



PUTUSAN

Nomor : 43/G/2024/PTUN.SBY.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SURABAYA**

memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa, yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagai berikut dalam perkara:

1. ADI SUTJIPTO, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jl. Bylira No. 222, RT 06 RW 04 Kelurahan/Desa Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, pekerjaan Pensiunan TNI/AD, sebagai Penggugat I;

2. HINDUN LUAILI, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jl. Bylira No. 222, RT 06 RW 04 Kelurahan/Desa Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, sebagai Penggugat II;

3. RODI SIDODO, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Bylira Nomor 222, RT 06 RW 04 Kelurahan/Desa Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, pekerjaan Wiraswasta, sebagai Penggugat III;

Dalam hal ini diwakili kuasanya:

1. Drs. SENTOT YUSUF PATRIKHA, S.H., M.H.;
2. FIKY ARDILA SAPUTRA, S.H.;

keduanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan advokat pada Kantor Advokat dan Penasehat Hukum "Drs. Sentot Y. Pratikha, S.H., M.H. dan Rekan", beralamat di Jalan Kertarerjasa XIII Nomor 119 Candirenggo, Singosari, Kabupaten Malang, domisili elektronik. sentotpatrikha@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Februari 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

Lawan

Halaman 1 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG, tempat kedudukan di Jalan Danau Jonge I Nomor 1 Kota Malang;

Dalam hal ini diwakili kuasanya:

1. Nama : M. MISQI, S.Si.
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan sengketa
2. Nama : PRIYO SUSANTO, S.Si.
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama
3. Nama : TITIK MEGA HARDIATI, A.Ptnh., M.Hum.
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama
4. Nama : MUHAMMAD ERWIN SATYAPUTRA, S.H.
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan
5. Nama : YANA AMILLIA PARAMARDANI, S.Si.
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan
6. Nama : SITI NININGSIH, S.H.
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan
7. Nama : INTAN KHARISMA DEVI
Jabatan : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN)

semuanya warga negara Indonesia, pekerjaan Aparatur Sipil Negara (ASN) dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN) pada Kantor Pertanahan Kota Malang, yang beralamat Kantor di Jalan Danau Jonge I Nomor 1 Kota Malang, domisili elektronik : skpmalang87@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU/622-35.73.MP.02.02/III/2024, tanggal 14 Maret 2024; Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Dan:

Halaman 2 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **LUCIANA**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Gubeng Kertajaya 9-C/22-24, RT 06 RW 005 Surabaya;
2. **ALFIE RAHMAN, S.E.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Gubeng Kertajaya 9-C/22-24, RT 06 RW 005 Surabaya;
3. **KHOLIFATUR ROSIDAH, S.E.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Sidosermo Indah 10/22, RT 003 RW 006 Surabaya;
4. **AULIA RAHMAN, S.Kom.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Gubeng Kertajaya 9-C/22-24, RT 06 RW 005 Surabaya;

Dalam hal ini diwakili kuasanya:

1. YASIN EFENDI, S.H.;
2. M. ZULHIJJAR AKBAR, S.H.;
3. RANGGAADI FITRIONO, S.H., M.H.;
4. RENO SUSENO, S.H.;

kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan para Advokat/Pengacara pada Kantor RA & Partners-Solicitors and Attorneys at law, beralamat di Jalan Griya Kebraon Utama Blok DG-13 Surabaya, domisili elektronik: yasin.partners@gmail.com. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 April 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **PARA TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut, telah membaca;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 43/PEN-DIS/2024/PTUN.SBY, tanggal 4 Maret 2024 tentang gugatan Lolos Dismissal dan dilanjutkan dengan Pemeriksaan Acara Biasa;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 43/PEN-MH/2024/PTUN.SBY, tanggal 4 Maret 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;

Halaman 3 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.

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)



3. Surat Penunjukkan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 43/PEN-PPJS/2024/PTUN.SBY, tanggal 4 Maret 2024 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti dalam perkara ini;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 43/PEN-PP/2024/PTUN.SBY, tanggal 5 Maret 2024 tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan; Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 43/PEN-HS/2024/PTUN.SBY, tanggal 4 April 2024 tentang Hari dan Tanggal Persidangan secara Elektronik;
5. Berkas perkara dan mendengar keterangan dari Para Pihak yang berperkara dan keterangan Ahli di persidangan;

DUDUK PERKARA

Para Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 1 Maret 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 4 Maret 2024 dengan Register Perkara Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY dan telah diperbaiki tanggal 4 April 2024, Para Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

I. Obyek Sengketa

Obyek sengketa ini adalah Pencatatan Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 245/ Kelurahan Tunggulwulung tanggal 25 April 1995, Gambar Situasi Nomor 2309/1995 tanggal 12 April 1995 seluas 2.687 M2 atas nama Haji Sugeng.

II. Kewenangan Pengadilan TUN

- Putusan untuk penerbitan sertipikat Nomor 245 tanggal 25 April 1995 Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor 2309 /1995 seluas 2.687 M2 di Tunggulwulung Lowokwaru atas nama Haji Sugeng dari atas nama Siti Fatimah memberikan pengertian bahwa putusan tersebut adalah Putusan Tata Usaha Negara sebagaimana Pasal 1 angka (9) UU nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua UU Nomor 5 Tahun 1986.
- Obyek sengketa ini telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka (9) UU nomor 51 tahun 2009, karena:

Halaman 4 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



- Obyek sengketa sertipikat Hak Milik Nomor 245 Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor 2309 /1995 seluas 2.687 M2 di Tunggulwulung Lowokwaru atas nama Haji Sugeng dari atas nama Siti Fatimah dikeluarkan secara tertulis oleh pejabat Tata Usaha Negara (Tergugat).
- Bersifat konkrit dan tidak abstrak dan bersifat individual karena ditujukan kepada orang tertentu.
- Bersifat final karena tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi tertentu. Putusan ini sekaligus merugikan pihak Penggugat.

III. Upaya Admisistratif

Bahwa Upaya Administratif telah dilakukan baik Keberatan Kepada Kantor Pertanahan Kota Malang maupun Kepada Kantor Pertanahan Propinsi Jawa Timur tertanggal 17 Nopember 2023. Surat tekeberatan tersebut dijawab tertulis tanggal 23 Nopember 2023 melalui surat nomor: MP.01.02/3537.35.73 m100/XI/2023 Pada intinya bahwa diperlukan Putusan Peradilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan putusan/Penetapan peralihan haki atas Sertipikat Hak Milik nomor 245/atunggulwulung. Walaupun telah kami lampirkan dasar pemutasian tersebut didasari perbuatan pidana Penipuan sesuai Putusan Kasasi Nomor: 24 K/Pid/2015 tgl 22 April 2015; Jo Putusan Peninjauan Kembali I No.: 20 PK/PID/2017 Tgl 12 April 2017; jo Putusan Peninjauan Kembali II No.:56 PK/Pid/2018 Tgl 20 Des. 2018.

IV. Tenggang waktu Gugatan.

1. Bahwa, gugatan ini belum dalu wrsa karena Surat Keberatan Para Penggugat yang dikirim kepada Penggugat dijawab tertulis tanggal 23 Nopember 2023 melalui Surat Nomor: MP.01.02/3537.35.73.100/XI/2023. Para Penggugat mengajukan Gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 04 Desember 2023 dengan nomor register 189/2023/PTUN SBY, itu berarti masih 12 (dua belas) hari dari surat Tergugat yang menolak keberatan Para Penggugat, Gugatan Nomor

Halaman 5 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



189/2023/PTUN, SBY dinyatakan Tidak Dapat diterima Pengadilan Tata Usaha Negara melalui Putusannya tertanggal 24 Januari 2024.

2. Bahwa, menurut SEMA Nomor 2/1991 untuk kasus semacam ini (yang gugatannya tidak dapat diterima melalui pemeriksaan pendahuluan) maka tenggang waktu yang dipersyaratkan untuk mengajukan gugatan lagi di PTUN Selma siding tersebut waktunya dihentikan sampai

putusan. Sehingga untuk mengajukan gugatan sekarang tertanggal 01 Maret 2024 gugatan ini belum Dalu Warsa.

3. Bahwa, Pencatatan peralihan hak atas SMH Nomor 245 Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor 2309 /1995 seluas 2.687 M2 di Tunggulwulung Lowokwaru Kota Malang yang semula atas nama Siti Fatimah menjadi atas nama H Sugeng oleh H Sugeng sampai hari ini Penggugat tidak mengetahui waktunya karena diproses sendiri oleh H Sugeng dari Akta perjanjian dibawah tangan dijadikan Akta Pengikatan jual beli dan Akta Kuasa, ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli dan meningkatkan lagi dengan peralihan hak atas SHM 245/Tunggulwulung sebagai obyek gugatan ini atas nama H Sugeng dilakukan oleh H Sugeng sendiri.

4. Bahwa. Pemberitahuan atau Relas Panggilan Aanmaning 11 Nopember 2020 yang merupakan permintaan H Sugeng untuk dilakukannya Eksekusi atas tanah obyek sengketa SHM 245 ini membuat Penggugat mengetahui bahwa obyek sengketa ini telah menjadit6as nama H Sugeng. Untuk itu Penggugat mengajukan gugatan Perlawanan Eksekusi pada tanggal 16 Nopember 2020. Dengan demikian Penggugat telah melakukan upaya hukum atas perkara ini sekitar 5 (lima) hari sesudah diketahinya (Belum dalu warsa), tetapi gugatan tidak dapat diterima sebagaimana Penetapan Nomor 300/Pdt.Bth/2020/PN. Mlg jo Nomor 520/Pdt.2021/PT.Sby tertanggal 15 Oktober 2021.

V. Kepentingan Penggugat yang dirugikan

Halaman 6 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



Bahwa, dengan adanya Pencatatan Peralihan Hak SMH Nomor 245 Tunggulwulung Gambar Situasi Nomor 2309 /1995 seluas 2.687 M2 di Tunggulwulung Lowokwaru Kota Malang yang semula atas nama Siti Fatimah menjadi atas nama H Sugeng oleh H Sugeng tersebut sangat merugikan Penggugat baik secara materiil maupun imateriil. Padahal ada putusan bahwa bahwa dasar pencatatan peralihan hak SHM Nomor 245 Tunggulwulung Gambar Situasi Nomor 2309 /1995 tanggal 12 April 1995 seluas 2.687 M2 di Tunggulwulung Lowokwaru Kota Malang yang semula atas nama Siti Fatimah menjadi atas nama H Sugeng tersebut didasari oleh tindakan pidana penipuan sebagaimana Putusan Kasasi Nomor: 24 K/Pid/2015 tgl 22 April 2015; pada Jo Putusan Peninjauan Kembali I No.: 20 PK/PID/2017 Tgl 12 April 2017; jo Putusan Peninjauan Kembali II No.:56 PK/Pid/2018 Tgl 20 Desember 2018..

