



PUTUSAN

Nomor 1754 K/Pdt/2016

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

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

I. WALIKOTA SURABAYA, cq. KEPALA DINAS PENDIDIKAN KOTA SURABAYA, berkedudukan di Jalan Jagir Wonokromo Nomor 354-356 Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M.T. Ekawati Rahayu, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil pada Sekretariat Daerah Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2014;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat II/Pembanding;

II. MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN REPUBLIK INDONESIA, berkedudukan di Jakarta, Jalan Jenderal Sudirman, Senayan, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ani Nurdiani Azizah, S.H., M.Si., dan kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil, pada Kantor Biro Hukum dan Organisasi, Sekretariat Jenderal Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Senayan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Mei 2014;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat I/Terbanding II;

L a w a n:

Ny. Janda RR. SRI MARTINI, bertempat tinggal di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, RT 003, RW 005, Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. Kosdar, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Raya Kebonsari Nomor 9, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2014;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding I;

D a n:

1. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA TIMUR, berkedudukan di Jalan Gayung Kebonsari Nomor 60, Surabaya;

2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II,

Halaman 1 dari 54 hal. Put. Nomor 1754 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkedudukan di Jalan Krembangan Barat Nomor 57, Surabaya;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/
Pembanding II dan Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding I telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I, II dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II, I/Pembanding, Terbanding II dan Para Turut Tergugat/Terbanding III, IV di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa sejak tahun 1954 Penggugat telah menghuni/mengusai sebagian Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama *Gouvernement Van Nederland Indie*, luas keseluruhan ± 35.510 m² (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 48-50, Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya;
2. Bahwa dari Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama *Gouvernement Van Nederland Indie*, seluas ± 35.510 m² (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi) tersebut di atas, yang dihuni/dikuasai secara nyata oleh Penggugat adalah seluas ± 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, dengan batas-batas saat ini sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Jalan Ambengan;
 - Sebelah Timur Lahan parkir SMA Negeri 2 Surabaya;
 - Sebelah Selatan Lapangan Olahraga SMA Negeri 2 Surabaya;
 - Sebelah Barat Jalan Wijaya Kusuma;

Sedangkan selebihnya seluas kira-kira ± 34.460 m² (tiga puluh empat ribu empat ratus enam puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 48 dahulu dikuasai oleh Tergugat I, sekarang dikuasai oleh Tergugat II dan dipergunakan untuk SMA Negeri 1, SMA Negeri 2, SMA Negeri 5 dan SMA Negeri 9 Surabaya atau yang lebih dikenal dengan nama SMA Komplek;

3. Bahwa Penggugat menghuni/menguasai secara nyata tanah seluas ± 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) yang merupakan bagian dari Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama *Gouvernement Van Nederland Indie* yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya secara sah berdasarkan Surat Ijin dari Kepala Urusan Perumahan Surabaya Nomor 30503 tanggal 11 Juni 1954 atas nama suami

Halaman 2 dari 54 hal. Put. Nomor 1754 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, almarhum R. Soedono, S.H.;

4. Bahwa sejak tahun 1954 sampai dengan sekarang, tanah tersebut pada angka 3 di atas telah dihuni/dikuasai sebagai tempat tinggal/hunian oleh Penggugat dan keluarganya secara terus-menerus dan hingga sekarang Pajak Bumi Bangunan (PBB) atas objek tanah dan bangunan rumah tersebut masih tercatat atas nama Penggugat serta dibayar oleh Penggugat;
5. Bahwa menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Diktum Kedua tentang Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal I, III dan V ditentukan bahwa hak-hak tanah asal Konversi Hak Barat telah berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980 dan karena itu terhitung sejak tanggal 24 September 1980 hak-hak tanah asal konversi hak barat menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;
6. Bahwa selanjutnya dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat *juncto* Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat, ditentukan bahwa terhadap hak-hak tanah asal Konversi Hak Barat akan diberikan prioritas kepada rakyat yang menduduki/menguasainya secara nyata dan sah untuk mendapatkan hak baru;
7. Bahwa mengacu pada ketentuan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Diktum Kedua tentang Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal I, III dan V *juncto* Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat *juncto* Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat, terhitung sejak tanggal 24 September 1980 Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama *Gouvernement Van Nederland Indie*, luas keseluruhan 35.510 m² (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 48-50, Kelurahan Ketabang, Kota Surabaya, menjadi tanah negara bebas, yaitu Tanah Negara yang belum dilekati hak, sehingga secara hukum baik Penggugat maupun Tergugat I/Tergugat II memiliki hak prioritas yang sama untuk memperoleh /diberikan hak baru, sebagai berikut:

Halaman 3 dari 54 hal. Put. Nomor 1754 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat berhak sebagian seluas $\pm 1.050 \text{ m}^2$ (seribu lima puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya karena Penggugat telah menguasainya secara sah sejak tahun 1954;
- Tergugat I/Tergugat II berhak selebihnya kira-kira seluas $\pm 34.460 \text{ m}^2$ (tiga puluh empat ribu empat ratus enam puluh meter persegi) (tiga puluh empat ribu empat ratus enam puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 48 karena Tergugat I/Tergugat II telah menguasainya sejak dulu;

8. Bahwa pada tahun 1990 tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I telah mengajukan permohonan hak baru atas tanah negara bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247, baik yang dikuasai oleh Penggugat maupun yang dikuasai oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat I dengan cara memberikan data fisik dan/atau menunjukkan batas-batas yang tidak benar, yaitu seolah-olah Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama *Gouvernement Van Nederland Indie*, luas 35.510 m^2 (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), seluruhnya terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 48 Surabaya dan seluruhnya dikuasai oleh Tergugat I untuk dipergunakan SMA Negeri 1, SMA Negeri 2, SMA Negeri 5 dan SMA Negeri 9 Surabaya, padahal senyatanya Tergugat I tahu, bahwa di atas Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama *Gouvernement Van Nederland Indie*, luas keseluruhan 35.510 m^2 (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi) tersebut di atas, sebagian seluas 1.050 m^2 (seribu lima puluh meter persegi), terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya dihuni/dikuasai oleh Penggugat;

9. Bahwa atas dasar data fisik dan/atau penunjukan batas-batas yang tidak benar tersebut di atas, secara tidak cermat Turut Tergugat I mengabulkan permohonan hak baru yang dimohonkan oleh Tergugat I berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur (Turut Tergugat I) tanggal 28 Juni 1990 Nomor 125/530.3/35/1990 dan selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Turut Tergugat I tersebut secara tidak cermat pula pada tanggal 17 Juli 1990, Turut Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kotamadya Surabaya Propinsi Jawa Timur sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10 Juli 1990, Nomor 659/S/1990, Luas 35.455 m^2 (tiga puluh lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi), atas nama Tergugat I, terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 48, Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 4 dari 54 hal. Put. Nomor 1754 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara Jalan Ambengan;
- Sebelah Timur Jalan Kusuma Bangsa;
- Sebelah Selatan Dahulu Jalan Jimerto, sekarang Jalan BKR Pelajar;
- Sebelah Barat Jalan Wijaya Kusuma;

10. Bahwa sesuai Gambar Situasi (Gs) sebagaimana terlampir dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang atas nama Tergugat I, tergambar dengan jelas bahwa objek tanah yang telah dikuasai/dihuni Penggugat secara sah sejak tahun 1954, terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya seluas $\pm 1.050 \text{ m}^2$ (seribu lima puluh meter persegi), dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Jalan Ambengan;
- Sebelah Timur Lahan parkir SMA Negeri 2 Surabaya;
- Sebelah Selatan Lapangan Olahraga SMA Negeri 2 Surabaya;
- Sebelah Barat Jalan Wijaya Kusuma;

Telah menjadi satu kesatuan atau dijadikan satu persil dengan Nama Jalan/Persil Jalan Wijaya Kusuma Nomor 48 Surabaya dengan batas-batas tersebut pada angka 9 di atas;

11. Bahwa selanjutnya pada bulan Oktober 2012, Penggugat menerima surat dari Tergugat II melalui Kepala SMA Negeri 2 Surabaya Nomor 425.1/117/436.5.6.1.202/2012 tanggal 1 Oktober Perihal Perluasan Tempat Parkir dengan lampiran Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang atas nama Tergugat I, yang intinya memberitahukan kepada Penggugat bahwa Tergugat II memerlukan tanah seluas $\pm 1.050 \text{ m}^2$ (seribu lima puluh meter persegi), yang merupakan bagian dari Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama *Gouvernement Van Nederland Indie*, terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50 Surabaya, yang selama ini telah dihuni/diduduki oleh Penggugat, untuk perluasan parkir SMA Negeri 2 Surabaya karena tanah tersebut adalah milik Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang, atas nama Tergugat I;

12. Bahwa tindakan Tergugat I dalam pengajuan permohonan hak baru atas Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 kepada Turut Tergugat I dan kepada Turut Tergugat II dengan cara memberikan data fisik dan/atau menunjukkan batas-batas yang tidak benar sehingga sebagian Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 seluas $\pm 1.050 \text{ m}^2$ (seribu lima puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya yang telah dihuni/dikuasai secara sah oleh Penggugat sejak tahun 1954 tergambar atau menjadi satu kesatuan

Halaman 5 dari 54 hal. Put. Nomor 1754 K/Pdt/2016



dengan persil Jalan Wijaya Kusuma Nomor 48, Surabaya sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kotamadya Surabaya Propinsi Jawa Timur sesuai Surat Ukur tanggal 10 Juli 1990, Nomor 659/S/1990, Luas 35.455 m² (tiga puluh lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi), atas nama Tergugat I sebagaimana diuraikan pada angka 8, 9 dan 10 di atas adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

13. Bahwa tindakan Tergugat II yang mengaku sebagai pemilik atas sebagian Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 seluas ± 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya yang telah dihuni/dikuasai secara sah oleh Penggugat sejak tahun 1954 dan hendak menggunakan sebagian tanah tersebut untuk keperluan parkir SMA Negeri 2 Surabaya, juga merupakan perbuatan melawan hukum;
14. Bahwa mengingat Tergugat I telah terbukti memanipulasi data fisik dan/atau telah menunjukkan batas-batas yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dalam pengajuan permohonan hak baru atas Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama *Gouvernement Van Nederland Indie*, luas keseluruhan 35.510 m² (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 48-50, Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka secara hukum Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur (Turut Tergugat I) tanggal 28 Juni 1990 Nomor 125/530.3/35/1990 tentang Pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama *Gouvernement Van Nederland Indie*, luas keseluruhan 35.510 m² (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 48-50, Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya kepada Tergugat I dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kotamadya Surabaya Propinsi Jawa Timur sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10 Juli 1990, Nomor 659/S/1990, Luas 35.455 m² (tiga puluh lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi), atas nama Tergugat I tanggal 17 Juli 1990, harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibatnya;
15. Bahwa akibat diterbitkannya Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kotamadya Surabaya Propinsi Jawa Timur



sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10 Juli 1990, Nomor 659/S/1990, Luas 35.455 m² (tiga puluh lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi), atas nama Tergugat I tanggal 17 Juli 1990 secara Melawan Hukum sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat sangat dirugikan karena Penggugat tidak dapat mengajukan permohonan hak baru atas sebagian Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 seluas 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya yang telah dihuni/dikuasai secara sah oleh Penggugat sejak tahun 1954. Hal terbukti dengan adanya surat dari Turut Tergugat II Nomor 2688/200-35.80/XI/2013, tanggal 4 November 2013 perihal Permohonan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah yang ditujukan kepada Penggugat yang intinya menyatakan, bahwa permohonan pengukuran dan pemetaan bidang yang dimohonkan oleh Penggugat untuk keperluan penerbitan hak baru atas nama Penggugat, tidak dapat ditindaklanjuti/diproses karena di atas objek tanah dimaksud telah terbit Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang atas nama Tergugat I;

16. Bahwa mengingat Penggugat adalah penghuni sah atas Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama *Gouvernement Van Nederland Indie*, luas keseluruhan 35.510 m² (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi) tersebut di atas, sebagian seluas ± 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya dan telah menghuni/menguasainya secara terus-menerus sejak tahun 1954 sampai dengan sekarang dan oleh karenanya berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 tahun 1979 *juncto* Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 mendapatkan prioritas untuk mengajukan permohonan hak baru atas tanah tersebut, maka secara hukum putusan perkara ini dapat dipergunakan oleh Penggugat sebagai dasar untuk mengurus permohonan sertifikat atas tanah seluas ± 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi), yang merupakan bagian dari Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama bekas Pemegang Hak *Gouvernement Van Nederland Indie* luas keseluruhan 35.510 m² (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya dan/atau surat-surat lain terkait dengan permohonan sertifikat hak atas tanah dimaksud;

