serta Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili perkara a quo;-----

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 49 - hal 60

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)



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat, Penggugat telah mengajukan Repliknya tanggal 2 Mei 2016 yang pada pokoknya menolak seluruh dalil eksepsi Tergugat dan terhadap replik Penggugat Tergugat telah mengajukan dupliknya tertanggal 12 Mei 2016;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Penggugat telah menyampaikan repliknya tertanggal 14 Desember 2016, dan atas replik Penggugat, Tergugat II Intervensi menyampaikan dupliknya tertanggal 21 Desember 2016;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II Intervensi yang mempersoalkan mengenai legal standing Penggugat mengajukan gugatan a quo .;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil serta alat-alat bukti yang disampaikan Para Pihak di persidangan diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut ;-----

- Bahwa Penggugat adalah ahli waris almarhum Haji Syaifulloh sebagaimana surat keterangan waris tertanggal 21 Desember 2005 yang diketahui Lurah Penjaringan Sari Nomor : 593.51/35/436.7.10.2/2005 tanggal 21 Desember 2005 dan Camat Rungkut No.Reg. 593.51/183/436.7.10/2005 tanggal 27 Desember 2005 (bukti P-1);-----
- Bahwa Haji Syaifulloh meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah terletak di Kelurahan Gununganyar Tambak, Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 15/kelurahan Gununganyar Tambak, kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya Tanggal 18-2-1985 Gambar situasi Nomor : 76/1985 Tanggal 23-1-1985 luas : 48.300 M2 atas nama Syaifulloh P. Agus (Bukti P-5) ;-----

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 50 - hal 60

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)



- Bahwa almarhum Haji Syaifulloh juga meninggalkan sebidang tanah warisan sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/kelurahan Gununganyar Tambak, Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya tanggal 11 Mei 2000 Surat ukur/Gambar situasi Nomor : 63/Gununganyar Tambak/1999 luas : 30.510 M2 atas nama H. Syaifullah;-----
- Bahwa orang dengan nama H. Syaifulloh atau disebut juga dengan Syaifulloh P. Agus atau H. Syaifullah adalah orang yang sama;-----
- Bahwa tanah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/kelurahan Gununganyar Tambak, Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya tanggal 11 Mei 2000 Surat ukur/Gambar situasi Nomor : 63/Gununganyar Tambak/1999 luas : 30.510 M2 atas nama H. Syaifullah telah dijual oleh Budiono yang bertindak berdasarkan kuasa dari Haji Syaifullah sesuai Surat Kuasa Nomor : 72 tanggal 29 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan Sitaresmi Puspadewi Subianto, SH Notaris di Surabaya (Bukti T II Int-1);-----
- Bahwa dalam Surat Kuasa Nomor : 72 tanggal 29 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan Sitaresmi Puspadewi Subianto SH, Endang Suyanti (in casu Penggugat) sebagai istri dari Haji Syaifullah telah memberikan persetujuannya (Bukti TII Int-1);-----
- Bahwa tanah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/kelurahan Gununganyar Tambak, Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya tanggal 11 Mei 2000 Surat ukur/Gambar situasi Nomor : 63/Gununganyar Tambak/1999 luas : 30.510 M2 atas nama H. Syaifullah telah dijual oleh Budiono kepada Drs. ekonomi Bambang Setyo Purwanto sebagaimana tertuang dalam Akta Jual beli Nomor : 369/2004 Tanggal 17 desember 2004 (Bukti T II Int-2);-----

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 51 - hal 60



- Bahwa selanjutnya sesuai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 44 Tanggal 17 April 2009 yang dibuat dihadapan Sriwati, SH, M.Hum, Notaris di Sidoarjo, Drs. Ekonomi Bambang Setyo Purwanto sepakat membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan Drs. Ekonomi Bambang Herwanto (Bukti T II Int-3) dan berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 45 tanggal 17 April 2009, Drs, Ekonomi Bambang Setyo Purwanto memberikan kuasa kepada Drs. Ekonomi Bambang Herwanto untuk menjual atau memindahtangankan tanah dengan sertifikat No. 414/kelurahan Gununganyar Tambak (Bukti T II Int-4);---
- Bahwa selanjutnya tanah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/kelurahan Gununganyar Tambak, Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya tanggal 11 Mei 2000 Surat ukur/Gambar situasi Nomor : 63/Gununganyar Tambak/1999 luas : 30.510 M2 atas nama H. Syaifullah oleh Bambang Herwanto telah dijual kepada PT. Bina Usaha Kampus (in casu Tergugat II Intervensi) sesuai Akta Jual Beli Nomor : 85/2016 Tanggal 8 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Yenny Himawan, SH.,Mkn, PPAT di Surabaya (Bukti T II Int-6) ;-----
- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/kelurahan Gununganyar Tambak, Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya tanggal 11 Mei 2000 Surat ukur/Gambar situasi Nomor : 63/Gununganyar Tambak/1999 luas : 30.510 M2 dilakukan penurunan hak menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2663/Kelurahan Gununganyar Tambak, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya tanggal 15-03-2016 Surat ukur No. 63/Gunung Anyar Tambak/1999 tanggal 15-12-1999 Luas : 30.510 M2 atas nama PT. Bina Usaha Kampus (bukti T II Int-7);-----
- Bahwa berdasarkan Pemeriksaan setempat tanggal 28 Pebruari 2017 Para Pihak menunjuk tanah dengan lokasi sama yang merupakan bagian yang tercantum dalam objek sengketa dimana yang menguasai fisik tanah yang