VI. Dasar dan Alasan Gugatan

1. Bahwa, Para Penggugat adalah Semua Ahli Waris yang sah dari Siti Fatimah yang telah meninggal dunia. Hal ini sesuai Penetapan Pengadilan Agama Kota Malang Nomor: 476/Pdt.P/2023/PA.Mlg tanggal 09 Nopemberr 2003 yang menetapkan bahwa Ahliwaris dari Almarhum Switi Fatimah Binti Samsuedin/Sakidin adalah:

- Adi Soetjipto Bin Soewondo (Suami/Duda).
- Hindun Luaili Binti Sutjipto (Anak Perempuan Kandung).
- Rodi Sidodo Bin Adi Soetjipto (Anak Laki-laki Kandung).

2. Bahwa, sebelum Obyek sengketa (SHM Nomor 245 di Tunggulwulung) atas nama Siti Fatimah dicatatkan peralihan haknya menjadi atas nama H Sugeng, terbukti H Sugeng telah melakukan rangkaian kebohongan dan memanfaatkan keadaan Penggugat yang inferior dalam hal keuangan, hal ini sangat mudah bagi H Sugeng untuk menggiring Penggugat menuruti kemauannya dalam banyak hal yang berhubungan dengan obyek sengketa ini.

3. Bahwa, Dalam Pencatatan Peralihan Hak Obyek sengketa (SHM Nomor 245 di Tunggulwulung) atas nama Siti Fatimah menjadi atas nama H Sugeng, terbukti H Sugeng telah terbukti dilakukan

Halaman 7 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



dengan cara Penipuan. Hal ini sesuai dengan Putusan Kasasi Nomor: 24 K/Pid/2015 tgl 22 April 2015; pada Jo Putusan Peninjauan Kembali I No.: 20 PK/PID/2017 Tgl 12 April 2017; jo Putusan Peninjauan Kembali II No.:56 PK/Pid/2018 Tgl 20 Desember 2018.

4. Bahwa, Obyek sengketa (SHM Nomor 245 di Tunggulwulung) atas nama Siti Fatimah menjadi atas nama H Sugeng terbukti telah disetujui oleh Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Malang).

5. Bahwa, terbukti Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang telah melakukan kesalahan melanggar asas kehati-hatian sebagaimana penyelenggaraan pemerintahan yang baik karena telah menyetujui pencatatan peralihan hak atas SHM 245 di Tunggulwulung gambar situasi Nomor 2309/1995 tanggal 12 April 1995 seluas 2.687M2 yang semula atas nama Siti Fatimah menjadi atas nama H Sugeng, walaupun ada putusan pengadilan bahwa dasar peralihan hak tersebut adalah AkTa Jual Beli yang dibur dengan cara melanggar hukum sebagaimana Putusan Kasasi Nomor: 24 K/Pid/2015 tgl 22 April 2015; pada Jo Putusan Peninjauan Kembali I No.: 20 PK/PID/2017 Tgl 12 April 2017; jo Putusan Peninjauan Kembali II No.:56 PK/Pid/2018 Tgl 20 Desember 2018. .

6. Bahwa, menurut azas hukum, produk hukum yang didasari oleh perbuatan melanggar hukum tidak bernilai hukum dan harus batal demi hukum. Dengan demikian pencatatan Peralihan ha katas SHM Nomor 245 di Tunggulwulung yang semula atas nama Siti Fatimah menjadi atas nama H. Sugeng harusnya dinyatakan tidak bernilai hukum dan oleh karenanya batal demi hukum.

Petitum.

Atas dasar kejadian, alasan dan fakta-fakta tersebut, bersama ini mohon Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan membuat Putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 8 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



2. Menyatakan batal atau tidak sah Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 245 Kelurahan Tunggulwulung 25 April 1995 Gambar Situasi Nomor 2309 tanggal 12-04-1995 seluas 2.687 M2 atas nama Haji Sugeng;
3. Mewajibkan Kepada Tergugat untuk Mencoret Pencatatan Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 245 Kelurahan Tunggulwulung tanggal 25 April 1995 Gambar Situasi Nomor 2309 /1995 tanggal 12 April 1995 seluas 2.687 M2 atas nama Haji Sugeng.
4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ini.

Tergugat mengajukan jawaban tertulis secara elektronik tertanggal 7 Mei 2024, pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Eksepsi Gugatan Penggugat telah melebihi tenggang waktu (Daluwarsa) :

2.1. Bahwa ketentuan pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan : “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat tata Usaha Negara”, yang kemudian berdasarkan SEMA No. 2 Tahun 1991 ketentuan tersebut diperluas menjadi : “Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut;

2.2. Bahwa pada dasarnya Penggugat mengetahui telah dirugikan atas peralihan hak (objek gugatan *a quo*) adalah sudah lama bahkan bisa diambil kesimpulan sejak perkara-perkara sebelumnya (terkait) diputus. Bahkan sebelumnya terdapat Putusan Nomor

Halaman 9 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



194/Pdt.G/2011/PN.Mlg antara H. Sugeng dengan Siti Fatimah, bahkan Putusan Nomor 22/Pdt.G/2016/PN.Mlg yang mana telah diputus untuk seluruhnya;

2.3. Bahwa konsep yang digunakan oleh Penggugat dalam menghitung

jangka waktu daluarsa adalah keliru dan terdapat usaha menutup-nutupi fakta (itikad tidak baik);

2.4. Bahwa dalam posita angka 3 halaman 2, Penggugat menyampaikan apabila sampai saat ini tidak mengetahui kapan peralihan dilakukan. Dapat diketahui dalam gugatan Nomor 22/Pdt.G/2016/PN.Mlg turut menjadi pihak Penggugat 1 dalam perkara *a quo* yaitu Adi Sucipto sebagai Turut Tergugat. Sehingga tidak terdapat alasan untuk membantah seolah-olah tidak mengetahui kapan terjadinya peralihan karena dalam persidangan telah secara jelas dalam pembuktiannya ditunjukkan sebagai bukti SHM No. 245/Tunggulwulang beserta pencacatan peralihannya;

2.5. Bahwa posita angka 4 halaman 2 juga tidak relevan karena bagaimana mungkin Penggugat baru mengetahui saat mendapatkan aanmaning, padahal Penggugat juga ikut sebagai pihak dan turut bersidang sejak persidangan tingkat pertama hingga tingkat kasasi;

2.6. Bahwa dengan demikian Gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat setelah melewati tenggang waktu yang telah ditentukan, sehingga Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* untuk mempertimbangkan dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat berkaitan dengan daluwarsa tenggang waktu mengajukan gugatan sebagaimana tersebut di atas.

3. Eksepsi Kewenangan mengadili (Kompetensi Absolut) :

3.1. Bahwa selaras dengan surat balasan dari YM. Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial perihal Permasalahan Pertanahan Yang Menjadi Objek Sengketa Di Lembaga Peradilan, yang mana surat tersebut ditujukan kepada Menteri Agraria dan

Halaman 10 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional pada Tgl. 20 Februari 2020. Pada angka 2 surat tersebut memuat uraian sebagai berikut :

2) Bahwa untuk memahami wewenang Badan Peradilan Tata Usaha Negara dan Badan Peradilan Umum dalam memeriksa dan memutus sengketa hukum di bidang pertanahan, dapat dipahami sebagai berikut :

"a. Bahwa apabila sengketa pertanahan tersebut menyangkut kewenangan, prosedur, dan substansi dalam penerbitan surat pemberian hak atas tanah dan atau sertifikat hak atas tanah, maka hal demikian menjadi wewenang Badan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa memutus dan menyelesaikannya berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam pasal 47 mengatur tentang kompetensi PTUN dalam sistem peradilan di Indonesia yaitu bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara;

b. Bahwa apabila sengketa pertanahan tersebut menyangkut kepemilikan hak atas tanah, maka hal demikian menjadi wewenang dari Badan Peradilan Umum."

3.2. Bahwa kembali Tergugat menekankan terkait perkara *a quo*, apabila perkara *a quo* merupakan sengketa keperdataan yang mana Penggugat tidak memiliki hak kepemilikan terhadap bidang tanah objek sengketa dikarenakan telah beralih kepada H.Sugeng berdasarkan jual beli;

3.3. Bahwa kemudian, dasar gugatan Penggugat adalah dengan adanya Putusan Pidana yang menyatakan H. Sugeng melakukan

Halaman **11** dari **59** halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



penipuan terhadap Siti Fatimah, yang mana putusan pidana tersebut inkraht pada Tahun 2018;

3.4. Bahwa Putusan tersebut hanya mengadili sebatas tindak pidana penipuannya saja tanpa masuk ke dalam hak keperdataan dan akta-akta keperdatannya;

3.5. Bahwa sebelumnya terdapat beberapa Putusan Pengadilan terkait

hak keperdataan dari Objek SHM No. 245/Tunggulwulung, antara lain Putusan Nomor 194/Pdt.G/2011/PN.Mlg *jo* Putusan Nomor 22/Pdt.G/2016/PN.Mlg yang mana menyatakan sah H. Sugeng sebagai pemilik dari objek gugatan *a quo*;

3.6. Bahwa dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara tidak dapat memutus perkara *a quo* sebelum terdapat Putusan Pengadilan Negeri Malang yang telah memutus terkait hubungan keperdataannya antara objek dengan Penggugat maupun dengan H. Sugeng pasca terdapat Putusan Pidana yang menjadi dasar Penggugat;

3.7. Bahwa mengacu terhadap eksepsi kewenangan mengadili yang diajukan oleh Tergugat di atas, kami memohon kepada Majelis Hakim untuk mempertimbangkan eksepsi tersebut dengan menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Untuk Mengadili Perkara *a quo*;

II. DALAM POKOK PERKARA

4. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap terulang seluruhnya dalam pokok perkara dan Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;

5. Bahwa sesuai data pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kota Malang, mengenai riwayat tanah objek sengketa dalam perkara ini sebagai berikut :