17. Bahwa selain itu sudah seharusnya pula terhadap Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II diperintahkan untuk memproses permohonan sertifikat hak atas tanah seluas ± 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi), yang merupakan



bagian dari Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama bekas Pemegang Hak *Gouvernement Van Nederland Indie* luas keseluruhan 35.510 m² (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya yang dimohonkan oleh Penggugat selaku penghuni sah;

18. Bahwa mengingat gugatan Penggugat didasarkan pada alat bukti yang sah dan kuat, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (serta merta) meskipun ada *verzet*, banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum tanah seluas ± 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi), yang merupakan bagian dari Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama bekas Pemegang Hak *Gouvernement Van Nederland Indie* luas keseluruhan 35.510 m² (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya adalah tanah negara bebas;
4. Menyatakan Penggugat adalah penghuni sah atas tanah seluas ± 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi), yang merupakan bagian dari tanah negara bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama bekas Pemegang Hak *Gouvernement Van Nederland Indie* luas keseluruhan 35.510 m² (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya;
5. Menyatakan menurut hukum selaku penghuni sah Penggugat berhak mendapatkan prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah seluas ± 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi), yang merupakan bagian dari Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama bekas Pemegang Hak *Gouvernement Van Nederland Indie* luas keseluruhan 35.510 m² (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya;
6. Menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 28-6-1990 Nomor 125/530.3/35/1990 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibatnya;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Genteng, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 10-7-1990 Nomor 659/S/1990, Luas 35.455 m² (tiga puluh lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi), atas nama Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan Republik Indonesia tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibatnya;

8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk melaksanakan isi putusan ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat digunakan sebagai dasar oleh Penggugat untuk mengurus surat-surat terkait dengan permohonan sertifikat atas tanah seluas ± 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi), yang merupakan bagian dari Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama bekas Pemegang Hak *Gouvernement Van Nederland Indie* luas keseluruhan 35.510 m² (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50 Surabaya;
10. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk memproses permohonan sertifikat hak atas tanah seluas ± 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi), yang merupakan bagian dari Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama bekas Pemegang Hak *Gouvernement Van Nederland Indie* luas keseluruhan 35.510 m² (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya dan/atau surat-surat lain terkait dengan permohonan sertifikat hak atas tanah dimaksud yang dimohonkan oleh Penggugat;
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (serta merta) meskipun Para Tergugat melakukan verset, banding atau kasasi;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara;

Atau, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I mengajukan eksepsi dan Tergugat II mengajukan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Tergugat I;

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil Penggugat, kecuali apa yang diakuinya secara tegas;
2. Gugatan Telah Lampau Waktu (Daluarsa):
 - a. Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kotamadya Surabaya diterbitkan pada tanggal 17 Juli 1990 oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya;

Halaman 9 dari 54 hal. Put. Nomor 1754 K/Pdt/2016

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)



- b. Bahwa di dalam angka 1 gugatan, Penggugat pada posita mendalilkan telah menguasai dan menghuni perkara *a quo* sejak tahun 1954;
- c. Bahwa atas tanah sebagaimana dimaksud dalam gugatan telah didalilkan oleh Penggugat di atas berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1979 dan lebih jelas lagi dapat dibaca dalam Surat Direktur Jenderal Agraria Nomor 8/356/8/79 dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah yang terjadi berdasarkan Diktum Kedua tentang Ketentuan Konversi Pasal I, III dan V dari UUPA akan berakhir pada tanggal 24 September 1980 tanahnya dinyatakan sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;
- d. Bahwa terbukti secara sah berdasarkan pengakuannya, bahwa Penggugat telah membiarkan persoalan kepemilikan tanah dalam perkara *a quo* setidaknya lebih dari 44 tahun sampai saat ini;
- e. Bahwa dalam hukum perdata dikenal azas hukum *Rechtsverwerking* yakni lampaunya waktu karena kelalaiannya tidak melaksanakan hak yaitu dengan melakukan pengurusan terhadap tanah (Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 324 K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958);
- f. Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 324 K/Sip/1957 dipertimbangkan bahwa kelalaian Penggugat asli dengan tidak bertindak sama sekali sehingga tanah tersebut dimiliki Tergugat asli selama lebih kurang 18 tahun dan karena kelalaian itu atas dasar penganggapan melepaskan hak *Rechtsverwerking*, Penggugat asli telah dianggap melepaskan hak atas tanah sengketa;
- g. Bahwa oleh karenanya berdasarkan hukum dan yurisprudensi di atas, mohon kepada Majelis Hakim untuk memutuskan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena lampau waktu;

Dari uraian di atas tampak jelas bahwa gugatan telah lampau waktu. Oleh karena itu, sudah selayak dan sepantasnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya menolak gugatan Penggugat;

3. Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas Sebagai Penggugat:

- a. Bahwa Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* karena Penggugat bukan sebagai pemilik objek sengketa, menurut hukum acara perdata, Penggugat harus mempunyai suatu



kepentingan terhadap objek sengketa;

- b. Bahwa Penggugat menyatakan dirinya menghuni/menguasai atas tanah negara bekas hak *Eigendom Verponding* Nomor 10247 seluas ± 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) dari total ± 35.510 m² (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi) di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 48-50, Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya;
- c. Bahwa pernyataan Penggugat yang merasa memiliki Hak *Eigendom verponding* nomor 10247 atas nama *Gouverment Van Nederland Indie* seluas ± 35.510 m² (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi) adalah sesuatu yang tidak mungkin. Karena, berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 21 ayat (3) *juncto* Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Konvensi Hak *Eigendom* dan Hal-Hal Lainnya Yang Belum Diganti *juncto* Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat Pasal 1 yang berbunyi antara lain konversi hak barat yang menurut ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Dengan demikian maka semenjak tahun 1980 hak *Eigendom* sudah tidak ada lagi;

Bilamana ternyata Penggugat mengakui masih memiliki hak *Eigendom* maka terdapat dualisme terhadap pandangan perundang-undangan pertanahan Indonesia. Jadi tidak mungkin *Eigendom* masih ada;

4. Bahwa berdasarkan fakta hukum, terbukti bahwa pada tahun 1990 terhadap bidang tanah objek sengketa tersebut, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, melakukan peralihan hak atas sebidang tanah di Jalan Wijayakusuma Nomor 48-50 Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng Kota Surabaya, yang merupakan tanah negara bekas Hak *Eigendom verponding* nomor 10247 atas nama *Gouverment Van Nederland Indie* seluas ± 35.510 m² (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), yang di atasnya terdapat SMA Negeri 1, SMA Negeri 2, SMA Negeri 5 dan SMA Negeri 9, yang lebih dikenal dengan nama SMA Komplek Surabaya;

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur (Turut Tergugat I) tanggal 28 Juni 1990 Nomor 125/530.3/35/1990 dan selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Turut Tergugat I tanggal 17 Juli 1990, Turut Tergugat II (Kepala Kantor



Pertanahan Kota Surabaya) menerbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kotamadya Surabaya, Surat Ukur Nomor 659/S/1990 tanggal 10 Juli 1990 luas 35.455 m² (tiga puluh lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi), atas nama Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (Tergugat I) di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 48-50, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara Jalan Ambengan;
- Sebelah Timur Jalan Kusuma Bangsa;
- Sebelah Selatan Dahulu Jalan Jimerto, sekarang jalan BKR Pelajar;
- Sebelah Barat Jalan Wijaya Kusuma;

Di atas tanah tersebut selain bangunan SMA Negeri 1, SMA Negeri 2, SMA Negeri 5 dan SMA Negeri 9, terdapat juga satu bangunan rumah disamping SMA Negeri 2, yang awalnya digunakan untuk Poliklinik SMA Wijayakusuma yang merupakan satu kesatuan dengan SMA Komplek Wijayakusuma dan tidak terpisah sendiri;

Bahwa oleh karenanya berdasarkan bukti sertifikat tersebut di atas yang merupakan produk yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang, yaitu Turut Tergugat I, jelas dan terang menurut hukum para Penggugat bukanlah pemilik atas tanah perkara *a quo* tersebut;

Bahwa dengan demikian Para Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk menyatakan dirinya sebagai pemilik hak atas tanah objek sengketa serta tidak mempunyai alas hak hukum untuk mengajukan gugatan;

Maka berdasarkan alasan tersebut di atas gugatan Penggugat dalam perkara ini harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Kewenangan Mengadili/Kompetensi Absolut:

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan tentang suatu perbuatan melawan hukum atas sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kotamadya Surabaya;
2. Ditinjau dari segi pembagian lingkungan kekuasaan kehakiman, Undang-undang telah menentukan yurisdiksi masing-masing sengketa atau perkara yang dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri sesuai keberadaan dan kedudukannya sebagai lingkungan peradilan umum, hanya terbatas pada perkara pidana dan perdata. Penggugat dalam gugatannya mempersoalkan masalah keabsahan Sertifikat Hak Pakai Nomor 30 Tahun 1990. Dalam *petitum* Penggugat memohon pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang. Pembatalan atas suatu putusan Pejabat Tata Usaha Negara adalah sepenuhnya menjadi



kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya;

Pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyatakan bahwa "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kotamadya Surabaya adalah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009. Oleh karena Penggugat pada *petitum* gugatan pada angka 7 yang menyatakan Sertifikat Hak Pakai Nomor 30 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka tuntutan tersebut adalah kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

6. Gugatan Kabur (*Obscur Libel*):

- a. Dalam hukum acara perdata, suatu gugatan harus memenuhi beberapa syarat gugatan. Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat surat gugatan, di mana dapat terlihat jelas, seperti:
 - Kronologis yang tidak jelas;
 - Tidak dapat menunjukkan dasar-dasar hukum terhadap fakta;
 - Maupun pada *petitumnya*, yang tidak menguraikan dasar-dasar dan sebab akibatnya;
- b. Bahwa gugatan diajukan oleh Penggugat atas nama Ny. Janda RR Sri Martini, sedangkan objek sengketa perkara *a quo* dengan alamat Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50 atas nama Drs. Sudjono sesuai Surat Ijin Nomor 30503 dari Kepala Urusan Perumahan Surabaya (bukti TI-1). Berdasarkan hal tersebut, gugatan tidak jelas mengenai kedudukan Penggugat atas objek perkara *a quo*;
- c. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi di dalam posita gugatannya tidak secara tegas dan jelas mengenai perbuatan apa dan yang mana yang merupakan perbuatan melawan hukum serta Tergugat mana yang melakukan perbuatan melawan hukum;
- d. Bahwa Penggugat dalam mengajukan dalil "perbuatan melawan hukum" tidak menyebutkan/mencantumkan nomor pasal dan undang-undang dari dalil tersebut, sehingga dalil tersebut tidak berlandaskan peraturan



hukum yang berlaku di Indonesia oleh karena itu adalah tidak relevan untuk dipertimbangkan menurut hukum;

- e. Bahwa selanjutnya Penggugat tidak mencantumkan unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum antara lain:
- Perbuatan;
 - Sifat melawan hukum dari perbuatan itu;
 - Kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan tersebut;
 - Pihak yang menderita kerugian;
 - Kesalahan yang menimbulkan kerugian;
 - Kepada siapa kerugian dapat dipertanggungjawabkan dan tidak menguraikan hubungan kausal antara kesalahan dan kerugian;
 - Bahwa Penggugat juga tidak mengklasifikasi posita mana yang langsung berkaitan dan memenuhi unsur-unsur dari dalil tersebut, sehingga dalil perbuatan melawan hukum menjadi kabur (*obscur*);
- f. Bahwa alasan Penggugat pada angka 15 surat gugatan mendapatkan kerugian, namun tidak dijelaskan secara rinci kerugian yang dimaksud, dan tidak juga dimasukkan dalam *petitumnya* dan tanpa merinci dengan jelas satu demi satu jumlah kerugian yang diakibatkan oleh tindakan atau perbuatan para Tergugat;

Oleh karena itu terbukti Gugatan *a quo* tidak berdasarkan hukum dan tidak beralasan sehingga Gugatan *a quo* tersebut harus ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

Tergugat II;

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;

2. Kompetensi Absolut:

Bahwa dalam gugatan Penggugat angka 8 dan 9, objek sengketa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang berupa:

- a. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor 125/530.3/35/1990 tanggal 28 Juni 1990; dan;
- b. Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Genteng, Kecamatan Ketabang tanggal 10 Juli 1990;

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor 5 Tahun



1986 yang telah diubah kedua kalinya dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut Undang-undang PTUN), yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah:

Pasal 1 angka 9:

Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Berdasarkan ketentuan tersebut, objek sengketa *a quo* yaitu Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor 125/530.3/35/1990, tanggal 28 Juni 1990 dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Genteng, Kecamatan Ketabang, tanggal 10 Juli 1990 yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka yang berwenang untuk memeriksa dan memutus pokok sengketa/permasalahan *a quo* tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri. Oleh karenanya mohon agar Majelis Hakim untuk menolak dalih-dalih gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

3. Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Sebagai Penggugat:

Bahwa dalam gugatannya angka 3 Penggugat mendalihkan penguasaan atas tanah dan bangunan di Jalan Wijayakusuma Nomor 50 berdasarkan Surat Ijin Perumahan dari Kepala Urusan Perumahan Surabaya Nomor 30503, tanggal 11 Juni 1954 (selanjutnya mohon disebut SIP KUPS Nomor 30503) atas nama suami Penggugat yaitu almarhum R. Soedono S.H., sedangkan dalam lampiran SIP KUPS Nomor 30503 tersebut status Penggugat adalah hanyalah sebagai penumpang. Oleh karena Penggugat hanyalah berkapasitas sebagai penumpang dan bukanlah pemegang SIP KUPS Nomor 30503, maka Penggugat secara hukum tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini (*gemis aanhoedanigheid*);

4. Gugatan Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*):

Bahwa dalam perkara ini karena Penggugat mendalihkan penguasaan atas tanah dan bangunan di Jalan Wijayakusuma Nomor 50, berdasarkan SIP KUPS Nomor 30503 yang mana surat tersebut merupakan surat ijin penghunian, dengan demikian Penggugat dengan sendirinya mengakui posisinya hanya sebagai penumpang sewa serta mengakui tanah dan



bangunan tersebut bukanlah miliknya, namun di sisi lain Penggugat menginginkan prioritas permohonan hak atas tanah dan bangunan tersebut untuk diterbitkan sertifikat atas nama Penggugat. Di satu sisi Penggugat mengakui posisinya hanya sebagai penyewa dan di sisi lain mengaku sebagai pihak yang berhak memiliki tanah tersebut, ini menunjukkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

Turut Tergugat I;

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas-tegas dibenarkan dan diakui dalam Jawaban ini, karena dalil dalil Penggugat sama sekali tidak mengandung kebenaran dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya;
2. Bahwa menurut hukum Acara Perdata, seseorang/badan hukum dapat dituntut secara perdata apabila seseorang/badan hukum tersebut telah melakukan *wanprestasi* atau telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap pihak Penggugat. Dalam perkara ini Penggugat tidak menguraikan perbuatan Turut Tergugat I yang mana yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena apabila Badan/Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan Surat Keputusan dianggap tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik maka yang berwenang untuk mengujinya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara yang meliputi pengujian dari segi wewenang, prosedur dan substansi. Demikian juga Penggugat sama sekali tidak dapat menguraikan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Sehingga gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang *error in subjecto* atau salah pihak tergugatnya. Dengan demikian Turut Tergugat I mohon untuk dikeluarkan dari pihak dalam perkara ini;
3. Bahwa objek gugatan yang ditujukan kepada Turut Tergugat I adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor 125/530.3/35/1990, tanggal 28 Juni 1990;
Bahwa objek gugatan tersebut adalah Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, maka apabila Penggugat merasa keberatan atau dirugikan atau dianggap tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam penerbitan Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara tersebut, sesuai Ketentuan



Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 seharusnya Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagai Badan yang berwenang untuk menguji dari segi wewenang, prosedur dan substansi penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga terhadap gugatan Para Penggugat ini, Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan: "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik 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";

Bahwa Sertifikat Hak Guna Usaha *a quo* diterbitkan antara tahun 1990, sehingga terhitung sejak tahun penerbitan keempat Keputusan Tata Usaha Negara *a quo* sampai dengan saat gugatan ini didaftarkan, maka gugatan Para Penggugat telah melebihi waktu 5 (lima) tahun, dan hanya dimungkinkan untuk mengajukan gugatan ganti rugi melalui Badan Peradilan Perdata berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata kepada pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikannya, sehingga Penggugat tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut atau gugatan Para Penggugat telah daluwarsa;

Tergugat II;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat II dalam Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi demi keadilan dalam perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II/Penggugat Rekonvensi mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi dan pokok perkara dalam konvensi dianggap terulang dan tertuang kembali kata demi kata ke dalam bagian dalil-dalil dalam rekonvensi ini;
3. Bahwa terhadap penghunian oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi berdasarkan SIP KUPS Nomor 30503, Penggugat/Tergugat Rekonvensi



menghuni bangunan di Jalan Wijayakusuma Nomor 50 Penggugat/Tergugat Rekonvensi dikenakan sewa. Terhadap sewa tersebut Penggugat/Tergugat Rekonvensi tidak pernah melakukan pembayaran kepada Tergugat II/Penggugat Rekonvensi. Berdasarkan Surat Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 24 April 1996, Nomor W.10 D Sba.Ht 01.10/519/1996, Tergugat II/Penggugat Rekonvensi tidak pernah menitipkan uang sewa (*consignatie*) ke Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya. Maka berdasarkan surat dari Pengadilan Negeri Surabaya tersebut menunjukkan bahwa suami Penggugat/Tergugat Rekonvensi tidak pernah memenuhi kewajibannya membayar uang sewa dan tidak memiliki itikad baik;

4. Bahwa SIP KUPS Nomor 30503 yang dijadikan dalil oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi sudah tidak berlaku karena dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun tidak diperpanjang sesuai ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) Perda Nomor 8 Tahun 1990 sebagaimana dijelaskan pada jawaban pokok perkara angka 5, dengan demikian Penggugat/Tergugat Rekonvensi menempati tanah dan bangunan objek sengketa tanpa dasar hukum dan alas hak yang sah. Dengan demikian Penggugat tidak berhak menempati tanah dan bangunan objek sengketa sehingga perbuatan Penggugat menempati tanah dan bangunan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa secara hukum ijin adalah perbolehan atas sebuah larangan. Dalam kaitannya dengan penghunian rumah tersebut yang ditentukan dapat diberikan berdasarkan prosedur dan persyaratan tertentu, maka di dalam ijin tersebut juga timbul hak dan kewajiban bagi pemegangnya, oleh karena itu SIP KUPS Nomor 30503 tidak dapat diwariskan. Dengan demikian karena suami Penggugat/Tergugat Rekonvensi sebagai pemegang Surat Ijin KUPS Nomor 30503 telah meninggal dunia maka gugur pula hak-hak yang tercantum dalam surat ijin tersebut, dengan demikian Penggugat/Tergugat Rekonvensi beserta keluarganya sudah tidak mempunyai hak untuk menumpang dan menempati bangunan dan tanah Jalan Wijayakusuma Nomor 50;
6. Bahwa perbuatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi menempati tanah dan bangunan di Jalan Wijayakusuma 50 selama 36 (tiga puluh enam) tahun sejak tahun 1978 hingga sekarang merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat II/Penggugat Rekonvensi secara materiil dan immateriil, serta menghambat upaya Tergugat II/Penggugat Rekonvensi untuk memberikan manfaat bagi kepentingan umum, khususnya dalam bidang pendidikan di Kota Surabaya;
7. Terhadap bagian tanah tersebut Tergugat II/Penggugat Rekonvensi atau



Pemerintah Kota Surabaya telah memiliki perencanaan berupa perpustakaan, laboratorium, ruang multimedia, serta perluasan lahan parkir. Semua itu dilakukan Tergugat II/Penggugat Rekonvensi demi kemajuan pendidikan namun tidak dapat terlaksana karena tanah dan bangunan tersebut ditempati oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi secara melawan hukum. Terkait dengan rencana pembangunan sarana-sarana pendidikan tersebut, Tergugat II/Penggugat Rekonvensi telah melakukan upaya-upaya pendekatan persuasif dengan baik-baik kepada Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan Jalan Wijayakusuma bagian dari Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang yang merupakan aset Pemerintah Kota Surabaya tersebut namun Penggugat/Tergugat Rekonvensi tidak bersedia dan tetap menempati rumah dinas tersebut tanpa alas hak yang sah;

8. Bahwa selain kerugian immateriil, perbuatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi kewajibannya membayar uang retribusi pemakaian tanah sejak tahun 1990 dan retribusi pemakaian rumah sejak tahun 2001 hingga sekarang tahun 2014 tahun merupakan perbuatan melawan Hukum dan menyebabkan kerugian materiil terhadap Tergugat II/Penggugat Rekonvensi yang jika dihitung kerugian yang dialami oleh Tergugat II/Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
9. Bahwa dikuatirkan Penggugat/Tergugat Rekonvensi akan mengalihkan tanah dan bangunan *a quo* kepada pihak lain sehingga mohon agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan atas harta benda milik Penggugat/Tergugat Rekonvensi;
10. Bahwa gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding, ataupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Tergugat II/Penggugat Rekonvensi Konvensi;
2. Menyatakan bahwa bangunan dan tanah yang dihuni oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi adalah aset Penggugat Rekonvensi dan merupakan bagian dari Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Genteng, Kecamatan Ketabang, tanggal 10 Juli 1990;
3. Menyatakan penghunian tanah dan bangunan Jalan Wijayakusuma 50 oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Tergugat Rekonvensi adalah sah dan berharga menurut hukum;

5. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan bangunan di Jalan Wijayakusuma Nomor 50 dan menyerahkan penguasaannya kepada Tergugat II/Penggugat Rekonvensi;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding ataupun kasasi;
7. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi membayar segala biaya perkara; Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 232/Pdt.G/2014/PN Sby, tanggal 3 November 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum, tanah seluas $\pm 1.050 \text{ m}^2$ (seribu lima puluh meter persegi), yang merupakan bagian dari Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama bekas Pemegang Hak *Gouvernement Van Nederland Indie* luas keseluruhan 35.510 m^2 (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50 Surabaya, adalah Tanah Negara Bebas;
4. Menyatakan Penggugat adalah penghuni sah bangunan di atas tanah seluas $\pm 1.050 \text{ m}^2$ (seribu lima puluh meter persegi), yang merupakan bagian dari Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya tersebut;
5. Menyatakan menurut hukum, selaku penghuni sah Penggugat berhak mendapatkan prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah seluas $\pm 1.050 \text{ m}^2$ (seribu lima puluh meter persegi) tersebut di atas kepada Badan Pertanahan Nasional;
6. Menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 28 Juni 1990, Nomor 125/530.3/35/1990 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang terhadap tanah seluas \pm

Halaman 20 dari 54 hal. Put. Nomor 1754 K/Pdt/2016

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

1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya;

7. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10 Juli 1990, Nomor 659/S/1990, Luas 35.455 m² (tiga puluh lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi), atas nama Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang terhadap tanah yang dihuni/ditempati oleh Penggugat seluas ±1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya;
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk melaksanakan isi putusan ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat digunakan sebagai dasar oleh Penggugat untuk mengurus surat-surat terkait dengan permohonan sertifikat atas tanah seluas ± 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi), yang merupakan bagian dari Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama bekas Pemegang Hak *Gouvernement Van Nederland Indie* luas keseluruhan 35.510 m² (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya;
10. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk memproses permohonan sertifikat hak atas tanah seluas ± 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya tersebut dan/atau surat-surat lain terkait dengan permohonan sertifikat hak atas tanah dimaksud yang dimohonkan oleh Penggugat;
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.376.000.00 (satu juta tiga ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Tergugat II Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 362/PDT/2015/PT SBY, tanggal 20 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding pada tanggal 26 November 2015, kemudian

Halaman 21 dari 54 hal. Put. Nomor 1754 K/Pdt/2016

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

terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Desember 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 232/Pdt.G/2014/PN Sby, *juncto* Nomor 362/PDT/2015/PT SBY, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut pada tanggal 21 Desember 2015;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat II/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat dan Para Tergugat pada tanggal 29 Desember 2015;

Menimbang, bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 12 Januari 2016 dan pada tanggal 15 Februari 2016, sedangkan Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat/Terbanding III, IV tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding II pada tanggal 28 Desember 2015, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Terbanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Mei 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Januari 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 232/Pdt.G/2014/PN Sby, *juncto* Nomor 362/PDT/2015/PT SBY, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut pada tanggal 20 Januari 2016;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat I/Terbanding II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 1 Februari 2016;
2. Para Turut Tergugat pada tanggal 27 Januari 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat II/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

- A. Majelis Hakim lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan



perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Majelis Hakim Tidak Memenuhi Syarat-Syarat Putusan;

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Surabaya halaman 36 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 3 November 2014, Nomor 232/Pdt.G/2014/PN Sby, serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding”;

1. Bahwa secara hukum, dalam memutus perkara permohonan banding *in casu*, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya tidak bisa hanya mengambil alih dan menyetujui putusan pengadilan tingkat pertama, melainkan harus memberikan pertimbangan hukum yang lengkap dan secara jelas merinci pertimbangan hukum mana saja yang diambil alih Majelis Hakim Tinggi dalam memeriksa perkara ini. Secara hukum syarat kewajiban tersebut diatur dalam peraturan sebagai berikut:

- a. SEMA Nomor 3 Tahun 1974 angka (3) dan (4);
- b. Yurisprudensi Nomor 638 K/Sip/1969, tanggal 22 Juli 1970;
- c. Yurisprudensi Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972;

Bahwa berdasarkan pada sumber hukum diatas maka Majelis Hakim Tingkat Banding harus memberikan pertimbangan yang jelas tidak hanya menyetujui dan mengikuti pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama.