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 52 - hal 60



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan bagian yang tercantum dalam objek sengketa adalah Tergugat II Intervensi, telah dipagar dan terdapat papan nama tulisan Ubaya (vide Berita acara pemeriksaan setempat);-----

Menimbang, bahwa terhadap pertentangan dalil tersebut, Majelis Hakim mendasarkan pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;-----

Menimbang, bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan penjelasannya hanya memuat bahwa yang berhak menggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, akan tetapi tidak menjelaskan secara rinci mengenai apakah yang dimaksud menurut hukum pengertian suatu kepentingan;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan mendasarkan pada alat bukti pengetahuan Hakim, Majelis Hakim sependapat terhadap uraian yang membahas mengenai perihal kepentingan sebagaimana pendapat Indroharto, S.H., yang diuraikan di dalam bukunya berjudul Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, buku II, Beracara Di Pengadilan Tata Usaha Negara, halaman 37-39 penerbit Pustaka Sinar Harapan Jakarta, 1993, bahwa yang dimaksud dengan kepentingan mengandung dua arti yaitu : -----

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 53 - hal 60

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)



1. Kepentingan yang menunjuk pada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, yang mempunyai makna pada pokoknya bahwa adanya kepentingan merupakan suatu syarat minimal untuk dapat dijadikan alasan pengajuan suatu gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara. Dalam rumusan suatu kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh hukum tersebut dapat kita lihat adanya hubungan antara orang yang bersangkutan di satu pihak dengan keputusan TUN yang bersangkutan di lain pihak, yang dalam keadaan konkretnya adanya suatu kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh hukum itu di satu pihak ditentukan oleh faktor-faktor:

A. Kepentingan dalam kaitannya yang berhak menggugat ; -----

Kepentingan yang harus dilindungi oleh pengadilan itu baru ada, jika jelas :

- Kepentingan itu jelas-jelas ada hubungannya dengan Penggugat sendiri, artinya Penggugatlah yang mempunyai kepentingan sendiri untuk mengajukan gugatan, bukan mengenai kepentingan orang lain;
- Kepentingan itu harus bersifat pribadi, artinya Penggugat itu memiliki suatu kepentingan untuk menggugat yang jelas dapat dibedakan dengan kepentingan orang lain ; -----
- Kepentingan itu harus bersifat langsung; artinya yang terkena secara langsung adalah kepentingan Penggugat itu sendiri, dan kepentingan tersebut bukan yang diperolehnya dari orang lain ; -----
- Kepentingan itu secara obyektif dapat ditentukan, baik secara luas maupun intensitasnya, artinya untuk menentukan suatu kepentingan yang bersifat material maupun immaterial pada seorang Penggugat, maka perlu adanya kejelasan bahwa kepentingan itu tidak hanya bersemayam dalam alam kejiwaan subjektif dari Penggugat sendiri saja, tetapi harus diakui bersemayam pula dalam pendapat umum,

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 54 - hal 60



selain dari itu kepentingan yang bersifat immaterial pun juga perlu dapat ditentukan bahwa ia melekat pada Penggugat sendiri, bersifat pribadi baginya, dan dapat dianggap melekat secara langsung kepadanya ; -----

B. Kepentingan dalam hubungannya dengan keputusan tata usaha negara yang bersangkutan ; -----

Seorang Penggugat itu harus dapat menunjukkan bahwa keputusan tata usaha negara yang digugatnya itu merugikan dirinya secara langsung serta menimbulkan akibat hukum akibat diterbitkannya keputusan tata usaha negara oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha negara ; -----

2. Kepentingan berproses, dalam arti tujuan yang hendak dicapai oleh Penggugat dengan mengajukan gugatan yang bersangkutan.