5.1. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 245/Kelurahan Tunggulwulung, luas 2.687 m², dengan Gambar Situasi No. 2309

Halaman 12 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tgl. 12 April 1995, atas nama Saiful bin Saleh, diterbitkan pada tanggal 25 April 1995 berdasarkan Petok D. 895/63/S.I, Surat Keterangan Kepala Kelurahan Tunggulwulung Tgl. 04 Mei 1994 yang diperkuat Camat Lowokwaru;

5.2. Bahwa kemudian pada Tgl. 25 April 1995 terjadi peralihan hak melalui hibah kepada an. Siti Fatimah, berdasarkan akta PPAT Drs. Moch.Muniri Tgl. 25 Oktober 1994 No. 4540/428.65/X/1994;

5.3. Bahwa selanjutnya terdapat Hipotik Pertama No.6426 Tgl. 11 Juli 1995 yang tercatat atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) berkedudukan di Jakarta;

5.4. Bahwa terdapat pengecekan sertipikat oleh PPAT Titiek S.H pada Tgl. 11 Oktober 2004, yang kemudian terdapat Roya terhadap Hipotik Pertama No.6426 pada Tgl. 6 Desember 2004;

5.5. Bahwa terdapat peralihan melalui Jual Beli pada Tgl. 6 Desember

2004 kepada antara Siti Fatimah kepada Haji Sugeng, berdasarkan Akta PPAT Titiek Soeryati S.H Tgl. 21 Oktober 2004 No. 095/2004;

a. Bahwa kemudian terdapat catatan sita oleh Pengadilan Negeri Malang pada Tgl. 03 Maret 2021, berdasarkan penetapan sita eksekusi No.20/Eks/2020/PN.Mlg dengan alasan Bertalian dengan perkara No. 22/Pdt.G/2016/PN.Mlg jo Perkara No. 587/PDT/2016/PT.SBY jo Perkara No. 1740 K/Pdt/2017;

b. Bahwa terhadap data pertanahan tersebut diatas sampai saat ini masih tetap dan belum terdapat perubahan;

6. Bahwa tugas dan wewenang Tergugat, sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karenanya perbuatan Tergugat dalam penerbitan sertipikat, pencatatan

Halaman **13** dari **59** halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



pendaftaran peralihan pembebanan dan pembatalan hak atas tanah merupakan perbuatan administrasi/tata usaha negara yang pendaftarannya didasarkan pada permohonan berdasarkan akta otentik sebagaimana telah diatur dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

7. Bahwa memang sejauh ini objek perkara *a quo* telah dicatatkan peralihannya pada Tahun 2004 berdasarkan Akta Jual Beli, dan Tergugat telah melaksanakan tugas pencatatan hak atas tanah sesuai dengan SOP berdasarkan Ketentuan Perundang-Undangn yang berlaku;

8. Bahwa pada dasarnya posita angka 5 halaman 3 dalam gugatan Penggugat adalah tidak relevan dan tidak berdasar hukum. Bagaimana dapat Penggugat mendalilkan apabila Tergugat telah melakukan kesalahan dengan melanggar asas kehati-hatian karena telah memproses peralihan hak atas SHM No. 245/Tunggulwulung (Objek Sengketa) dari Siti Fatimah kepada H. Sugeng (yang mana pencatatan peralihan tersebut terjadi pada tahun 2004) dengan tidak mengindahkan Putusan Pidana yang menjadi dasar Penggugat yaitu Putusan Kasasi Nomor 24 K/Pid/2015 *jo* Putusan PK Nomor 20 PK/PID/2017 *jo* Putusan PK II Nomor 56 PK/Pid/2018 (sedangkan putusan pengadilan yang dijadikan dasar Penggugat menyatakan apabila tergugat melanggar asas kehati-hatian adalah diputus pada Tahun 2015;

9. Bahwa logika hukum yang rancu dan menyesatkan karena tidak mungkin pencatatan peralihan hak pada tahun 2004

Halaman 14 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



memperhatikan Putusan Pengadilan pada tahun 2015, sehingga seyogyanya Majelis Hakim berkenan untuk mengesampingkan dalil Penggugat tersebut;

10. Bahwa dengan demikian pada dasarnya Tergugat tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik apapun (termasuk dalil Penggugat terkait tergugat melanggar asas kehati-hatian adalah dapat terbantahkan) karena memang Tergugat dalam menjalankan tugasnya berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;

11. Bahwa mengacu pada dasar hukum diatas, maka Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan oleh Tergugat (Objek gugatan a quo) telah dilaksanakan berdasarkan Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh PPAT dan secara sah diakui keabsahannya berdasar hukum. Sehingga tidak terdapat cacat administrasi/cacat yuridis dalam proses pencatatan peralihan tersebut (objek gugatan a quo);

12. Bahwa apabila memang terdapat kecatatan dikarenakan Putusan Pidana yang menjadi dasar Penggugat, sudah semestinya hal tersebut buka kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk mengadili karena merupakan domain/kewenangan dari Pengadilan Negeri Malang;

13. Bahwa dalil posita angka 6 halaman 4 Gugatan Penggugat adalah tidak berdasar, dikarenakan sebagaimana yang diatur dalam Hukum Perdata, ketika suatu perjanjian terjadi karena terdapat suatu perbuatan pidana penipuan yang melatarbelakangi, maka sesuai syarat-syarat sahnya perjanjian apabila syarat sepakat tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut "dapat dibatalkan". Dapat dibatalkan berimplikasi hukum tidak serta merta batal melainkan harus melalui mekanisme tersebut dahulu, sehingga apabila dalam case ini Pengadilan Negeri Malang lah yang berwenang untuk mengadili sebelum masuk ke ranah Pengadilan Tata Usaha Negara.

Halaman 15 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



Bahwa dari segala yang telah diuraikan, kami selaku kuasa hukum Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Perkara Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat
4. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak memiliki kewenangan absolut untuk mengadili Perkara Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Para Penggugat.

Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban tertulis secara elektronik tanggal 14 Mei 2024 pada pokoknya:

I. LEGAL STANDING TERGUGAT II INTERVENSI:

1. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI dalam perkara ini berkedudukan sebagai Ahli waris dari Pewaris yang bernama H. Sugeng alias Soegeng Bin Kasmari berdasar penetapan Ahli waris Nomor 3583/Pdt.P/2021/PA.Sby, atau ditulis juga Drs. H. Sugeng (*Vide Bukti – T.II*);
2. Bahwa dalam perkara ini, kedudukan ahli waris ialah dengan cara "kedudukan penggantian" atau *Bij Plaats Vervuling*, yang dimaknai beralihnya hak kebendaan seseorang kepada ahli warisnya yang sah karena adanya peristiwa hukum/ kematian, yang hal ini juga berlaku mutatis mutandis bagi PENGGUGAT, yang akan dijabarkan secara terang benderang dalam bahasan selanjutnya;
3. Bahwa, kedudukan TERGUGAT II INTERVENSI dalam perkara ini guna mempertahankan dan membela hak kebendaannya selaku ahli waris yang sah terhadap objek hak milik yaitu Sertifikat Hak Milik

Halaman 16 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



No. 245/ Tunggulwulung tanggal 25 April 1995, Gambar Situasi Nomor 2309 tertanggal 12 April 1995 seluas 2.687 M2 atas nama Haji Sugeng (Selanjutnya cukup ditulis SHM No. 245/ Tunggulwulung) – (Vide Bukti – T.II) dimana objek tersebut dijadikan objek gugatan a quo;

II. PUTUSAN-PUTUSAN KEPERDATAAN YANG MENYANGKUT OBJEK SENGKETA KEPEMILIKAN SHM NO. 245/TUNGGULWULUNG ATAS NAMA H. SUGENG.

4. Bahwa sebelum membahas hal-hal yang akan diutarakan dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara, perlu kiranya PENGGUGAT harus terbuka untuk menyampaikan fakta-fakta hukum yang benar dan berimbang, jika diantara Pewarisnya (Siti Fatimah) dengan Pewaris TERGUGAT II INTERVENSI (Haji Sugeng) telah terikat berdasar hukum dan mengenai Objek sengketa SHM No. 245/Tunggulwulung, telah diperiksa dan diputus dengan Putusan, yaitu :

1) Putusan Peninjauan kembali No. 139 PK/PDT/2014 tanggal 17 Juli 2014 Jo. Putusan Kasasi No. 411 K/PDT/2012 tanggal 9 Juni 2012 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 524/PDT / 2011/PT.SBY tanggal 29 September 2011 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 194/Pdt.G/2010/PN.Mlg.

Gugatan tentang : Ingkar Janji/Wanprestasi

Objek Sengketa : Sebidang tanah seluas 2.687M² yang terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang Sertifikat Hak Milik (selanjut disingkat "SHM") Nomor 245 tanggal 25 April 1995 Gambar Situasi Nomor 2309 tanggal 12 April 1995. tanggal pedaftaran balik nama tanggal 6 Desember 2004 atas nama H. Sugeng.

Nama Penggugat/ Terbanding/ Termohon Kasasi/ Termohon Peninjauan Kembali : H. Sugeng

Halaman 17 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nama Tergugat/ Pemanding/ Para Pemohon Kasasi/ Para Pemohon Peninjauan Kembali : 1. Siti Fatimah;
2. Adi Sucipto.

Amar Putusan: Peninjauan Kembali No. 139 PK/PDT/2014

MENGADILI

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: 1. SITI FATIMAH, 2. ADI SUCIPTO alias Suami SITI FATIMAH tersebut;
 2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).
- 2) Putusan Kasasi No. 1740 K/Pdt/2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 587/PDT/2016/PT Sby Jo. Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 22/Pdt.G/2016/PN.Mlg;

Gugatan tentang : Perbuatan Melawan Hukum

Objek Sengketa : Sebidang tanah seluas 2.687M² yang terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 245 tanggal 25 April 1995 Gambar Situasi Nomor 2309 tanggal 12 April 1995. tanggal pendaftaran balik nama tanggal 6 Desember 2004 atas nama H. Sugeng.