2. Bahwa selain itu dengan tidak memberikan pertimbangan hukum yang jelas, maka putusan *in casu* melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 50 ayat (1) *juncto* Pasal 53 ayat (2) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, sebagai berikut:

Pasal 50 ayat (1);

Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;

Pasal 53 ayat (2);



Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar;

3. Bahwa dalam pertimbangan hukum putusan tingkat pertama Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya halaman 54 menyebutkan "...karena Penggugat telah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Permendagri Nomor 5 Tahun 1973, yakni Penggugat dengan identitas yang telah jelas, yakni istri dari R. Soedono, yakni orang yang diberi hak untuk menguasai dan menempati rumah di Jalan Wijaya Kusuma 50 Surabaya berdasarkan SIP KUP Surabaya Nomor 30503, tanggal 11 Juni 1954...";

Bahwa dalam pertimbangan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya menggunakan aturan perundang-undangan yang sudah dinyatakan tidak berlaku, yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah padahal Permendagri dimaksud telah dicabut melalui ketentuan Pasal 152 angka 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2009 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang berbunyi:

Pasal 152;

"Dengan berlakunya peraturan ini:

1. Peraturan-peraturan di bawah ini dinyatakan tidak berlaku lagi:
 - a. Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah...";

Namun Majelis Hakim Tingkat Banding justru mengikuti saja pertimbangan tersebut tanpa memeriksa kembali dan mempertimbangkan lagi ketentuan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

4. Bahwa berdasarkan pada ketentuan pada angka 1, 2, dan 3 di atas maka secara hukum putusan Perkara Nomor 344/PDT/2015/PT SBY, *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 590/Pdt.G/2014/PN Sby, adalah cacat hukum karena tidak memenuhi syarat-syarat putusan sebagaimana diatur dalam undang-undang;

B. Majelis Hakim salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;

1. Tentang Daluwarsa Keberatan Terhadap Terbitnya Sertifikat;
 - a. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Surabaya halaman 36 yang menyatakan:



“... demikian juga ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang tidak dapatnya lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanah apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat terhadap tanah itu 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, Majelis berpendapat, bahwa prinsip daluwarsa hanya dapat diterapkan apabila memang perolehan sertifikat dimaksud dilakukan dengan etiket baik dan melalui prosedur serta tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun apabila perolehan sertifikat itu dilakukan dengan cara yang tidak benar, tidak dengan etiket baik ataupun dengan prosedur yang menyimpang, maka tuntutan hak terhadap tanah yang telah diterbitkan sertifikat tersebut tetap dapat dilakukan”;

Bahwa mengenai ketentuan daluwarsa dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara lengkap berbunyi:

Pasal 32 ayat (2);

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik 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 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;

Dengan demikian ketentuan batas waktu pengajuan keberatan tertulis ke Kantor Pertanahan atau pengajuan gugatan ke Pengadilan paling lambat 5 (lima) tahun dari terbitnya sertifikat berlaku secara mutlak apapun pertimbangannya. Jadi batas waktu dimaksud tidak terkait sama sekali dengan bagaimana pelaksanaan prosedur perolehan hak atas tanah berjalan. Lebih lanjut, bahwa tidak ada putusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai lembaga yang memiliki kompetensi absolut untuk menguji keabsahan sertifikat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang menyatakan sertifikat



hak dalam perkara *a quo* tidak sah. Dengan demikian gugatan Termohon Kasasi telah harus dinyatakan daluwarsa karena diajukan 24 (dua puluh empat) tahun setelah terbitnya Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 30/Kel. Ketabang pada tahun 1990 (*vide* bukti T II – 1).

- b. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Surabaya halaman 36 yang menyatakan:

“Menimbang bahwa terhadap dalil eksepsi yang menyatakan tuntutan Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya telah daluwarsa, Majelis berpendapat bahwa prinsip daluwarsa dalam hukum pertanahan dapat diterapkan apabila si penuntut hak telah menelantarkan objek hak yang dituntut atau membiarkan objek hak yang dituntut tersebut dikuasai pihak lain dalam kurun waktu tertentu, akan tetapi apabila objek hak yang dituntut itu tetap dirawat, dipelihara bahkan tetap dikuasai secara terus menerus, maka prinsip daluwarsa tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo*,...”;

Bahwa mengenai ketentuan batas waktu terkait daluwarsa, batas sekali lagi Pemohon Kasasi tegaskan bahwa batas waktu 5 (lima) tahun dalam mengajukan keberatan atau gugatan sebagaimana dimaksud Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak terkait sama sekali dengan bagaimana pelaksanaan prosedur perolehan hak atas tanah. Selain itu penguasaan hak oleh Termohon Kasasi, hanya didasarkan pada Surat Ijin Perumahan (SIP) dari Kepala Urusan Perumahan Surabaya Nomor 30503 tanggal 11 Juni 1954 (*vide* bukti T II – 2);

Hal ini menunjukkan bahwa penguasaan Termohon Kasasi atas tanah dan bangunan di Jalan Wijaya Kusuma 50 tidak berlaku dengan kehendaknya sendiri, namun berdasarkan ijin dari Kepala Kantor Urusan Perumahan Surabaya, yang saat ini struktur keorganisasiannya berubah menjadi Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya. Selain itu dalam SIP tercatat jelas bahwa pemilik bangunan adalah Jawatan Gedung-Gedung Negara Surabaya yang pada perkembangannya merupakan bagian dan melebur ke dalam keorganisasian Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia, sedangkan kedudukan Termohon Kasasi hanya sebagai penyewa;

2. Tentang Kedudukan Hukum Termohon Kasasi (Penggugat) Dalam Mengajukan Gugatan;

- a. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum



putusan Pengadilan Negeri Surabaya halaman 37 yang menyatakan:
“Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai kapasitas ataupun kualitas sebagai Penggugat dalam perkara ini karena Penggugat bukan pemilik tetapi hanya sebagai penumpang, Majelis berpendapat bahwa karena Penggugat mendalilkan sebagai istri almarhum R. Soedono yakni orang yang mendapatkan ijin dari Kantor Urusan Perumahan Surabaya sebagaimana Surat Ijin Nomor 30503, tanggal 11 Juni 1954 untuk menempati tanah bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama *Government van Nederland Indie* seluas ± 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya dan dalil tersebut dibenarkan atau tidak disangkal oleh pihak Tergugat dan ternyata R. Soedono tersebut telah meninggal dunia pada tanggal 27 Februari 1999, maka Penggugat selaku ahli waris dapat bertindak dan mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat terkait dengan rumah dan tanah di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya tersebut”;

Bahwa mengenai Surat Ijin Penghunian (SIP) dari Kepala Urusan Perumahan Surabaya Nomor 30503, tanggal 11 Juni 1954, tertulis ijin tersebut diterbitkan atas nama R. Soedono (suami Penggugat) dengan kedudukan R. Soedono sebagai pemegang ijin dan Termohon Kasasi serta anak-anaknya sebagai penumpang. Penerbitan SIP KUPS yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sesuai ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah kedua kalinya dengan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bersifat konkret dan individual serta tidak bisa diwariskan sehingga ijin dimaksud hanya berlaku bagi pemegang ijin sehingga bila pemegang ijin, dalam hal ini R. Soedono, meninggal maka tidak serta merta kedudukan pemegang ijin beralih Penggugat selaku ahli warisnya. Dengan demikian Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat (*gemis aanhoedanigheid*);

Bahwa mengenai ketentuan SIP yang dijadikan dasar oleh Termohon Kasasi dalam mengajukan gugatan, diatur dalam Peraturan Daerah (Perda) Nomor 8 Tahun 1990 tentang Pelayanan Bidang Perumahan dalam Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (*vide* bukti T II – 8).

Halaman 27 dari 54 hal. Put. Nomor 1754 K/Pdt/2016



Berdasarkan ketentuan Pasal 1 huruf g Perda Nomor 8 Tahun 1990, yang dimaksud dengan SIP adalah Surat Ijin Perumahan yang dikeluarkan oleh Kepala Daerah dalam hal ini Kepala Dinas Perumahan Daerah terhadap perumahan yang masih di bawah penguasaan dan pengawasan Kepala Daerah. Selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Perda Nomor 8 Tahun 1990, disebutkan:

Pasal 8 ayat (1);

Surat Ijin Perumahan berlaku selama 3 (tiga) tahun sejak tanggal penerbitannya dan dapat diperpanjang sebelum jangka berlakunya habis; Dengan berakhirnya jangka waktu berlakunya SIP yang dipegang Termohon Kasasi maka gugur pula kedudukannya selaku penyewa. Oleh karena Termohon Kasasi tidak pernah memperpanjang surat ijin tersebut serta diperkuat Surat Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 24 April 1996 Nomor W.10 D Sba.Ht 01.10/519/1996 (*vide* bukti T II – 7) yang menyatakan Penggugat tidak pernah menitipkan uang sewa (*consignatie*) ke Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Termohon Kasasi dan keluarganya menempati rumah tersebut secara melawan hukum;

Bahwa fakta dan ketentuan tersebut diperkuat oleh keterangan saksi ahli yang dihadirkan Penggugat maupun Tergugat II. Dalam keterangannya, Saksi Ahli Penggugat (saudara Suyatno) menerangkan bahwa tugas Kantor Urusan Perumahan Surabaya hanya mengatur kepenghunian bangunan dan pemegang SIP harus membayar sewa kepada pemilik bangunan. Sedangkan saksi ahli Tergugat II (Prof. Dr. Eman Ramelan, S.H., M.S.) menerangkan bahwa pemegang SIP wajib membayar sewa kepada pemilik bangunan yaitu pemerintah (Jawatan Gedung-Gedung Negara Surabaya);

Bahwa dalam SIP tercatat jelas bahwa pemilik bangunan adalah Jawatan Gedung-Gedung Negara Surabaya yang pada perkembangannya merupakan bagian dan melebur ke dalam keorganisasian Kementerian Pekerjaan Umum Republik Indonesia, sedangkan kedudukan Termohon Kasasi hanya sebagai penyewa sehingga tidak patut seorang penyewa berupaya memperoleh hak atas tanah yang bukan miliknya tanpa seizin pemiliknya;

3. Tentang Prioritas Pengajuan Permohonan Hak Atas Tanah;
 - a. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Surabaya halaman 54 yang menyatakan:



“Menimbang, bahwa karena permohonan tersebut dilakukan dengan data-data fisik yang tidak benar maka produk yang dihasilkan berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Timur tanggal 28 Juni 1990 Nomor 125/530.3/35/1990 juga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang terhadap tanah seluas 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) yang dihuni Penggugat di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya demikian juga SHP Nomor 30/Kel. Ketabang juga harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan ditempati sepanjang terhadap tanah seluas 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) yang dihuni dan ditempati Penggugat di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya dan karenanya pula Penggugat haruslah diberikan hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas persil tanah di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya kepada BPN karena Penggugat telah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Permendagri Nomor 5 Tahun 1973, yakni Penggugat dengan identitas yang telah jelas, yakni istri dari R. Soedono, yakni orang yang diberi hak untuk menguasai dan menempati rumah di Jalan Wijaya Kusuma 50, Surabaya berdasarkan SIP KUP Surabaya Nomor 30503, tanggal 11 Juni 1954 sehingga secara yuridis sah, dan secara fisik telah menghuni dan menempati tanah *a quo* sejak 1954 secara terus menerus hingga saat ini, oleh karenanya kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II harus dihukum untuk melaksanakan putusan ini dan memproses permohonan sertifikat atas tanah seluas 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma 50, Surabaya untuk Penggugat”;