Bahwa dalam menggunakan haknya untuk berproses itu dianggap ada maksudnya;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, dimana tanah yang merupakan bagian dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 414/kelurahan Gununganyar Tambak, Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya tanggal 11 Mei 2000 Surat ukur/Gambar situasi Nomor : 63/Gununganyar Tambak/1999 luas : 30.510 M2 atas nama Haji Syaifullah telah dijual oleh Budiono kepada Bambang Setyo Purwanto yang bertindak berdasarkan kuasa dari Haji Syaifullah sesuai surat kuasa Nomor 72 tanggal 29 Oktober 2003 yang dibuat dihadapan Sitaesmi Puspawati Subianto, SH., Notaris di Surabaya dimana dalam surat kuasa tersebut, Endang Suyanti (in casu Penggugat) sebagai istri dari Haji Syaifullah telah memberi persetujuan dan ikut menandatangani surat kuasa dimaksud. Dengan demikian menurut Majelis Hakim Penggugat telah menyetujui untuk dilakukan penjualan terhadap tanah yang merupakan bagian

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 55 - hal 60



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tercantum dalam objek sengketa sehingga dihubungkan dengan kriteria-kriteria tentang kepentingan sebagaimana diuraikan diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan menurut hukum, bahwa Penggugat tidak lagi mempunyai Kepentingan dalam hubungannya dengan keputusan tata usaha negara yang bersangkutan;-----

Menimbang, bahwa lagi pula berdasarkan bukti TII.Int-17 yakni surat gugatan yang diajukan oleh Haris Sugianto di Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara Nomor : 919/Pdt.G/2016/PN. Sby Tanggal 23 Nopember 2016 menyatakan Haris Sugianto mendalilkan sebagai pemilik tanah Sertipikat Hak Milik No. 15/Kelurahan Gunung anyar Tambak berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 20 tanggal 29 Januari 2010 dan Akta Kuasa untuk menjual Nomor : 21 tanggal 29 Januari 2010 sehingga menurut Majelis Hakim semakin jelas terbukti bahwa Penggugat tidak lagi mempunyai hubungan hukum dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 15/kelurahan Gununganyar Tambak, kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya Tanggal 18-2-1985 Gambar situasi Nomor : 76/1985 Tanggal 23-1-1985 luas : 48.300 M2 atas nama Saifulloh P. Agus (Bukti P-5);-----

Menimbang, bahwa dengan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan sertipikat Sertipikat Hak Milik Nomor : 15/kelurahan Gununganyar Tambak, kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya Tanggal 18-2-1985 (Bukti P-5) maka tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan;-----

Menimbang, bahwa dengan tidak adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dengan demikian maka Penggugat tidak mempunyai hak gugat (*persona standi in judicio*) terhadap objek sengketa a quo sehingga beralasan dan berdasar hukum terhadap eksepsi Tergugat II

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 56 - hal 60

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)



Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai legal standing mengajukan gugatan a quo diterima;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat tidak mempunyai kepentingan diterima, maka terhadap dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;-----

DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai legal standing mengajukan gugatan dikabulkan, maka terhadap gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima, dan oleh karena itu maka seluruh dalil gugatan Penggugat dan dalil jawaban Tergugat serta dalil jawaban Tergugat II Intervensi dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan dan diberi penilaian hukum lagi;-----

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, luas pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis Hakim telah mempelajari seluruh alat bukti namun Majelis Hakim hanya memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini:-

Mengingat, Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 juncto Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dalam perkara ini ;-----

-----M E N G A D I L I :-----

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi;-----

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;-----
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.912.000,- (Dua Juta Sembilan Ratus Dua Belas Ribu Rupiah);-----

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Kamis, tanggal 16 Maret 2017, oleh kami : LILIEK EKO POERWANTO,SH.,MH.sebagai Hakim Ketua Majelis dengan I DEWA GEDE PUJA,SH.,MH. Dan MUHAMMAD ILHAM,SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis Tanggal 30 Maret 2017, oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu oleh ANDRY MARSANTO, SH.,MH., Sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat ;-----

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 58 - hal 60

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)



ttd

1. I DEWA GEDE PUJA, SH.,MH.

ttd

LILIEK EKO POERWANTO, SH.,MH.

ttd

2. MUHAMMAD ILHAM, SH.,MH.

PANITERA PENGGANTI

ttd

ANDRY MARSANTO, SH.,MH.

Perincian biaya perkara :

1. Pendaftaran Gugatan.....	Rp. 30.000,-
2. Kepaniteraan	Rp. 371.000,-
3. Pemeriksaan Setempat.....	Rp. 2.500.000,-
4. Redaksi	Rp. 5.000,-
5. Materai	Rp. 6.000,-
Jumlah	Rp. 2.912.000,- (Dua juta sembilan ratus dua belas ribu rupiah).

DICATAT DISINI :

1. Bahwa putusan perkara Nomor: 154/G/2016/PTUN.SBY. ini belum memperoleh kekuatan hukum tetap, karena pada tanggal 17 April 2017 Penggugat mengajukan upaya hukum banding.
2. Bahwa salinan putusan ini dikeluarkan atas permintaan secara lisan dari sdr. Susilo SH., MH. selaku kuasa hukum Penggugat Endang Suyanti.

Sidoarjo, 19 April 2017

Panitera,

ILHAM HAMIR, SH., MH.
NIP.19580514 198003 1 003

Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 59 - hal 60



Putusan Perkara Nomor : 154/G/2016/PTUN.SBY. dari hal 60 - hal 60