Nama Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi /Terbanding/ Termohon Kasasi : H. SUGENG

Nama Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi/ Pemanding/ Pemohon Kasasi : 1. SITI FATIMAH dan
2. ADI SUCIPTO

Amar Putusan Akhir : Kasasi No. 1740 K/Pdt/2017

MENGADILI

Halaman 18 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. *SITI FATIMAH*, 2. *ADI SUCIPTO*, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 3) Bahwa atas putusan Kasasi No. 1740 K/Pdt/2017 telah dilaksanakan eksekusi riil sebagaimana dituangkan dan dijalankan berdasar Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Nomor : 20/ Eks/2020/PN.Mlg Jo. Nomor 22/Pdt.G/2016/PN.Mlg Jo. Nomor 587/PDT/2016/PT.Sby Jo. Nomor 1740 K/PDT/2017 ;
- 4) Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 520/PDT/2021/PT.SBY Jo. Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor: 300/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg. dan pada laman SIPP PN Malang diketahui jika "Kasasi Tidak Memenuhi Syarat Formil"

Gugatan tentang : Perlawanan (Bantahan)

Objek Sengketa : Obyek Sengketa Tanah Sertifikat Hak Milik (selanjutnya disingkat "SHM") nomor 245 seluas 2.687 m2 yang terletak dikelurahan Tunggulwulung , Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang

Nama Pelawan : 1. Siti Fatimah
2. Adi Sucipto

Nama Terlawan : H. Sugeng

Amar Putusan : Putusan No. 520/PDT/2021/PT.SBY

M E N G A D I L I

1. *Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Para Pelawan;*
2. *Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 10 Juni 2021 Nomor 300/Pdt.Bth/2020/PN Mlg, yang dimohonkan banding tersebut;*

Halaman **19** dari **59** halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.

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)



3. Menghukum Pembanding semula Para Pelawan, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

5) Putusan Kasasi No. 287 K/Pdt/2022 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 281/PDT/2021/PT. Sby Jo. Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 74/Pdt.G/2020/PN.Mlg:

Gugatan tentang : Melakukan Perbuatan Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan dan Penerbitan Objek Sengketa;

Objek Sengketa : Obyek Sengketa Tanah yang termuat dalam AKTA JUAL BELI nomor 095/JB/KM/LW/2004 tertanggal 21 Oktober 2004 tentang jual beli tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 245 seluas 2.687 m² yang terletak dikelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang (Perjanjian Pengikatan jual beli nomor 01 tertanggal 1 Desember 1997, Surat kuasa nomor 02 tanggal 1 Desember 1997, Surat kuasa nomor 03 tertanggal 1 Desember 1997).

Nama Penggugat : 1. SITI FATIMAH
2. ADI SOETJIPTO

Nama Tergugat I : Drs. H. SUGENG

- *Turut Tergugat I* : Ir. EKO BUDI LUKITO
- *Turut Tergugat II* : Notaris/PPAT TITIK SOERYATI SOEKESI, SH
- *Turut Tergugat III* : MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG /KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) JAWA TIMUR Cq KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA MALANG.

Amar Putusan Akhir : Kasasi No. 287 K/Pdt/2022

Halaman 20 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



MENGADILI :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. SITI FATIMAH, dan 2. ADI SOETJIPTO tersebut;

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

6) Bahwa point-point tersebut diatas, menunjukkan bahwasanya perkara a quo terkait obyek bidang tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 245 tanggal 25 April 1995 Gambar Situasi Nomor 2309 tanggal 12 April 1995. tanggal pendaftaran balik nama tanggal 6 Desember 2004 atas nama H. Sugeng, telah berkali-kali di periksa dan telah diputus dengan beberapa putusan akhir yang selalu memenangkan H. Sugeng (pewaris TERGUGAT II INTERVENSI), yaitu ;

1) Peninjauan Kembali No. 139 PK/PDT/2014 ;

2) Putusan Kasasi No. No. 1740 K/Pdt/2017 ;

3) Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 520/PDT/2021/PT.SBY.

(yang mana dalam upaya kasasi perkara ini dikategorikan sebagai Permohonan Kasasi yang tidak memenuhi syarat formil sehingga putusan Banding yang dijadikan acuan untuk putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap – laman SIPP PN Malang)

4) Putusan Kasasi No. 287 K/Pdt/2022 ;

5. Bahwa dari uraian diatas dapat dilihat, jika seluruh objek sengketa

perkara diatas ialah sama dengan objek sengketa gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara ini, yaitu SHM No. 245/Tunggulwulung, dengan NAMA-NAMA PIHAK UTAMA IALAH

Halaman 21 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



SAMA, selalu tidak lepas dari nama ADI SUTJIPTO/ADI SUCIPTO, SITI FATIMAH melawan HAJI SUGENG/ ditulis juga Drs. H. Sugeng.

III. EKSEPSI:

A. TANGKISAN TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT PTUN

6. Bahwa setelah mencermati secara seksama Gugatan PENGGUGAT, pada pokoknya, mengganggu hak kepemilikan kebendaan TERGUGAT II INTERVENSI atas objek a quo dengan meminta Majelis Hakim a quo untuk membatalkan atau menyatakan batal peralihan hak atas SHM No. 245/Tunggulwulung (*Petitum angka 2 Gugatan*);

7. Bahwa kemudian, dalam posita lainnya, PENGGUGAT selalu mendalilkan “keabsahan peralihan hak dari Pewarisnya (Siti Fatimah) kepada Pewaris TERGUGAT II INTERVENSI (Haji Sugeng)” yang dengan demikian telah nyata adanya sengketa kepemilikan;

8. Bahwa peralihan hak haruslah dimaknai sebagai PERIKATAN yang tunduk pada ketentuan perdata dalam hal ini Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan diikuti setelahnya dengan perbuatan *accessoire* berupa proses balik nama;

9. Bahwa sebagaimana diketahui dalam Posita Gugatan PENGGUGAT selalu mendalilkan “peralihan hak” maka dengan demikian esensi dari sengketa ini adalah merupakan sengketa kepemilikan atau perikatan (keabsahan/syarat sah), sehingga ruang kompetensi dalam menilai unsur keperdataan berada dalam kompetensi Peradilan Umum oleh Hakim Perdata, mengenai kepemilikan yang sah menurut hukum atas objek tanah yang disengketakan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II INTERVENSI in casu, telah diputus, antara PIHAK PEWARIS PENGGUGAT (SITI FATIMAH) dengan PEWARIS dari TERGUGAT II INTERVENSI (H. SUGENG) yang telah memberikan kepastian hukum (telah berkekuatan hukum tetap) tidak adanya amar pembatalan perjanjian/ peralihan hak atau suatu bukti kepemilikan,

Halaman 22 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



sehingga dengan demikian, mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk menyatakan hakim TUN tidak berwenang memutus perkara ini guna menghindari adanya kemungkinan akibat hukum yang berbeda dari Putusan 2 lembaga Pengadilan yang berbeda atas suatu bidang tanah yang sama ;

10. Bahwa adapun beberapa Putusan Yurisprudensi dengan titik singgung sengketa kepemilikan perdata dengan Tata Usaha Negara, dan mohon agar Majelis Hakim untuk mempedomani Putusan tersebut, yaitu :

1) *Putusan Mahkamah Agung No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, dengan Kaidah Hukum*

"Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya"

2) *Putusan Mahkamah Agung No. 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, dengan Kaidah Hukum :*

"Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan"

3) *Putusan Mahkamah Agung No. 88 K/TUN/1993 tanggal*

7 September 1999, dengan Kaidah Hukum

"Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata";

11. Bahwa dari uraian - uraian tersebut diatas maka TERGUGAT II

INTERVENSI mohon kepada Majelis Hakim PTUN Surabaya



pemeriksa gugatan a quo agar menerima dan mengabulkan eksepsi dari TERGUGAT INTERVENSI dan menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya karena adanya sengketa kepemilikan tanah yang telah diuji keabsahannya, dan seluruhnya telah berkekuatan hukum tetap serta telah dilaksanakan Eksekusi Riil Pengosongan, Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Nomor : 20/ Eks/2020/ PN.Mlg Jo. Nomor 22/Pdt.G/2016/ PN.Mlg Jo. Nomor 587/PDT/2016/ PT.Sby Jo. Nomor 1740 K/PDT/2017, terakhir dengan Putusan Kasasi 287 K/Pdt/2022 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 281/PDT/2021/PT. Sby Jo. Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 74/Pdt.G/2020/PN.Mlg., ATAU setidaknya menyatakan Pengadilan TUN Surabaya tidak berwenang memeriksa perkara ini;

B. DALUWARSA GUGATAN/ SUDAH LEWAT WAKTU:

12. Bahwa secara esensial, SHM No. 245/Tunggulwulung dilakukan balik nama kepada Haji Sugeng pada tanggal 6 Desember 2004 dan sangat naif apabila PENGGUGAT seolah-olah baru mengetahuinya di tanggal diajukannya Gugatan PTUN ini, mengingat sebagaimana Putusan awal pertama kali mengenai sengketa tanah objek a quo, dimulai dengan Putusan Nomor 194/Pdt.G/2010/PN.Mlg. dan dikuatkan dengan terakhir Putusan Kasasi No. 411 K/PDT/2012 Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 139 PK/PDT/2014 ;

13. Bahwa dikarenakan kedudukan PENGGUGAT ialah ahli waris dan salah satu nama, ADI SUCIPTO telah tunduk dan harusnya taat

pada Putusan Peradilan Umum sebagaimana ROMAWI II DIATAS, yang pada pokoknya tidak ada pembatalan baik mengenai SHM No. 245/Tunggulwulung ataupun batalnya peralihan hak di atasnya ;

14. Bahwa berdasar Putusan Kasasi diatas, dan mengingat SHM a quo yang diterbitkan (berubah/beralih balik nama) pada tahun 6 Desember 2004, maka terhadap objek gugatan tersebut berlaku

Halaman 24 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



Ketentuan dalam pasal 55 undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 9 tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-undang No. 51 tahun 2009, yaitu jangka waktu untuk mengajukan gugatan adalah 90 hari sejak diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara;

15. Bahwa Selanjutnya mengingat objek gugatan a quo adalah sertifikat hak milik, sesuai asas *lex specialis derogate legi generalis*, maka berdasarkan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pembatalan sertifikat hanya dapat dilakukan dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat:

16. Bahwa kemudian, ditegaskan melalui Rumusan Ketua Kamar Tata Usaha Negara Tahun 2015 (berdasar SEMA No. 3 Tahun 2015) dengan bunyi sebagai berikut :

1. Tentang Tenggang waktu pengajuan gugatan

Tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang semula di hitung "sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut" diubah menjadi dihitung "sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya".