Mengenai ketentuan Permendagri Nomor 5 Tahun 1973, hanya mengatur mengenai tata cara pemberian hak atas tanah dan sama sekali tidak mengatur mengenai pemberian hak prioritas terhadap siapa yang lebih berhak mengajukan permohonan hak. Selain itu Permendagri Nomor 5 Tahun 1973 juga telah dinyatakan tidak berlaku dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2009 yang juga tidak mengatur mengenai hak prioritas. Pada faktanya, telah terbit Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kel. Ketabang atas nama Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia. Adapun jika terdapat hak prioritas untuk mengajukan pendaftaran hak atas tanah, maka yang paling berhak



adalah Jawatan Gedung Negara Surabaya yang tercatat dalam SIP KUPS Nomor 30503, tanggal 11 Juni 1954 sebagai pemilik bangunan dan saat ini keberadaannya secara keorganisasian telah melebur ke dalam Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia;

b. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Surabaya halaman 53 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa dengan demikian baik Tergugat I maupun Penggugat sama-sama mempunyai hak untuk mengajukan permohonan hak kepada BPN terhadap persil tanah yang dikuasai masing-masing, yakni Tergugat I berhak mengajukan permohonan hak terhadap tanah yang dikuasai di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 48 Surabaya, sedangkan Penggugat berhak mengajukan permohonan hak terhadap tanah yang dikuasai di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya dengan mencantumkan identitas jelas Pemohon, data fisik tanah, dan data yuridis”;

Bahwa alas hak Termohon Kasasi menguasai tanah di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya adalah berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) yang dikeluarkan Kantor Urusan Perumahan Surabaya Nomor 30503 tanggal 11 Juni 1954 atas nama R. Soedono (suami Penggugat). Dengan demikian tidak dapat dikatakan antara Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia dan Termohon Kasasi mempunyai hak yang sama, karena dasar penghunian Termohon Kasasi atas persil di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya adalah berdasarkan ijin Kantor Urusan Perumahan Surabaya yang mana dalam surat ijin tersebut tertulis bahwa pemilik bangunan adalah Jawatan Gedung-Gedung Negara Surabaya. Selain itu berdasarkan kesaksian saudara Kiswadi dalam persidangan serta Surat Pernyataan almarhum Alimah Soedjono (mantan karyawan SMAN 2 Surabaya) tanggal 6 September 2007 (*vide* bukti T II – 9 dan bukti T II – 10), bangunan di atas persil di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya merupakan poliklinik sekolah. Dengan demikian dapat disimpulkan yang berhak secara hukum mengajukan permohonan hak atas persil tersebut adalah Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia (sekarang Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan RI) dan hal ini terbukti dengan telah diterbitkannya Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang atas nama Departemen Pendidikan dan Kebudayaan



Republik Indonesia yang kemudian diserahkan kepada Pemohon Kasasi berdasarkan Berita Acara Penyerahan Personil, Peralatan, Pembiayaan dan Dokumen (P3D) Nomor 118/2641/012/2001, tanggal 21 Maret 2001;

c. Bahwa Termohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Surabaya halaman 53 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa jika diteliti permohonan yang diajukan oleh Tergugat I, di sana telah dicantumkan untuk permohonan hak atas tanah yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 48 Surabaya, hanya saja Tergugat I menyebutkan batas-batas tanah dan luas tanah yang tidak benar, karena tanah yang Penggugat kuasai juga ikut dimasukkan dan dianggap sebagai tanah yang juga dikuasai oleh Tergugat I, dan hal tersebut telah diikuti oleh Panitia Pemeriksaan Tanah Kotamadya Surabaya yang dengan tidak cermat meneliti dan melakukan pemeriksaan fisik tanah karena di areal tersebut ada penghunian Penggugat yang tidak pernah diperiksa atau dimintai persetujuan untuk penerbitan sertifikat untuk persil tanah di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 48 Surabaya yang diajukan oleh Tergugat I, sehingga dari hasil risalah pemeriksaan tanah yang tidak cermat tersebut akhirnya terbit Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat I atas tanah Negara seluas 35.455 m² (tiga puluh lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 48, Surabaya”;

“Menimbang, bahwa dengan rangkaian pertimbangan tersebut di atas, nampaklah bahwa Tergugat I dalam mengajukan permohonan hak atas persil tanah Jalan Wijaya Kusuma Nomor 48, Surabaya telah memberikan data fisik yang tidak benar, karena Penggugat yang menghuni dan menempati persil tanah di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya tidak pernah diperiksa atau dimintai persetujuan untuk terbitnya SHP Nomor 30/Kelurahan Ketabang padahal Penggugat juga mempunyai hak yang sama untuk mengajukan permohonan hak terhadap tanah yang dikuasainya yakni tanah yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya seluas ± 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) yang permohonan tersebut telah pernah Penggugat ajukan kepada Tergugat II namun permohonan tersebut tidak bisa berlanjut karena di atas tanah Penggugat telah dikeluarkan sertifikat, yakni SHP Nomor 30/Kelurahan Ketabang atas nama Tergugat I”;



Bahwa mengenai proses permohonan hak atas tanah yang diajukan Departemen dan Kebudayaan RI, telah dilaksanakan sesuai prosedur yang berlaku, hal ini dibuktikan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah tanggal 5 Agustus 1989 (*vide* bukti TT I – 6) sebagai dokumen hasil pemeriksaan lapangan oleh Kanwil BPN Provinsi Jawa Timur. Adapun jika Termohon Kasasi keberatan terhadap proses permohonan hak tersebut seharusnya sudah mengajukan keberatan tertulis ke Kantor Pertanahan atau pengajuan gugatan ke Pengadilan paling lambat 5 (lima) tahun dari terbitnya sertifikat sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahwa tanah yang ditempati oleh Termohon Kasasi adalah tanah aset Departemen dan Kebudayaan RI yang kemudian diserahkan kepada Pemohon Kasasi berdasarkan Berita Acara Penyerahan Personil, Peralatan, Pembiayaan dan Dokumen (P3D) Nomor 118/2641/012/2001 tanggal 21 Maret 2001;

4. Tentang Kewajiban Pemerintah Daerah Mengamankan Asetnya;

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Surabaya halaman 54 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa dengan berdasarkan uraian pertimbangan tersebut Majelis berpendapat bahwa Tergugat I telah memberikan data fisik yang tidak benar untuk terbitnya SHP Nomor 30/Kel. Ketabang dan demikian juga setelah SHP Nomor 30/Kel. Ketabang diserahkan pengelolaannya kepada Tergugat II yang akhirnya Tergugat II meminta Penggugat untuk meninggalkan rumah dan tanah yang sejak tahun 1954 hingga sekarang telah Penggugat huni dan tempati di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50 merupakan perbuatan melawan hukum karena Penggugat adalah penghuni yang sah atas tanah Negara seluas 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya tersebut”; Mengenai permintaan Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi untuk mengosongkan tanah dan bangunan di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50 merupakan wewenang Pemohon Kasasi selaku Pengguna Barang untuk mempertahankan aset Pemerintah Daerah sesuai amanat Pasal 41 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2012 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, yaitu mengamankan barang milik daerah baik dengan pengamanan secara fisik, secara administrasi, maupun secara hukum;

Pasal 41;



(1) Pengelola Barang, Pengguna Barang dan Kuasa Pengguna Barang wajib melakukan pengamanan barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya;

(2) Pengamanan barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum;

Bahwa kompleks tanah dan bangunan termasuk tanah dan bangunan di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50 merupakan aset Pemohon Kasasi yang tercatat dengan Nomor Daftar Barang Inventaris Daerah dengan Nomor Register 0391471 (*vide* bukti T II – 4) dan telah ditetapkan status penggunaannya melalui Keputusan Walikota Surabaya Nomor 188.45/ 217/ 436.1.2/2009, tanggal 18 Juni 2009 tentang Penetapan Status Penggunaan Tanah dan/atau Bangunan milik/dikuasai Pemerintah Kota Surabaya berupa Sekolah oleh Dinas Pendidikan Kota Surabaya;

C. Majelis Hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;

Bahwa terkait *petitum* putusan Pengadilan Negeri Surabaya angka 6, 7, 9, dan 10 yang menyatakan:

Mengadili:

6) Menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 28 Juni 1990 Nomor 125/530.3/35/1990 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang terhadap tanah seluas ± 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya;

7) Menyatakan Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10 Juli 1990 Nomor 659/S/1990 luas 35.455 m² (tiga puluh lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) atas nama Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang terhadap tanah yang dihuni/ditempati oleh Penggugat seluas ± 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya;

9) Menyatakan putusan ini dapat digunakan sebagai dasar oleh Penggugat untuk mengurus surat-surat terkait dengan permohonan sertifikat atas tanah seluas yang merupakan bagian dari tanah Negara bekas pemegang hak *Gouvernement Van Nederland Indie* luas keseluruhan 35.510 m² (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi) terletak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya;

- 10) Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk memproses permohonan hak atas tanah seluas $\pm 1.050 \text{ m}^2$ (seribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya tersebut dan/atau surat-surat lain terkait dengan permohonan hak atas tanah dimaksud yang dimohonkan oleh Penggugat;

Bahwa Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Timur tanggal 28 Juni 1990 Nomor 125/530.3/35/1990 dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kel. Ketabang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sehingga kewenangan untuk menyatakan keabsahan KTUN merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat (4) Pasal Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah kedua kalinya dengan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melampaui batas wewenang dalam mengadili perkara *a quo*;

Dalam Rekonvensi;

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Surabaya halaman 55 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa tuntutan agar bangunan yang dihuni Tergugat Rekonvensi adalah aset dari penggugat Rekonvensi dan agar dinyatakan penghunian Penggugat di atas tanah dan bangunan di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum serta agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk mengosongkan bangunan yang dihuninya, Majelis berpendapat bahwa karena dalam pertimbangan gugatan Konvensi telah dipertimbangkan bahwa penghunian atau penguasaan Tergugat Rekonvensi terhadap bangunan dan tanah di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya dinyatakan sah, maka tuntutan tersebut haruslah ditolak”;

Bahwa riwayat pemilikan aset oleh Pemohon Kasasi terhadap tanah objek sengketa adalah sebagai berikut:

1. Tanah yang saat ini digunakan sebagai kompleks sekolah (SMAN 1, SMAN 2, SMAN 5, dan SMAN 9 Surabaya) termasuk yang ditempati oleh Termohon Kasasi awalnya merupakan tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama *Gouvernement van Nederland Indie* (Pemerintah Hindia Belanda) seluas $\pm 35.510 \text{ m}^2$ (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi). Oleh karena tanah tersebut adalah aset milik Pemerintah Hindia Belanda maka dengan merdekanya negara Indonesia dan terbentuknya Pemerintah Indonesia, aset Pemerintah Hindia Belanda tersebut menjadi aset

Halaman 34 dari 54 hal. Put. Nomor 1754 K/Pdt/2016

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

Pemerintah Indonesia;

2. Bahwa oleh karena di atas tanah tersebut difungsikan sebagai sekolah, maka aset dikelola oleh Departemen Pendidikan dan Kebudayaan dan sesuai dengan amanat Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, maka terhadap tanah tersebut (termasuk objek sengketa yang merupakan rumah dinas sekolah) dilakukan sertifikasi dan terbit Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang, tanggal 17 Juli 1990 atas nama Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia dengan Surat Ukur tanggal 10 Juli 1990, Nomor 659/S/1990;
3. Bahwa sejak terbitnya Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang pada tahun 1990 hingga 5 (lima) tahun kemudian tidak pernah ada keberatan maupun gugatan dari pihak manapun termasuk Termohon Kasasi sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Bahwa dengan berubahnya sistem Pemerintah yang menerapkan otonomi daerah, maka aset sekolah tersebut oleh Pemerintah Pusat dilimpahkan kepada daerah melalui Surat Pelimpahan Personil, Peralatan, Pembiayaan dan Dokumen (P3D) berdasarkan Berita Acara Penyerahan P3D Nomor 118/2641/012/2001, tanggal 21 Maret 2001 oleh Pemerintah Provinsi Jawa Timur kepada Pemerintah Kota Surabaya dan dicatatkan sebagai aset Pemerintah Kota Surabaya dalam Daftar Barang Inventaris Daerah dengan Nomor Register 0391471;

Bahwa dengan demikian perbuatan Termohon Kasasi menempati tanah dan bangunan di Jalan Wijayakusuma 50 selama 37 (tiga puluh tujuh) tahun sejak tahun 1978 hingga sekarang berdasarkan SIP KUPS yang sudah tidak berlaku adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Pemohon Kasasi secara immateriil karena menghambat upaya Pemohon Kasasi untuk memberikan manfaat bagi kepentingan umum, khususnya dalam bidang pendidikan di Kota Surabaya;

Bahwa selain kerugian immateriil, perbuatan Termohon Kasasi tidak memenuhi kewajibannya membayar uang retribusi pemakaian tanah sejak tahun 1990 hingga sekarang tahun 2015 tahun merupakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian materiil terhadap Pemohon Kasasi yang jika dihitung kerugian yang dialami oleh Pemohon Kasasi adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Bahwa dikuatirkan Termohon Kasasi akan mengalihkan tanah dan

Halaman 35 dari 54 hal. Put. Nomor 1754 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan *a quo* kepada pihak lain sehingga mohon agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan atas harta benda milik Termohon Kasasi; Bahwa gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding, ataupun kasasi;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat I/Terbanding II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

A. *Judex Facti* Tidak Berwenang Untuk Menilai dan Memutus Perkara *A quo*;

Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* tidak menimbang dan menilai terkait dengan pembagian lingkungan kekuasaan kehakiman, undang-undang telah menentukan yurisdiksi masing-masing sengketa atau perkara yang dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri sesuai keberadaan dan kedudukannya sebagai lingkungan peradilan umum, hanya terbatas pada perkara pidana dan perdata. Penggugat dalam gugatannya mempersoalkan masalah keabsahan Sertifikat Hak Pakai Nomor 30 Tahun 1990. Dalam *petitum* Penggugat memohon pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang. Pembatalan atas suatu putusan Pejabat Tata Usaha Negara adalah sepenuhnya menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyatakan bahwa "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kotamadya Surabaya adalah keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009;

Oleh karena Penggugat pada *petitum* gugatan pada angka 7 menyatakan Sertifikat Hak Pakai Nomor 30 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka tuntutan tersebut adalah kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

Atas penjelasan ini *Judex Facti* tidak menilai salah satu eksepsi Tergugat I, sehingga dengan tidak menilai hal ini, ada kekeliruan dalam pertimbangan Hakim yang sangat jelas, sehingga bukan kewenangan *Judex Facti* untuk

Halaman 36 dari 54 hal. Put. Nomor 1754 K/Pdt/2016



menilai perkara dan memutus perkara *a quo*;

B. *Judex Facti* Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku;

1. Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan hukum tentang ketentuan daluwarsa sebagaimana dijelaskan dalam halaman 36 Putusan Pengadilan Negeri Surabaya yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi, sebagai berikut:

“Bahwa gugatan Penggugat tidak daluwarsa karena sejak tahun 1954 sampai dengan saat ini Penggugat tidak pernah melalaikan atau menelantarkan tanah objek sengketa di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya yakni tanah negara bebas bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama *Gouvernement van Nederland Indie*, dan sampai sekarang Penggugat dan keluarganya secara terus menerus menghuni/menempati tanah objek sengketa tersebut dan tidak pernah melepaskan/mengalihkan kepada siapapun dengan cara apapun, bahkan hingga saat ini PBB atas tanah *a quo* masih tercatat atas nama Penggugat dan dibayar oleh Penggugat, sehingga Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 24 September 1957 tidak dapat diterapkan dalam perkara ini”;

Dan halaman 38 sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi yang menyatakan tuntutan Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya telah daluwarsa, Majelis berpendapat bahwa prinsip daluwarsa dalam hukum pertanahan dapat diterapkan apabila si penuntut hak telah menelantarkan objek hak yang dituntut atau membiarkan objek hak yang dituntut tersebut dikuasai pihak lain dalam kurun waktu tertentu, akan tetapi apabila objek hak yang dituntut itu tetap dirawat, dipelihara bahkan tetap dikuasai secara terus menerus, maka prinsip daluwarsa tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo*, demikian juga ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Tidak Dapatnya Lagi Menuntut Pelaksanaan Hak Atas Tanah...”;

Atas pertimbangan tersebut jelas sekali Majelis Hakim tidak memahami mengenai hukum pertanahan di Indonesia. Sebagaimana diketahui Sistem pertanahan kita adalah sistem negatif bertendensi positif, hal ini dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan dalam Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 Undang Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa pendaftaran berbagai



peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Sehingga hak atas tanah harus didaftarkan. Selanjutnya berdasarkan Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1979 dan lebih jelas lagi dapat dibaca dalam Surat Direktur Jenderal Agraria Nomor 8/356/8/79 dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah yang terjadi berdasarkan Diktum Kedua tentang Ketentuan Konversi Pasal I, Pasal III dan Pasal V dari UUPA akan berakhir pada tanggal 24 September 1980 tanahnya dinyatakan sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh negara.

Atas dasar ketentuan tersebut pada faktanya sejak tahun 1954 sampai dengan saat ini Penggugat hanya terus menerus meng huni/menempati tanah di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya yakni tanah negara bebas bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama *Gouvernement van Nederland Indie*, seharusnya sejak tahun 1980 Hak *Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama *Gouvernement van Nederland Indie*, sampai sekarang Penggugat dan keluarganya tidak melakukan pengurusan atas tanah yang dianggap miliknya, tidak melakukan pengurusan hak atas tanah merupakan penelantaran yang dilakukan Penggugat, sehingga seharusnya hak atas tanah Penggugat telah terhapus karena ditelantarkan. Ketentuan ini tentunya merupakan penerapan ketentuan hukum dalam tata hukum pertanahan sekarang ini merupakan bagian dari hukum tanah nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkrit dalam penerapan ketentuan dalam UUPA terutama mengenai penelantaran tanah. Yang dimaksud penelantaran tanah adalah tidak dilakukannya proses pendaftaran tanah yang dilakukan Oleh Penggugat, sehingga tepat jika melihat pada yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI tanggal 24 September 1957, selain yurisprudensi tersebut ada yurisprudensi lain yang menghapuskan hak atas tanah dimana pemegang hak atas tanah tidak melakukan proses sertifikasi atas tanah tersebut. Berikut ini terdapat 2 (dua) contoh putusan Hakim (Mahkamah Agung), antara lain sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Januari 1956, Nomor 210 K/ Sip/1055 dalam kasus di Kabupaten Pandeglang, Jawa Barat. Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena para Penggugat dengan mendiamkan soalnya sampai 25 tahun harus dianggap



menghilangkan haknya (*rechtsverwerking*);

- b. Putusan Mahkamah Agung tanggal 7 Maret 1959 Nomor 70 K/Sip/1955 dalam kasus di Kotapraja Malang tentang hak kadaluwarsa. Suatu tangkisan kadaluwarsa dalam perkara perdata tentang tanah, ditolak dengan alasan, bahwa Penggugat telah berulang-ulang minta dari Tergugat untuk menyerahkan tanah itu kepada Penggugat.

(Ketua Majelis Wijono Prodjodikiro);

Yang lebih fatal dalam pertimbangan hakim mendasarkan kepada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, padahal yang dipermasalahkan adalah sertifikat hak pakai nomor 30 Tahun 1990, sehingga tidak tepat jika digunakan PP tahun 1997;

Dengan demikian pertimbangan hakim yang menyatakan Penggugat tidak melakukan penelantaran terhadap tanahnya adalah tidak berdasarkan hukum;

2. Bahwa *Judex Facti* salah menafsirkan dan menerapkan hukum pertanahan yang menyamakan menguasai dan menghuni sebagai dasar hak atas tanah;

Dalam pertimbangannya halaman 37 sebagai berikut:

“Bahwa Penggugat mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini karena sejak tahun 1954 Penggugat secara sah menguasai/menghuni persil Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 10247, sehingga Penggugat juga mempunyai hak prioritas yang sama seperti Tergugat I untuk mengajukan permohonan hak atas persil tanah yang dikuasainya sejak tahun 1954 tersebut”;

Atas pertimbangan tersebut, Majelis Hakim keliru dan tidak berdasarkan hukum, sebagaimana dijelaskan, pengertian menguasai/menghuni atas tanah bukanlah diartikan sah secara hukum penggugat sebagai pemilik, sebagaimana dijelaskan Bahwa pernyataan Penggugat yang merasa memiliki Hak *Eigendom verponding* Nomor 10247 atas nama *Gouverment Van Nederland Indie* seluas ± 35.510 m² (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi) adalah sesuatu yang tidak mungkin;

Karena, berdasarkan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 21 ayat (3) *juncto* Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 tahun 1961 tentang Pelaksanaan Konvensi Hak *Eigendom* dan Hal-Hal Lainnya Yang Belum Diganti *juncto* Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak



Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat Pasal 1 yang berbunyi antara lain konversi hak barat yang menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Dengan demikian maka semenjak tahun 1980 hak Eigendom sudah tidak ada lagi; Sehingga pertimbangan *Judex Facti* yang menyamakan menguasai dan menghuni sebagai dasar hak atas tanah adalah sangat keliru, jika pertimbangannya seperti itu maka *Judex Facti* telah mengenyampingkan peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, yang berakibat setiap orang dapat menduduki tanah siapapun tanpa menunjukkan bukti pendaftaran tanah yang telah dilakukannya. Dalam hal ini majelis hakim bertindak di luar hukum dan tidak sesuai dengan hukum;

3. Bahwa *Judex Facti* dalam mempertimbangkan putusannya tidak berdasarkan pada peraturan perundang-undangan;

Dalam pertimbangan hukumnya di halaman 53 pada alinea ke empat Putusan Pengadilan Negeri Surabaya yang dikuatkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, yang berbunyi:

“Menimbang, bahwa dengan demikian baik Tergugat I maupun Penggugat sama-sama mempunyai hak untuk mengajukan permohonan hak kepada BPN terhadap persil tanah yang dikuasai masing-masing, yakni Tergugat 1 berhak mengajukan permohonan hak terhadap tanah yang dikuasai di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 48, Surabaya, sedangkan Penggugat berhak mengajukan permohonan hak terhadap tanah yang dikuasai di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya (*vide* keterangan ahli Suyatno dan Eman Ramelan) dengan mencantumkan identitas jelas Pemohon data fisik tanah dan data yuridis”;

Bahwa pertimbangan seperti tersebut tidak dapat dibenarkan menurut hukum, karena Majelis Hakim hanya melihat fakta dan dasar Penggugat yang menempati rumah sebagai dasar hak Penggugat secara hukum tanah melihat dasar hukum perolehan hak atas tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, sebagaimana diketahui dalam Pasal 23 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi sebagai berikut:

“Segala putusan Pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu, juga harus memuat pasal-pasal tertentu dari



peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”;

Hakim dalam pertimbangan tersebut tidak memuat pasal-pasal tertentu dan peraturan yang bersangkutan, karena Majelis Hakim langsung menyatakan Penggugat mempunyai kedudukan yang sama dengan tergugat I, padahal dalam fakta persidangan terungkap bahwa alas hak Penggugat menempati rumah di Jalan Wijayakusuma Nomor 50, Surabaya adalah berdasarkan SIP KUPS Nomor 30503, tanggal 11 Juni 1954 atas nama suami Penggugat (almarhum R. Soedono, S.H.) SIP KUPS tersebut adalah merupakan ijin yang diberikan oleh KUPS kepada R. Soedono, S.H., untuk menempati rumah objek sengketa dengan cara sewa sebesar Rp15,00 (lima belas rupiah) perbulannya;

Bahwa dalam surat ijin tersebut tertulis bahwa pemilik bangunan adalah Jawatan Gedung-Gedung Negara Surabaya dan pemegang ijin/penyewa adalah R. Soedono, S.H. sedangkan penumpang atau penghuni rumah tersebut adalah R. Soedono, S.H., Penggugat, serta R. Soepardi (adik Penggugat), sedangkan kedudukan Tergugat I adalah sebagai pemegang hak dari *Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama *Gouvernement van Nederland Indie* (Pemerintah Hindia Belanda). Oleh karena aset tersebut adalah milik Pemerintah Hindia Belanda maka dengan merdekanya negara Indonesia aset Pemerintah Hindia Belanda menjadi aset Pemerintah Indonesia, selanjutnya oleh karena di atas tanah tersebut difungsikan sebagai sekolah (bahkan sebelum Penggugat menempati objek sengketa), dan terhadap aset tersebut dikelola oleh Departemen Pendidikan dan Kebudayaan dan sesuai dengan amanat Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah maka terhadap tanah tersebut (termasuk objek sengketa yang merupakan rumah dinas sekolah) dilakukan sertifikasi dan terbit Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang tanggal 17 Juli 1990 atas nama Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia dengan Surat Ukur tanggal 10 Juli 1990, Nomor 659/5/1990;