17. Bahwa Rumusan Ketua Kamar Tata Usaha Negara Tahun 2015,

Halaman **25** dari **59** halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



berdasar SEMA No. 3 Tahun 2015, merupakan penyempurnaan atau revisi lanjut dari SEMA Nomor : 2 Tahun 1991, V (3) menyatakan jika Pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh Surat keputusan yang diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, namun merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu 90 hari tersebut dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan tata usaha negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut, adapun putusan/ Yurisprudensidengan dengan kaidah hukum yang sama yaitu Putusan Nomor : 5 K /TUN/1992, Putusan Nomor : 41 K / TUN / 1994 tanggal 10 November 1994 dan Nomor 270 K /TUN / 2001 tanggal 4 Maret 2002;

18. Bahwa frase "Pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh Surat keputusan yang diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara" sebagaimana SEMA Nomor : 2 Tahun 1991, V (3) diatas apakah berlaku bagi PENGGUGAT, atau secara legal issues, apakah PENGGUGAT dapat dikategorikan sebagai PIHAK KETIGA dalam SEMA tersebut ? tentu TIDAK. Karena mereka dalam gugatan ini merupakan pihak ahli waris dengan kedudukan penggantian/ *Bij Plaats Vervuling* dari PEWARIS yang bernama SITI FATIMAH dan secara khususnya salah satu nama PENGGUGAT, yang bernama ADI SUTJIPTO, keduanya telah terikat pada Putusan-Putusan terdahulu pada objek sengketa yang sama dengan perkara ini.

19. Bahwa selanjutnya, frase "*sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya*" sebagaimana SEMA No. 3 Tahun 2015 diatas, maka legal issues adalah kapan dalam case ini PIHAK PENGGUGAT mengetahui adanya KTUN atas objek a quo ? sudah tentu sejak terbitnya Sertipikat SHM No. 245/Tunggulwalung, yaitu pada 06 Desember 2004 dan atau sejak diputus atau digugatnya mereka oleh H. Sugeng sebagaimana Putusan Peninjauan kembali

Halaman 26 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



No. 139 PK/PDT/2014 tanggal 17 Juli 2014 Jo. Putusan Kasasi No. 411 K/PDT/2012 tanggal 9 Juni 2012 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 524/PDT/2011/PT.SBY tanggal 29 September 2011 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 194/Pdt.G/2010/PN.Mlg tanggal 26 April 2011.

20. Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas maka jelas dan terang gugatan harus dinyatakan ditolak oleh karena gugatan telah memenuhi syarat daluwarsa;

IV. JAWABAN/ SANGGAHAN DALAM POKOK PERKARA

21. Bahwa apa yang telah disampaikan dalam bagian eksepsi tersebut diatas mohon dianggap dituangkan atau diulang kembali sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini, *Dus*, seluruh dalil PENGGUGAT disanggah untuk seluruhnya oleh TERGUGAT II INTERVENSI ;

A. ALASAN/ PERMOHONAN SURAT KEBERATAN PENGGUGAT KEPADA KANTOR PERTANAHAN DENGAN LAMPIRAN DASAR PEMUTASIAN YAITU PUTUSAN PIDANA YANG DICANTUMKAN DALAM GUGATAN BAGIAN "UPAYA ADMINISTRATIF" ADALAH TIDAK BERDASAR HUKUM DAN TELAH DIPERIKSA OLEH PUTUSAN PERDATA YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP.

22. Bahwa perlu TERGUGAT II INTERVENSI nyatakan, jika PENGGUGAT dalam gugatannya mendalilkan jika ia telah menempuh upaya administrative pada kantor pertanahan dan telah dijawab pada tanggal 23 Nopember 2023 melalui Surat No. MP.01.02/3537.35.73 m100/XI/2023 dengan lampiran dasar pemutasian Putusan Pidana a quo ;

23. Bahwa adapun mengenai Putusan Pidana yang saat ini didalilkan PENGGUGAT in casu, dahulu juga didalilkan oleh SITI FATIMAH dan ADI SUTJIPTO alias Suami SITI FATIMAH/ PENGGUGAT TUN, yang telah diputus oleh Pengadilan Umum ;

1) Dalil Untuk adanya Putusan Kasasi Pidana No. 24 K/PID/2015 Jo. Putusan No. 86/PID.B/2014/PN.Mlg

Halaman 27 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



didalihkan olehnya pada Gugatan Rekonvensi pada Putusan Perkara No. 1740 K/Pdt/2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 587/PDT/2016/PT Sby Jo. Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 22/Pdt.G/2016/PN.Mlg ;

2) Dalil untuk adanya Putusan *Putusan PK Nomor: 56/PK/Pid/2018* Didalihkan olehnya pada Putusan Gugatan Perlawanan No. 300/ Pdt.Bth/2020/PN.Mlg Jo. Pengadilan Tinggi No. 520/PDT/2021/PT.SBY

24. Bahwa adapun Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan Perkara No. 1740 K/Pdt/2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 587/PDT/2016/PT Sby Jo. Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 22/Pdt.G/2016/PN.Mlg (SITI FATIMAH dan ADI SUCIPTO/ADI SUTJIPTO sebagai PENGGUGAT REKONVENSII/ TERGUGAT KONVENSII/PEMOHON KASASI) yaitu :

P U T U S A N Nomor 1740 K/Pdt/2017

(Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan – halaman 17 sampai halaman 18)

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti memori kasasi dan tanggapan memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi Surabaya yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Malang, ternyata Judex Facti/Pengadilan Tinggi Surabaya tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- *Bahwa penguasaan objek sengketa oleh Tergugat Konvensi adalah perbuatan melawan hukum karena dalam perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap (BHT) telah diputuskan bahwa Penggugat Konvensi adalah pemilik objek sengketa sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 245 Surat Ukur Nomor 2309 tanggal 12 April 1995 sedangkan Tergugat Konvensi sebaliknya tidak mempunyai alas hak menguasai objek sengketa, oleh karenanya Tergugat Konvensi dihukum untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat*

Halaman 28 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



Konvensi dalam keadaan kosong dan membayar uang paksa (dwangsom);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: SITI FATIMAH, dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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 perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- 1.** Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. SITI FATIMAH, 2. ADI SUCIPTO, tersebut;
 - 2.** Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 25.** Bahwa adapun Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan Gugatan Perlawanan No. 300/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg (SITI FATIMAH dan ADI SUCIPTO/ADI SUTJIPTO sebagai PELAWAN dan H. SUGENG sebagai TERLAWAN) yaitu sebagai berikut:

A. PERTIMBANGAN HUKUM PUTUSAN No. 300/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg (Halaman 10-11)

Menimbang, bahwa dalam uraian posita dalil perlawanannya, Pelawan mendalilkan bahwa alasan diajukannya perlawanan dalam

Halaman 29 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



perkara ini karena adanya kontradiktif antara dua putusan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dalam perkara Nomor : 22/Pdt.G/2016/PN.MLg Jo. Nomor

586/PDT/2016/PT.SBY, jo Nomor 1740 K/PDT/2017, Sdr. Siti Fatimah sebagai Tergugat dan Sdr. Adi Sucipto sebagai Turut Tergugat (Para Pelawan dalam perkara ini) ternyata Kalah dalam ketiga Putusan tersebut.

- Bahwa dalam Putusan Pidana Nomor: 86/Pid.B/2014/PN.MLg, yang menyatakan dakwaan Jaksa Penuntut Umum terhadap Terdakwa H. Sugeng (Terlawan dalam perkara ini) tidak dapat diterima ternyata dibatalkan oleh Mahkamah Agung berdasarkan Permohonan Kasasi Jaksa Penuntut Umum Kejaksaan Negeri Malang, Dalam Putusan Nomor: 24 K/Pid/2015 menyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Malang nomor: 86/Pid.B/2014/PN.MLg, tersebut dan Menyatakan bahwa H. Sugeng (Terlawan dalam perkara ini) telah terbukti melakukan tindak pidana Penipuan dengan demikian H. Sugeng dijatuhi hukuman penjara 1 (satu) tahun.

- Bahwa H. Sugeng (Terlawan dalam perkara ini) mengajukan Peninjauan Kembali. Ternyata dalam Putusan PK Nomor: 56/PK/Pid/2018 permohonan PK Sdr. H. Sugeng ditolak. Maka pada intinya dalam membuat dan memutasikan SHM Nomor 245 seluas 2.687 M2 yang menjadi obyek sengketa dalam perkara Nomor: 22/ Pdt.G/ 2016/ PN.MLg, Jo Nomor: 586/ PDT/ 2016 /PT.SBY, jo Nomor 1740 K/PDT/2017 menjadi atas nama H. Sugeng (Terlawan dalam perkara ini) dilakukan atas dasar tindak pidana penipuan.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian posita perlawanan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan diajukannya perlawanan eksekusi oleh Pelawan didasarkan pada adanya dua

Halaman **30** dari **59** halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



putusan yang saling bertentangan (kontradiktif), yang menurut pendapat Majelis Hakim bahwa alasan tersebut adalah tidak tepat dijadikan sebagai alasan diajukannya perlawanan terhadap eksekusi, oleh karena akan mengulang kembali pertimbangan hukum terhadap obyek sengketa yang telah diputus berdasarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan alasan yang diuraikan oleh Pelawan dalam perlawanannya lebih tepat diajukan untuk alasan diajukannya upaya hukum Peninjauan Kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 67 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Mahkamah Agung menyatakan bahwa "Permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut"dst :

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas maka alasan diajukannya Perlawanan oleh Pelawan dalam perkara ini menurut pendapat Majelis Hakim adalah tidak tepat, sehingga menyebabkan Perlawanan Pelawan menjadi kabur (obscuur libel), sehingga eksepsi Terlawan tentang hal tersebut dapat diterima dan dikabulkan;

B. AMAR PUTUSAN

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Terlawan;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.589.000,00 (lima ratus delapan puluh Sembilan ribu rupiah).