Penjelasan tersebut juga didukung dari keterangan ahli Prof. Dr. Eman Ramelan, S.H., M.Hum. yang telah dihadirkan di persidangan yang menyatakan bahwa sesuai Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 Tahun 1990 disebutkan bahwa SIP adalah surat ijin untuk menempati rumah yang berada dalam penguasaan atau pengawasan pemerintah



Kota Surabaya, dimana SIP tidak menghilangkan kewajiban pemegang SIP atas uang sewa bangunan, dan SIP tidak dapat digunakan sebagai dasar pemilikan bangunan. Untuk itu dijelaskan bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan Penggugat dan Tergugat I mempunyai kedudukan yang sama adalah tidak berdasarkan atas hukum, sehingga pertimbangan hukum tersebut harus dikesampingkan;

4. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan dalam Putusan Majelis Hakim Tingkat Kedua dalam halaman 55 pada alinea kesatu, yang berbunyi sebagai berikut:

"...Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut Majelis berpendapat bahwa Tergugat I telah memberikan data fisik yang tidak benar untuk terbitnya SHP Nomor 30/Kelurahan Ketabang, dan demikian juga setelah SHP Nomor 30/Kelurahan Ketabang diserahkan pengelolaannya kepada Tergugat II yang akhirnya Tergugat II meminta Penggugat untuk meninggalkan rumah dan tanah yang sejak tahun 1954 hingga sekarang telah Penggugat huni dan tempati di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya (*vide* bukti surat tanda P-17 dan P-18) merupakan perbuatan melawan hukum, karena Penggugat adalah penghuni yang sah atas tanah Negara seluas 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya tersebut ...";

Dari pertimbangan tersebut terkandung makna bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama memandang peraturan perundang-undangan pertanahan tidak mempunyai kekuatan hukum, padahal diketahui berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan tanah objek sengketa yang dipermasalahkan merupakan satu kesatuan tanah yang berstatus tanah Negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 10247 yang tertulis atas nama *Gouvernement van Nederland Indie* yang setelah masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 (Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 21 ayat 3 *juncto* Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 tahun 1961 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Eigendom Dan Lain-Lainnya Yang Aktanya Belum Diganti *juncto* Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat), sehingga pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Dengan demikian maka semenjak tahun 1980 hak Eigendom sudah tidak ada lagi;

Di atas tanah tersebut terdapat bangunan milik Departemen Pendidikan



dan Kebudayaan Republik Indonesia dan dipergunakan untuk SMA Kompleks beserta segala fasilitas untuk pendidikan. Setelah diadakan pengukuran luas tanah yang dimohon didapat luas 35.455 m² (tiga puluh lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) sebagaimana Gambar Situasi tanggal 6 Juli 1989 Nomor 301/1989-1990, pada tanggal 30 Maret 1989 diajukan permohonan hak oleh Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia;

Berdasarkan Risalah Pemeriksaan Tanah tanggal 5 Agustus 1989 disimpulkan bahwa permohonan tersebut dapat diluluskan seluas 35.455 m² (tiga puluh lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) dengan alasan tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan kepada pemohon diberikan Hak Pakai selama dipergunakan, kemudian pada tanggal 28 Juni 1990 diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa 125/530.3/ 35/1990. Bahwa penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor 125/530.3/ 35/1990, tanggal 28 Juni 1990 tersebut telah sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973;

Berdasarkan uraian tersebut dan dikaitkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak sesuai dengan kajian tentang mekanisme pengajuan alas hak atas tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan pertanahan, sehingga pertimbangan tersebut harus dikesampingkan;

5. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* pada Majelis tingkat pertama yang dikuatkan pada Majelis Hakim tingkat banding, pada halaman 54 alinea ke-dua sampai ke-tiga hanya terpaku kepada formalitas dari surat-menyurat tentang perkara saja tidak mengkaji lebih dalam lagi mengenai mekanisme alas hak atas tanah, karena dalam pertimbangan tersebut hakim serta merta langsung pada kesalahan Tergugat I dengan pertimbangan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa karena permohonan tersebut dilakukan dengan data-data fisik yang tidak benar maka produk yang dihasilkan berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Timur tanggal 28 Juni 1990, Nomor 125/530.3135/1990 juga tidak mempunyai



kekuatan hukum mengikat sepanjang terhadap tanah seluas 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) yang dihuni Penggugat di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50 Surabaya, demikian juga SHP Nomor 30/Kelurahan Ketabang juga harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang terhadap tanah seluas 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) yang dihuni dan ditempati Penggugat di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50 Surabaya, dan karenanya pula Penggugat haruslah diberikan hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas persil tanah di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya kepada BPN karena Penggugat telah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Permendagri Nomor 5 Tahun 1973, yakni Penggugat dengan identitas yang telah jelas, yakni istri dari R. Soedono, yakni orang yang diberi hak untuk menguasai dan menempati rumah di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya berdasarkan SIP KUP Surabaya Nomor 30503 tanggal 11 Djuni 1954 sehingga secara yuridis sah, dan secara fisik telah menghuni dan menempati tanah *a quo* sejak tahun 1954 secara terus menerus hingga saat ini, oleh karenanya kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II harus dihukum untuk melaksanakan putusan ini dan memproses permohonan sertifikat atas tanah seluas 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya untuk Penggugat”;

Dari pertimbangan tersebut terlihat *Judex Facti* tidak berdasarkan atas hukum dan didasari dengan argumentasi hukum yang keliru yang dapat dijelaskan antara lain:

- a. *Judex Facti* memandang antara Penggugat dan Tergugat I mempunyai kedudukan yang sama, terhadap hal ini dijelaskan kedudukan Tergugat adalah pemegang SIP KUP sebagai hak untuk menyewa tanah dan kedudukan Tergugat I adalah pengelola aset dan sesuai dengan amanat Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah maka terhadap tanah tersebut (termasuk objek sengketa yang merupakan rumah dinas sekolah) dilakukan sertifikasi dan terbit Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang, tanggal 17 Juli 1990 atas nama Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia dengan Surat Ukur tanggal 10 Juli 1990 Nomor 659/5/1990, kedudukan antara Penggugat dan Tergugat I adalah tidak sama;



- b. *Judex Facti* memandang ada ketidakbenaran pemberian data fisik yang dilakukan Tergugat I, terhadap hal ini Pembanding III/Tergugat I menilai tanah objek sengketa yang dipertanyakan merupakan satu kesatuan tanah yang berstatus tanah Negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 10247 tertulis atas nama Gouvernment van Nederland Indie;

Di atas tanah tersebut terdapat bangunan milik Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia dan dipergunakan untuk SMA Kompleks beserta segala fasilitas untuk pendidikan. Setelah diadakan pengukuran luas tanah didapat luas 35.455 m² (tiga puluh lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) sebagaimana Gambar Situasi tanggal 6 Juli 1989 Nomor 301/1989-1990. Pada tanggal 30 Maret 1989 diajukan permohonan hak oleh Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia;

Berdasarkan Risalah Pemeriksaan Tanah tanggal 5 Agustus 1989 disimpulkan bahwa permohonan tersebut dapat diluluskan seluas 35.455 m² (tiga puluh lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) dengan alasan tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan kepada pemohon diberikan Hak Pakai selama dipergunakan sesuai dengan diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa 125/530.3/35/1990, tanggal 28 Juni 1990;

Bahwa dengan penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor 125/530.3/35/1990 tanggal 28 Juni 1990, menunjukkan bahwa kesimpulan Majelis Hakim yang menyatakan Tergugat I menggunakan data-data fisik yang tidak benar adalah kesimpulan yang tidak sesuai dengan hukum dan fakta-fakta persidangan;

- c. *Judex Facti* memandang karena permohonan sertifikat dilakukan dengan data-data fisik yang tidak benar maka produk yang dihasilkan berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Timur tanggal 28 Juni 1990, Nomor 125/530.3135/1990 juga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang terhadap tanah seluas 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi), terhadap pertimbangan tersebut sebagaimana dijelaskan objek tanah seluas 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi) merupakan satu kesatuan dalam Hak *Eigendom* Nomor 10247 tertulis atas nama Gouvernment



van Nederland Indie yang secara keseluruhan dikelola oleh Tergugat I dan setelah dilakukan pengukuran didapat luas 35.455 m² (tiga puluh lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) sebagaimana Gambar Situasi tanggal 6 Juli 1989 Nomor 301/1989-1990, setelah dilakukan mekanisme sertifikasi kemudian dikeluarkan SHP Nomor 30/Kelurahan Ketabang, sehingga sertifikat hak pakai tersebut telah mempunyai kekuatan hukum karena dikeluarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan;

Berdasarkan hal tersebut di atas, adalah keliru pertimbangan hakim yang menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Timur, tanggal 28 Juni 1990, Nomor 125/530.3135/1990 juga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang terhadap tanah seluas 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi);

6. Bahwa berdasarkan pada Pasal 27 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang berbunyi sebagai berikut:

“Hakim sebagai penegak hukum dan keadilan memahami nilai-nilai hukum yang hidup di masyarakat”;

Ketentuan Pasal 27 ayat (1) ini dapat diartikan bahwa karena hakim merupakan perumus dan penggali dari nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, ia seharusnya mengenal, merasakan dan mampu menyelami perasaan hukum dan rasa keadilan yang hidup di masyarakat;

Terkait dengan ketentuan tersebut tanda bukti kepemilikan tanah berdasarkan kepada *Agrarische Wet* tersebut di atas diatur lebih lanjut dalam Keputusan Agraria, tercantum dalam S. 1870-118. Pasal 1 dari keputusan Agraria mengandung suatu dasar atau asas yang lazim disebut: Asas umum tanah Negara atau pernyataan umum tanah negara atau *Algemeen Domeinbeginsel* atau *Algemeen Domeinverklaring*, yaitu suatu pernyataan umum bahwa semua tanah yang tidak dapat dibuktikan sebagai hak eigendom, adalah tanah milik (*domein*) Negara. Tanah yang dipunyai orang-orang pribumi dengan hak pakai pribadi yang turun temurun yang dimaksud adalah hak milik adat atas permintaan pemilikinya yang sah dapat diberikan kepadanya dengan hak eigendom, dengan pembatasan-pembatasan yang diperlukan, sehingga jika dikaitkan dengan perkara *a quo* jelas sekali penggugat tidak mempunyai hak eigendom atas tanah tersebut.

Pertimbangan *Judex Facti* tersebut, adalah sangat tidak adil, karena:



1. Masalah perkara ini adalah masalah tentang hukum pertanahan, dimana di dalam hukum pertanahan yang diutamakan adalah bukti kepemilikan hak atas tanah. Penggugat tidak dapat mengajukan bukti atas hak milik atas tanah yang dibuktikan penggugat adalah surat sewa atas tanah bukan hak milik atas tanah sebagaimana yang dibuktikan Tergugat I;
2. Mengenai masalah tanah ini baik Penggugat maupun Tergugat I menurut hakim mempunyai kedudukan yang sama, logikanya kalau mempunyai kedudukan yang sama mengapa Penggugat hanya mengajukan SIP KUPS Nomor 30503, tanggal 11 Juni 1954 atas nama suami Penggugat (almarhum R. Soedono, S.H.) SIP KUPS tersebut adalah merupakan ijin yang diberikan oleh KUPS kepada R. Soedono, S.H., untuk menempati rumah objek sengketa dengan cara sewa sebesar Rp15,00 (lima belas rupiah) per bulannya, sedangkan Tergugat I mendasarkan atas sertifikat hak pakai yang dikeluarkan dengan mekanisme sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Sehingga Hakim tidak adil memandang alas hak atas tanah yang menjadi objek sengketa;

Jadi pertimbangan *Judex Facti* untuk hal tersebut di atas patut untuk dikesampingkan;

Dari serangkaian uraian diatas terlihat *Judex Facti* dalam memutus perkara tidak dilandasi oleh tekad untuk melaksanakan pekerjaan yang dipilihnya dengan kesungguhan, yang didukung oleh keahlian atas dasar pengetahuan, keterampilan dan wawasan luas;

Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, menurut Pasal 32 menyatakan bahwa "Hakim harus memiliki integritas dan kepribadian yang tidak tercela, jujur, adil, profesional, dan berpengalaman dibidang hukum";

Melihat hal tersebut di atas pada putusan majelis hakim tingkat pertama terlihat tidak adanya profesional hal tersebut terlihat tidak dilandasinya pertimbangan mengenai harta bersama berdasarkan keilmuan yang kompeten dan hanya terpaku dari aspek kesepakatan saja dimana kesepakatan tersebut adalah cacat hukum;

Terkait dengan sikap profesionalitas, selain pengetahuan dasar atas bidang ilmu hukum khususnya pertanahan yang baik dan wawasan yang luas, seorang hakim juga dituntut memiliki keterampilan yang baik dalam mengonstatir, mengkualifikasi serta mengkonstituir suatu perkara



sehingga amar putusannya tidak salah dan memenuhi unsur kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan;

Terdapat tiga unsur dalam menegakan hukum yang diperhatikan menurut Gustav Redbruch, antara lain keadilan, kemanfaatan, dan kepastian. Aspek keadilan merujuk pada kesamaan hak didepan hukum. Aspek finalitas menunjuk pada tujuan antara lain:

- a. Keadilan, yaitu memajukan kebaikan dalam hidup manusia., pada putusan tersebut tidak tercermin nilai keadilan dimana dalam pertimbangan hakim menyatakan tanah-tanah tidak dapat dibuktikan oleh kedua belah pihak namun hakim menyatakan tanah tersebut didapatkan pada saat perkawinan antara Penggugat dan Tergugat, seharusnya dikaitkan dengan hukum positif yang ada tanah tersebut merupakan tanah bersama;
 - b. Aspek kepastian menunjuk pada keadaan bahwa hukum benar-benar berfungsi sebagai peraturan yang ditaati., jelas sekali majelis hakim tidak memberikan kepastian hukum, terdapat beberapa peraturan yang tidak digunakan dalam putusan ini antara lain:
 - 1) Pasal 23 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman Pasal 21 ayat 3 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960;
 - 2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Konvensi Hak Eigendom dan Hal-Hal Lainnya Yang Belum Diganti;
 - 3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat;
7. Pada amar putusan hakim menyatakan sebagai berikut:
1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;
 2. Menyatakan menurut hukum, tanah seluas \pm 1.050 m² (seribu lima puluh meter persegi), yang merupakan bagian dari Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama bekas Pemegang Hak *Gouvernement Van Nederland Indie* luas keseluruhan 35.510 m² (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya, adalah Tanah Negara Bekas;
 3. Menyatakan Penggugat adalah penghuni sah bangunan di atas tanah



seluas $\pm 1.050 \text{ m}^2$ (seribu lima puluh meter persegi), yang merupakan bagian dari Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya tersebut;

4. Menyatakan menurut hukum selaku penghuni sah Penggugat berhak mendapatkan prioritas untuk mengajukan permohonan seluas $\pm 1.050 \text{ m}^2$ (seribu lima puluh meter persegi) tersebut Kepada Badan Pertanahan Nasional;
5. Menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 28 Juni 1990 Nomor 1251530. 3/35/1990 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang terhadap tanah seluas $\pm 1.050 \text{ m}^2$ (seribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 10 Juli 1990 Nomor 659/S/1990, Luas 35.455 m^2 (tiga puluh lima ribu empat ratus lima puluh lima meter persegi), atas nama Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia. tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang terhadap tanah yang dihuni/ditempati oleh Penggugat seluas $\pm 1.050 \text{ m}^2$ (seribu lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya;
7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk melaksanakan isi putusan ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat digunakan sebagai dasar oleh Penggugat untuk mengurus surat-surat terkait dengan permohonan sertifikat atas tanah seluas $\pm 1.050 \text{ m}^2$ (seribu lima puluh meter persegi), yang merupakan bagian dan Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama bekas Pemegang Hak *Gouvernement Van Nederland Indie* luas keseluruhan 35.510 m^2 (tiga puluh lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya;
9. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk memproses permohonan sertifikat hak atas tanah seluas $\pm 1.050 \text{ m}^2$ (seribu lima puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya tersebut dan/atau surat-surat lain terkait dengan permohonan sertifikat hak atas tanah dimaksud yang dimohonkan oleh Penggugat;



10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
Kemudian putusan tersebut dikuatkan dengan Putusan Nomor 362/PDT/2015/PT SBY, tanggal 20 Oktober 2015, yang amarnya sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding (Banding I) semula Tergugat II, Kuasa Hukum Pembanding (Banding II) juga Terbanding semula Turut Tergugat I dan Kuasa Hukum Pembanding (Banding III) juga Terbanding semula Tergugat I;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 3 November 2014, Nomor 232/Pdt.G/2014/PN Sby, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding (Banding I) semula Tergugat II, Pembanding (Banding II) semula Turut Tergugat I dan Pembanding (Banding III) semula Tergugat I, juga Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Terhadap amar putusan tersebut majelis hakim sangat tidak tepat, karena seperti telah diuraikan dalam uraian sebelumnya, bahwa secara hukum pertimbangan *Judex Facti* tidak mencerminkan keadilan dan dasar hukum yang sesuai, antara lain:

- Bagaimana mungkin Tergugat I dikatakan melawan hukum atas tindakan sertifikasi atas tanah yang memang secara hukum dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- Pertanyaan yang muncul kemudian adalah mengapa hakim memutus penggugat sebagai penghuni sah bangunan di atas tanah seluas $\pm 1.050 \text{ m}^2$ (seribu lima puluh meter persegi), yang merupakan bagian dari Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 terletak di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya tersebut hanya berdasarkan SIP KUPS Nomor 30503, tanggal 11 Juni 1954 atas nama suami Penggugat (almarhum R. Soedono, S.H.).

SIP KUPS tersebut adalah merupakan ijin yang diberikan oleh KUPS kepada R. Soedono, S.H., untuk menempati rumah objek sengketa dengan cara sewa sebesar Rp15,00 (lima belas rupiah) perbulannya, padahal Hakim telah menyatakan tanah tersebut berada pada Tanah Negara Bekas *Hak Eigendom Verponding* Nomor 10247 atas nama bekas Pemegang Hak *Gouvernement Van Nederland Indie* yang secara



keseluruhan dikelola dan dilakukan pengurusan sertifikasi oleh Tergugat I; Salah satu tugas hakim adalah untuk menegakkan keadilan, bahwa pekerjaan hakim berintikan keadilan. Istilah keadilan juga mempunyai makna yang beragam, yang salah satunya adalah makna keadilan hukum (legal justice). Keadilan hukum ialah keadilan yang berdasarkan pada hukum dan perundang-undangan, dalam arti bahwa hakim saat memutuskan perkara berdasarkan pada hukum positif dan peraturan perundang-undangan bukan dengan dasar yang tidak jelas. Pada putusan pengadilan tingkat pertama pertimbangan hakim dalam memutuskan jauh dari rasa keadilan dari mulai kecermatan Hakim dalam menggunakan peraturan perundang-undangan seperti Ketidakcermatan Hakim mencantumkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, padahal yang dipermasalahkan adalah Sertifikat Hak Pakai Nomor 30 Tahun 1990, sehingga tidak tepat jika digunakan PP tahun 1997 yang berlaku surut, kemudian ketidak cermatan Hakim juga dilihat secara jelas dengan memandang mengadili pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/ Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kotamadya Surabaya, seharusnya Hakim mengetahui sertifikat hak pakai adalah keputusan pejabat tata usaha negara sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009. Oleh karena Penggugat pada *petitum* gugatan pada angka 7 yang menyatakan Sertifikat Hak Pakai Nomor 30 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka tuntutan tersebut adalah kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan peradilan umum;

Berdasarkan uraian di atas, sehingga telah cukup alasan bagi Majelis Hakim Agung pada tingkat kasasi untuk menilai dan membatalkan putusan Majelis Hakim pada Tingkat Banding;

Sehingga dapat dikatakan dasar gugatan Penggugat/Terbanding/ Termohon Kasasi, sesungguhnya jika dikritisi secara yuridis, materi dasar gugatan tersebut, adalah tidak termasuk dalam ruang lingkup materi gugatan wilayah hukum peradilan umum dan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, sehingga putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut diatas, akan menjadi preseden yang salah dalam konteks penegakan hukum dalam hukum pertanahan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi dapat dibenarkan, oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena setelah meneliti dengan seksama Memori Kasasi tanggal 21 Desember 2015 dan tanggal 20 Januari 2016 dan Kotra Memori Kasasi tanggal 15 Februari 2016 dihubungkan dengan pertimbangan dan putusan *Judex Facti*, dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, ternyata telah salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa tanah objek sengketa adalah sebagaimana dari ex. Hak *Eigendom Verponding* Nomor 10247 (Hak Barat) atas nama *Gouvernement Van Nederlands Indie*, luas keseluruhan $\pm 35.510 \text{ m}^2$, yang dikuasai/dihuni Penggugat seluas $\pm 10.50 \text{ m}^2$ (yang dijadikan objek gugatan oleh Penggugat);

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat (3) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* PMA Nomor 13 Tahun 1961 *juncto* Permendagri Nomor 3 Tahun 1979, maka tanah ex. hak barat berakhir masa berlakunya pada tanggal 24 September 1980, dan sejak saat itu tanah langsung dikuasai oleh Negara;

Bahwa Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan hak kepada Badan Pertanahan Nasional terhadap objek sengketa yang dikuasainya, alas hak Penggugat menempati rumah di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 50, Surabaya adalah berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) dari Walikota dengan membayar uang sewa, bukan sebagai dasar memiliki bangunan, apalagi memiliki tanah objek sengketa;

Bahwa Surat Ijin Penghunian (SIP) Nomor 30503 atas nama R. Soedono, S.H., (almarhum) suami Penggugat diterbitkan tanggal 11 Juni 1954, Penggugat tidak pernah membuktikan sebagai penyewa membayar uang sewa kepada Tergugat II;

Bahwa hak atas sewa tidak dapat diwariskan dan dengan meninggalnya pemegang hak SIP, maka SIP menjadi berakhir;

Bahwa dengan demikian Penggugat tidak berhak menempati tanah dan bangunan objek sengketa;

Bahwa penghunian tanah dan bangunan objek sengketa oleh Penggugat tanpa alas hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan Penggugat harus menyerahkan kepada Tergugat II bangunan rumah yang dikuasainya;

Bahwa karena sudah menjadi tanah yang langsung dikuasai negara, dan tidak ada permohonan hak dari Penggugat, maka menjadi kewenangan negara memberikan Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Ketabang, tanggal 17 Juli 1990 kepada Tergugat I (Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI);

Bahwa Penggugat tidak berhak atas objek sengketa, karena objek sengketa adalah sah milik Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan

Halaman 52 dari 54 hal. Put. Nomor 1754 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketabang, tanggal 17 Juli 1990;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat, bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: WALIKOTA SURABAYA, cq. KEPALA DINAS PENDIDIKAN KOTA SURABAYA serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 362/PDT/2015/PT SBY, tanggal 20 Oktober 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 232/Pdt.G/2014/PN Sby, tanggal 3 November 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Termohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **I. WALIKOTA SURABAYA, cq. KEPALA DINAS PENDIDIKAN KOTA SURABAYA** dan **II. MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN REPUBLIK INDONESIA** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 362/PDT/2015/PT SBY, tanggal 20 Oktober 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 232/Pdt.G/2014/PN Sby, tanggal 3 November 2014;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa bangunan dan tanah yang dihuni oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi adalah aset Penggugat Rekonvensi dan merupakan bagian dari Sertifikat Hak Pakai Nomor 30/Kelurahan Genteng, Kecamatan

Halaman 53 dari 54 hal. Put. Nomor 1754 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketabang, tanggal 10 Juli 1990;

3. Menyatakan penghunian tanah dan bangunan Jalan Wijayakusuma 50 oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan bangunan di Jalan Wijayakusuma Nomor 50 dan menyerahkan penguasaannya kepada Tergugat II/Penggugat Rekonvensi;

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 29 Agustus 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Febry Widjajanto, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd/Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd/Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ttd/Panitera Pengganti,

Febry Widjajanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah.....	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP.1961 0313 1988 03 1003

Halaman 54 dari 54 hal. Put. Nomor 1754 K/Pdt/2016