Halaman **31** dari **59** halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



26. Bahwa atas Putusan Perkara No. 300/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg juga dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi No. 520/PDT/2021/PT.SBY yang dilanjutkan dengan adanya upaya hukum kasasi, namun berdasar laman SIPP PN Malang, termaktub Kasasi Tidak Memenuhi Syarat ;

27. Bahwa dengan demikian alasan yang diulang ulang kembali dalam

Gugatan ini, *Dus* pada Surat Keberatan yang dikirimkan kepada Kantor Pertanahan Malang dan Kantor Pertanahan Jawa Timur dengan dasar lampiran dan dalil Putusan Pidana telah diperiksa oleh Peradilan Umum, dimana *segala dalil yang ia utarakan tidak ada yang dikabulkan*, yang dapat diartikan secara luas, jika mengenai sengketa kepemilikan ataupun peralihan hak telah tuntas dan sah secara hukum, sehingga mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa perkara TUN ini untuk menolak gugatan PENGGUGAT.;

B. PERALIHAN HAK DARI SITI FATIMAH KEPADA HAJI SUGENG IALAH SAH DEMI HUKUM, TIDAK ADANYA PUTUSAN PERADILAN UMUM TENTANG PEMBATALAN PERIKATAN ATAU PERALIHAN HAK DARI SITI FATIMAH (PEWARIS PENGGUGAT) KEPADA H. SUGENG (PEWARIS TERGUGAT II INTERVENSI).

28. Bahwa walaupun benar objek gugatan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat diajukan pembatalannya melalui Peradilan Tata Usaha Negara Surabaya, *quod non*, kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara Surabaya hanya terbatas pada pengujian secara administratif yang berarti pengadilan in casu hanya memeriksa apakah pejabat tata usaha negara in casu TERGUGAT I telah melaksanakan proses balik nama SHM No. 245/Tunggulwulung menjadi Haji Sugeng pada tahun 2004 sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

29. Bahwa proses balik nama dilakukan pada tanggal 06 Desember 2004, dan *awal mula SENGKETA* dimulai dengan adanya Putusan Peninjauan kembali No. 139 PK/PDT/2014 tanggal 17 Juli

Halaman 32 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



2014 Jo. Putusan Kasasi No. 411 K/PDT/2012 tanggal 9 Juni 2012
Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 524/PDT/2011/PT.SBY tanggal
29 September 2011 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Malang No.
194/Pdt.G/2010/PN.Mlg, yang pada pokoknya, peralihan hak /
proses balik nama atas objek a quo tersebut ialah sah, sehingga
mohon agar Eksepsi tentang DALUWARSA GUGATAN/ SUDAH
LEWAT WAKTU, dinyatakan TERULANG KEMBALI untuk Pokok
Perkara ini ;

30. Bahwa adapun Putusan Peninjauan Kembali No. 139
PK/PDT/2014 tanggal 17 Juli 2014 telah diuji dan diputus oleh
Peradilan Umum pertimbangan hukum dan amar putusan
Peninjauan Kembali sebagai berikut:

Putusan Peninjauan Kembali No. 139 PK/PDT/2014

(Pertimbangan Hukum halaman 10-11):

*Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali
tersebut Mahkamah Agung berpendapat:*

mengenai alasan-alasan ke-1 sampai dengan ke-7:

*Alasan-alasan Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan, Judex
Facti dan Judex Juris tidak salah dalam menerapkan hukum dan
tidak ada kekhilafan Judex Facti dan Judex Juris dalam memutus
perkara a quo;*

*Para Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat terbukti telah
melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajibannya
membayar kepada Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat biaya
pengurusan perkara sebagaimana telah diperjanjikan;*

*Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka
permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Siti Fatimah
dan kawan tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus
ditolak..., Dst*

Amar Putusan Peninjauan Kembali No. 139 PK/PDT/2014:

MENGADILI

Halaman 33 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon pemohon peninjauan kembali : 1. SITI FATIMAH, 2. ADI SUCIPTO alias suami SITI FATIMAH, tersebut;

2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan kembali/Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

31. Bahwa dengan demikian alasan - alasan PENGGUGAT dengan

mendalilkan adanya Putusan Pidana dalam gugatan ini, dengan tujuan agar dapat dibatalkannya Keputusan Tata usaha Negara kantor pertanahan malang, berupa balik nama objek sengketa atas nama H. SUGENG layak untuk ditolak, mengingat alas hak atau peralihan hak atas objek sengketa, dengan objek sengketa yang sama yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 245/Tunggulwulung atas nama Haji Sugeng dengan tuduhan telah ada putusan pidana telah ditolak/ tidak dikabulkan berulang kali oleh Pengadilan, yaitu dalam perkara Putusan Kasasi No. 1740 K/Pdt/2017 Jo. Putusan No. 587/PDT/2016/PT Sby Jo. Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 22/Pdt.G/2016/PN.Mlg (selaku PENGGUGAT REKONVENSII/ TERGUGAT KONVENSII) dan Putusan Putusan Perkara No. 300/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg Jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 520/PDT/ 2021/ PT.SBY (selaku PELAWAN).

32. Bahwa atas putusan Kasasi No. 1740 K/Pdt/2017 tersebut, terhadap objek sengketa a quo telah dilaksanakan Eksekusi Riil Pengosongan, berdasar Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Sebidang Tanah Nomor : 20/ Eks/2020/ PN.Mlg Jo. Nomor 22/Pdt.G/2016/ PN.Mlg Jo. Nomor 587/PDT/2016/ PT.Sby Jo. Nomor 1740 K/PDT/2017 (Vide Bukti T.II)

33. Bahwa selanjutnya, nyatanya PENGGUGAT, setelah dinyatakan kalah berulang kali dan telah dilaksanakan Eksekusi Riil

Halaman 34 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



Pengosongan, tetap mengajukan Gugatan dengan objek yang sama, adapun Putusan Kasasi lainnya tersebut ialah Putusan Kasasi Nomor 287 K/PDT/2022 (Vide Bukti T.II), Dan sekali lagi, Kasasi mereka pun ditolak (objek sengketa sama dengan yang diajukan dalam Perkara Gugatan TUN ini), adapun amar dan Pertimbangan Majelis Hakim Kasasi a quo yaitu :

P U T U S A N Nomor 287 K/Pdt/2022

(Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan – halaman 8 sampai halaman 9)

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 1 Juli 2021 dihubungkan dengan pertimbangan judex facti dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Pengadilan Negeri Malang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa perkara a quo memiliki pihak inti dan objek sengketa yang sama dengan pihak inti dan objek sengketa dalam perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 194/Pdt.G/2011/PN.Mlg juncto Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 524/PDT/2011/PT.SBY juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 139 PK/PDT/2014;

Bahwa penambahan subyek/pihak yang bukan merupakan pihak inti tidak mempengaruhi status objek sengketa dimana dalam perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut telah memberikan status hukum tertentu terhadap keempat dokumen yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yaitu Akta Jual Beli Nomor 095/JB/KM/LW/2004 tanggal 21 Oktober 2004, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 1 Desember 1997, Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 1 Desember 1997, dan Surat Kuasa Nomor 3 tanggal 1 Desember 1997, yang telah diberi status sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga tepat pertimbangan judex facti bahwa gugatan Para Penggugat nebis in idem adalah sudah tepat;

Halaman 35 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Pengadilan Negeri Malang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi SITI FATIMAH dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. SITI FATIMAH dan 2. ADI SOETJIPTO tersebut;

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

34. Bahwa dapat diketahui dari 2 (dua) Putusan Kasasi tersebut, PIHAK PEMOHON KASASI ialah SITI FATIMAH dan ADI SOETJIPTO, dimana kedudukan SITI FATIMAH dalam hal ini merupakan sebagai PEWARIS daripada PARA PENGGUGAT saat ini, termasuk ADI SOETJIPTO sebagai PIHAK yang dahulunya telah terikat dan tunduk patuh pada putusan Kasasi a quo diatas, malah justru mengajukan Gugatan di PTUN, sehingga mohon kepada Majelis Hakim dapat memaknai bahwa terdapat unsur Nebis in Idem dalam perkara ini ;

35. Bahwa disamping itu pula terdapat kontradiktif antara Posita (*fundamentum petendi*) dan Petitum (*tuntutan*) di dalam Gugatan a quo, yang mana obyek sengketa yang termuat di dalam angka 4 (empat) Posita gugatan a quo adalah sebagai berikut:

Bahwa, Obyek sengketa (SHM Nomor 245 di Tunggulwulung) atas nama Siti Fatimah menjadi atas nama H Sugeng terbukti telah disetujui oleh Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Malang);

Halaman 36 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



sedangkan di dalam Petitum Gugatan a quo yang termuat dalam angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) adalah sebagai berikut:

2. Menyatakan batal atau tidak sah Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 245 Kelurahan Tunggulwulung 25 April 1995 Gambar Situasi Nomor 2309 tanggal 12-04-1995 seluas 2.687 M2 atas nama Haji Sugeng;

3. Mewajibkan Kepada Tergugat untuk Mencoret Pencatatan Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 245 Kelurahan Tunggulwulung tanggal 25 April 1995 Gambar Situasi 2309/1995 tanggal 12 April 1995 seluas 2.687 M2 atas nama Haji Sugeng.

Sehingga demikian tidak adanya persesuaian antara Posita dan Petitum Gugatan a quo yang menyebabkan kaburnya obyek sengketa di dalam Gugatan a quo dan oleh karenanya atas Gugatan a quo telah memenuhi unsur Gugatan Kabur/Tidak Jelas (obscuur libel).

V. PETITUM

Bahwa sangat pentingnya kedudukan Pemohon dalam perkara a quo ialah tidak lebih hanya mempertahankan hak sebagai Pemilik SAH objek sengketa" Maka, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pemohon yang berkedudukan sebagai Ahli Waris dari H. Sugeng mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara No. 43/G/2024/PTUN.SBY untuk dapat MEMBERIKAN PUTUSAN :

DALAM EKSEPSI:

- Menerima SELURUH Eksepsi dari TERGUGAT II INTERVENSI ;
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 245/ Tunggulwulung tanggal 25 April 1995, Gambar Situasi Nomor 2309 tertanggal 12 April 1995 seluas 2.687 M2 dengan tanggal balik nama 6 Desember

Halaman 37 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



2004 atas nama Haji Sugeng adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;

- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul ini.

Para Penggugat mengajukan Replik tertulis terhadap Jawaban Tergugat dan jawaban Para Tergugat II Intervensi secara elektronik tanggal 22 Mei 2024;

Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik tertulis terhadap Replik Para Penggugat secara elektronik masing-masing tanggal 29 Mei 2024;

Para Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-11 B sebagai berikut:

1. P – 1 : Penetapan Pengadilan Agama Malang Nomor 476/Pdt.P/2023/PA.Mlg. tanggal 9 Nopember 2023 tentang Penetapan Ahli Waris (fotokopi dari fotokopi leges Pengadilan);
2. P – 2 A : Kutipan Akta Kematian Nomor 3573-KM-07062023-0027 tanggal 9 Juni 2023 atas nama Fatimah (fotokopi dari fotokopi);
1. P – 2 B : Buku Tanah Nomor 245/Kel. Tunggulwulung tanggal 25 April 1995, Gambar Situasi No. 2309 tanggal 12 April 1995, luas 2.687 m², atas nama Haji Sugeng (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. P – 3 : Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 86/Pid.B/2014/PN.Mlg tanggal 1 Agustus 2014 (fotokopi dari fotokopi leges Pengadilan);
4. P – 4 : Putusan Kasasi Pidana Nomor 24 K/Pid/2015 tanggal 22 April 2015 (fotokopi sesuai Salinan resmi);
5. P – 5 : Putusan Mahkamah Agung Nomor 20

Halaman **38** dari **59** halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PK/Pid/2017 tanggal 12 April 2017 (fotokopi dari fotokopi leges Pengadilan);

6. P – 6 : Putusan Mahkamah Agung Nomor 56 PK/Pid/2018 tanggal 20 Desember 2018 (fotokopi sesuai salinan);

7. P – 7A: Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang Nomor MP.01.02/3537-35.73.100/XI/2023, tanggal 23 November 2023, perihal: Balasan Surat Permohonan Pembatalan Mutasi SHM 245, yang ditujukan kepada Sdr. Drs. Sentot Yusuf Patrikha, S.H., M.H. (fotokopi sesuai dengan asli);

8. P – 7B: Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 189/G/2023/PTUN.SBY. tanggal 24 Januari 2024 (fotokopi dari fotokopi);

9. P – 8 : Penetapan Pengadilan Negeri Malang Nomor 20/Eks/2020/PN.Mlg. jo Nomor 22/Pdt.G/2016/PN.Mlg. jo. Nomor 587/PDT/2016/PT.SBY. jo. Nomor 1740 K/Pdt/2017 tanggal 14 Juni 2021 (fotokopi dari fotokopi);

10. P – 9 : Kartu Tanda Penduduk NIK: 3573054103490002 atas nama Siti Fatimah (fotokopi dari fotokopi);

11. P – 10 : Surat Pernyataan tanggal 2 Desember 1997 yang dibuat oleh Sugeng yang menyatakan Sertipikat No. 245 Kelurahan Tunggulwulung seluas 2.687 m² atas nama Siti Fatimah, pada hari Senin, tanggal 1 Desember 1997 telah diadakan Perjanjian pengikatan Jual Beli (fotokopi dari fotokopi);

2. P – 11 : Turunan Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 300/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg. tanggal 10 Juni 2021 (fotokopi sesuai Salinan resmi);

3. P – 11A : Akta Permohonan Kasasi Perkara

Halaman **39** dari **59** halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.

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

Nomor 300/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg. Jo. 520/PDT/2021/PT.SBY.

tanggal 30 September 2021 (fotokopi sesuai dengan asli);

12. P – 11B : Penetapan Nomor

300/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg (Nomor 520/PDT/2021/PT.SBY.,

terkait permohonan Kasasi oleh Para Pemohon Kasasi

dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak memenuhi

syarat formal (fotokopi sesuai dengan asli);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-7, sebagai berikut:

1. T – 1 : Buku Tanah Nomor 245/Kel. Tunggulwulung tanggal 25 April 1995, Gambar Situasi No. 2309 tanggal 12 April 1995, luas 2.687 m², atas nama Haji Sugeng (fotokopi sesuai dengan aslinya);

1. T – 2 : Permohonan Sertipikat Hak Tanah atas nama Siti Fatimah, Warkah DI 208: 15230-15231, dengan lampiran:

- Lembar Permohonan dan Kendali;
- Blangko Permohonan Roya;
- Blanko Permohonan Peralihan;
- Surat Permohonan Roya 21 Agustus 1997;
- Surat Perintah Setor;
- Kwitansi;
- Surat Kuasa Permohonan;
- Sertipikat Hipotik dan Akta Hipotik;

(fotokopi sesuai dengan asli);

2. T – 3 : Permohonan Sertipikat Hak Tanah atas nama Haji Sugeng, Warkah DI 208: 15230-15231, dengan lampiran:

- Lembar Permohonan dan Kendali;
- Permohonan Balik Nama;

Halaman 40 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual Beli No. 095/JB/KM/LW/2004;
- Surat Pernyataan tgl. 21 Oktober 2004;

(fotokopi sesuai dengan asli);

3. T – 4 : - Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) tahun 2004, NOP. 35.73.040.010.001-0107.0 atas nama Siti Fatimah;

- SSP (Surat Setoran Pajak);
- SSB BPHTB;
- Surat Keterangan Lurah Tunggulwulung Nomor 474/265/420.605.02/2004 tanggal 12 Oktober 2004, keterangan yang menerangkan H. Sugeng adalah penduduk Desa Tunggulwulung;
- Kartu Keluarga H. Sugeng;
- KTP Siti Fatimah;
- KTP Ady Sucipto;
- Kartu Keluarga Siti Fatimah dan Ady Sucipto;
- KTP Budi Arhan (Penerima Kuasa Pendaftaran Permohonan Roya dan Peralihan Hak);
- Kuasa No. 03 Tahun 1997;
- Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 01 Tahun 1997;

(Fotokopi);

4. T – 5 : Disposisi dan surat masuk dari Drs. Sentot Yusuf Patrikha, S.H., M.H. selaku kuasa dari Adi Sucipto dkk, Nomor 02/SK/P/XI/2023 tanggal 17 Nopember 2023, Hal: Pembatalan Mutasi SHM 245, yang ditujukan kepada Kepala Kantor ATR/BPN Kota Malang (fotokopi sesuai dengan asli);

5. T – 6 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang Nomor MP.01.02/3537-35.73.100/XI/2023, tanggal 23 November 2023, Perihal: Balasan surat Permohonan Pembatalan

Halaman **41** dari **59** halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



Mutasi SHM 245, yang ditujukan kepada Drs. Sentot Yusuf Patrikha, S.H., M.H. (fotokopi sesuai dengan asli);

6. T – 7 : Gambar Situasi Nomor 2309/1995 tanggal 12-4-1995, luas tanah 2687 m² (fotokopi sesuai dengan asli);

Para Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int-22, sebagai berikut:

1. T.II.Int-1 : Penetapan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 3583/Pdt.P/2021/PA.Sby. tanggal 17 Nopember 2021 tentang Penetapan Ahli Waris (fotokopi dari Salinan resmi);
2. T.II.Int-2 : Buku Tanah Nomor 245/Kel. Tunggulwulung tanggal 25 April 1995, Gambar Situasi No. 2309 tanggal 12 April 1995, luas 2.687 m², atas nama Haji Sugeng (fotokopi sesuai dengan asli);
3. T.II.Int-3 : Turunan Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 194/Pdt.G/2010/PN.Mlg. tanggal 26 April 2011 (fotokopi sesuai Salinan resmi);
4. T.II.Int-4 : Turunan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 524/PDT/2011/PT.SBY. tanggal 29 September 2011 (fotokopi sesuai Salinan resmi);
5. T.II.Int-5 : Turunan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 411 K/Pdt/2012 tanggal 9 Juli 2012 (fotokopi sesuai Salinan resmi);
6. T.II.Int-6 : Turunan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 139 PK/Pdt/2014 tanggal 17 Juli 2014 (fotokopi sesuai Salinan resmi);
7. T.II.Int-7 : Turunan Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 22/Pdt.G/2016/PN.Mlg. tanggal 30 Mei 2016 (fotokopi sesuai Salinan resmi);
8. T.II.Int-8 : Turunan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Surabaya

Halaman 42 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 587/PDT/2016/PT.SBY. tanggal 13 Oktober 2016
(fotokopi sesuai Salinan resmi);

9. T.II.Int-9 : Turunan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1740
K/Pdt/2017 tanggal 18 September 2017 (fotokopi sesuai
Salinan resmi);

10. T.II.Int-10: Turunan Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor
300/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg. tanggal 10 Juni 2021 (fotokopi
sesuai Salinan resmi);

11. T.II.Int-11: Turunan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor
520/PDT/2021/PT.SBY. tanggal 2 September 2021 (fotokopi
sesuai Salinan resmi);

12. T.II.Int-12: Turunan Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor
74/Pdt.G/2020/PN.Mlg. tanggal 16 Februari 2021 (fotokopi
sesuai Salinan resmi);

13. T.II.Int-13: Turunan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor
281/PDT/2021/PT.SBY. tanggal 6 Mei 2021 (fotokopi sesuai
Salinan resmi);

14. T.II.Int-14: Turunan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 287
K/Pdt/2022 tanggal 24 Februari 2022 (fotokopi sesuai
Salinan resmi);

15. T.II.Int-15: Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 01 tanggal 1
Desember 1997 2022 (fotokopi sesuai Salinan resmi);

16. T.II.Int-16: Akta Jual Beli Nomor : 095/JB/KM/LW/2004 tanggal 21
Oktober 2004 (fotokopi sesuai Salinan resmi);

17. T.II.Int-17: Akta Surat Kuasa Nomor : 02 tanggal 1 Desember 1997
(fotokopi sesuai Salinan resmi);

18. T.II.Int-18 : Akta Surat Kuasa Nomor : 03
tanggal 1 Desember 1997 (fotokopi sesuai Salinan resmi);

19. T.II.Int-19 : Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi
Pengisian Sebidang Tanah Nomor 20/Eks/2020/PN.Mlg.
Jo. Nomor 22/Pdt.G/2016/PN.Mlg. Jo.
587/PDT/2016/PT.SBY. Jo. Nomor 1740 K/Pdt/2017, tanggal

Halaman 43 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



4 Oktober 2021 (fotokopi sesuai Salinan asli);

20. T.II.Int-20 : Surat Setoran Pajak (SSP) tahun 2004, tanggal 21 Oktober 2004 atas nama wajib pajak Siti Fatimah (fotokopi sesuai dengan asli);

21. T.II.Int-21 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) NOP: 357304001000101070 tanggal 21 Oktober 2004 atas nama wajib pajak H. Sugeng (fotokopi sesuai dengan asli);

22. T.II.Int-22 : Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Nomor 6 tanggal 28-02-2014, lampiran:

- Peta Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Izin Perubahan Penggunaan Tanah (fotokopi sesuai dengan asli);

Para Penggugat mengajukan Ahli yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama Islam;

Dr. IMAM ROPII, S.Pd., S.H., M.H. ;

- Bahwa berdasarkan Putusan Pidana yang sudah mempunyai kekuatan hukum, maka alasan peralihan Hak atas tanah menjadi cacat hukum atau cacat administrasi;
- Bahwa Ketika Keputusan tersebut mengalami cacat hukum dan diketahuinya belakangan setelah ada putusan secara Pidana, atas nama Keadilan maka putusan Pidana dijadikan salah satu instrument sebagai alat bukti untuk menyoal perkara yang mengandung cacat hukum;
- Bahwa jika ingin menyoal terkait pemberian keputusan hak ada 3 upaya yang bisa ditempuh yaitu, 1. Memohon pembatalan kepada Kementerian Agraria dengan melampirkan bukti-bukti; 2. Mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara; 3. Mengajukan gugatan Ke Pengadilan Negeri (Perbuatan Melawan Hukum pasal 1365);
- Bahwa Keputusan TUN dapat dibatalkan karena cacat wewenang, cacat prosedur dan cacat substansi;

Halaman 44 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



- Bahwa cacat wewenang, intinya Keputusan TUN tidak didasarkan atas wewenang yang sah (Atribusi, Delegasi dan Mandat), cacat prosedur adalah Tindakan pejabat yang tidak sesuai dengan prosedur, cacat substansi jika tidak ada kesesuaian apa yang dikehendaki dengan apa yang ada;
- Bahwa putusan Perdata dan putusan Pidana mempunyai karakter sendiri-sendiri, jika ada putusan Perdata terbit dulu yang menyatakan tidak ada masalah dengan peralihan hak, kemudian ada putusan Pidana yang menyatakan dalam pembuatan peralihan hak tersebut ditetapkan ada unsur penipuan, hal tersebut tidak serta merta dapat membatalkan putusan Perdata, jika untuk membatalkan suatu Keputusan diatur dengan mekanisme hukum dalam arti dapat dijadikan dasar untuk mengajukan atau menyelesaikan dengan dimohonkan pembatalan kepada Kementerian Agraria dengan melampirkan dokumen, mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, mengajukan gugatan Ke Pengadilan Negeri (Perbuatan Melawan Hukum pasal 1365);
- Bahwa terkait dengan eksekusi, jika hal tersebut diputus di PTUN maka eksekutornya adalah Badan/Pejabat yang menerbitkan Keputusan, jika dimohonkan kepada Menteri Agraria maka eksekutornya Kementerian itu sendiri atau Kepala Kantor Wilayah dan jika objek sengketa dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan maka eksekutor bisa Kanwil atau Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal pembatalan sesuai Permen Agraria Nomor 21 tahun 2020 menganut asas Contrario Actus (yang mengeluarkan Keputusan TUN maka dialah sebagai membatalkannya/eksekutornya);
- Bahwa terkait pelekaksanaan kewenangan, jika ada putusan Pidana setelah Putusan Perdata, hal tersebut tidak serta merta Putusan Pidana dapat membatalkan Putusan Perdata, jika yang dipersalkan di PTUN adalah surat maka yang membatalkan sertifikat adalah PTUN;
- Bahwa terkait dengan adanya daluarsa atau batas waktu pengajuan gugatan di PTUN, jika Sertipikat terbit tahun 2004 kemudian ada sengketa Perdata ditahun 2010 dan terakhir ada putusan pidana tahun 2018 yang

Halaman 45 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



memutuskan proses status dokumen tersebut cacat hukum, maka ketentuan daluarsa dapat dikesampingkan, karena filosofinya pasal 55 bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan mencapai suatu keadilan;

- Bahwa yang dapat membuktikan adanya cacat hukum terhadap KTUN

merupakan titik berat pembuktiannya di PTUN;

Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulan masing-masing pada tanggal 10 Juli 2024;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam Putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon Putusan Pengadilan.

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah seperti telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 245/ Kelurahan Tunggulwulung tanggal 25 April 1995, Gambar Situasi Nomor 2309/1995 tanggal 12 April 1995 seluas 2.687 M2 atas nama Haji Sugeng:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Pihak Tergugat telah mengajukan jawabannya melalui Persidangan elektronik pada tanggal 8 Mei 2024, Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawaban melalui Persidangan elektronik pada tanggal 15 Mei 2024, yang di dalam surat jawabannya masing-masing telah memuat eksepsi dan jawaban terhadap pokok sengketa;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok sengketa, Pengadilan akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya terhadap Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, ketiganya dalam pertimbangan ini akan disebut sebagai UU PERATUN, sehingga ketentuan pasal-pasal yang

Halaman 46 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



menjadi pertimbangan hukum akan merujuk khusus terhadap salah satu Undang - Undang tersebut dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan selanjutnya akan disebut UU AP;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa untuk tidak mengulangi hal yang sama terhadap apa yang menjadi alasan-alasan eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi, maka Pengadilan tidak akan menguraikannya lagi dalam pertimbangan hukum mengenai dalil eksepsi, sebab telah termuat di dalam duduk sengketa tersebut di atas;

Menimbang, bahwa adapun eksepsi yang diajukan Pihak Tergugat pada pokoknya menyangkut hal-hal sebagai berikut :

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Lewat Tenggang Waktu (*Daluarsa*);
2. Eksepsi Kewenangan *Absolut* Pengadilan;

Menimbang, bahwa selanjutnya adapun eksepsi yang diajukan Pihak Tergugat II Intervensi pada pokoknya menyangkut hal-hal sebagai berikut :

1. Eksepsi Kewenangan *Absolut* Pengadilan;
2. Eksepsi Gugatan Penggugat Lewat Tenggang Waktu (*Daluarsa*);

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan eksepsi Pengadilan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 UU PERATUN yang berbunyi :

(1) Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;

(2) Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa;

(3) Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 UU PERATUN sebagaimana tersebut diatas, maka menurut Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi terkait dengan kewenangan *absolut* Pengadilan sebelum mempertimbangkan eksepsi lain-lain;



Menimbang, bahwa menurut dalil eksepsi Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi, inti persoalan yang didalilkan oleh Para Penggugat lebih kepada permasalahan kepemilikan sehingga apabila ditinjau dari segi kewenangan yurisdiksi pemeriksaan perkara ini tidak bisa dilaksanakan di Pengadilan Tata Usaha Negara melainkan kewenangan *absolut* dari Peradilan Umum atau Pengadilan Negeri karena menyangkut hukum keperdataan;

Menimbang, bahwa dalam menentukan kewenangan mengadili (kompetensi absolut) dari Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan memberikan pertimbangan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 47Jo. Pasal 50 Jo. Pasal 1 angka 10 Jo. Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dua kali dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (ketiganya disebut UU PERATUN) dan Pasal 1 angka 7 Jo. Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut UU AP), serta pembatasan langsung sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 dan Pasal 49 UU PERATUN dan pembatasan tidak langsung sebagaimana ditentukan dalam Pasal 48 UU PERATUN;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 47 UU PERATUN, kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah :

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara”;

Menimbang, bahwa adapun kewenangan Pengadilan Tata Usaha pada tingkat pertama diatur pada ketentuan Pasal 50 UU PERATUN yang berbunyi :

“Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ditingkat pertama”;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 UU PERATUN, memberikan batasan yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara adalah :

Halaman **48** dari **59** halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



“Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa berdasarkan rumusan ketentuan Pasal 1 angka 10 UU PERATUN, Pengadilan berpendapat ada 3 (tiga) unsur dari sengketa tata usaha negara, yaitu:

1. Subjek hukum terdiri atas orang atau badan hukum perdata sebagai Penggugat dan badan atau pejabat tata usaha negara sebagai Tergugat;
2. Objek sengketa haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara;
3. Permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam bidang tata usaha negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dinilai apakah gugatan Penggugat telah memenuhi ketiga unsur dari sengketa tata usaha negara tersebut?;

Meimbang, bahwa terlebih dahulu Pengadilan mempertimbangkan unsur pertama apakah subjek hukum dalam sengketa ini terdiri atas orang atau badan hukum perdata yang duduk sebagai penggugat dan badan atau pejabat tata usaha negara duduk sebagai tergugat;

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini yang duduk sebagai subjek hukum sebagai Penggugat adalah ADI SUTJIPTO, HINDUN LUAILI, dan RODI SIDODO, sedangkan yang duduk sebagai Tergugat adalah KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG dalam kapasitasnya sebagai pejabat tata usaha negara yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, Pengadilan berpendapat para pihak yang bersengketa dalam perkara ini telah memenuhi unsur subjek hukum dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 UU PERATUN;

Menimbang, bahwa unsur selanjutnya adalah objek sengketanya haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara. Adapun yang dimaksud keputusan tata usaha negara adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1

Halaman **49** dari **59** halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



angka 9 UU PERATUN dengan perluasan makna sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 7 Jo. Pasal 87 UU AP;

Pasal 1 angka 9 UU PERATUN, berbunyi :

“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”;

Pasal 1 angka 7 UU AP, berbunyi:

“Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan”;

Pasal 87 UU AP, berbunyi :

“...Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.”

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah : Pencatatan Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 245/ Kelurahan Tunggulwulung tanggal 25 April 1995, Gambar Situasi Nomor 2309/1995 tanggal 12 April 1995 seluas 2.687 M2 atas nama Haji Sugeng (vide bukti T-1=T.II.Int-2=P-2B)

Halaman 50 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



Menimbang, bahwa setelah mencermati Objek Sengketa diatas, maka Pengadilan berpendapat objek sengketa telah memenuhi unsur keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka 9 UU PERATUN Jo. Pasal 1 angka 7 Jo. Pasal 87 UU AP, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

- a. Merupakan penetapan tertulis yang dituangkan dalam bentuk surat berupa Sertipikat Hak Milik No, 245;
- b. Merupakan keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara, yakni keputusan yang dikeluarkan oleh KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG;
- c. Dikeluarkan berdasarkan ketentuan hukum publik yang diatur dalam peraturan perundang-undangan khususnya ketentuan tentang pendaftaran tanah;
- d. Bersifat konkret, individual, dan final, karena menyebutkan secara konkret HAJI SUGENG sebagai pemegang hak atas tanah seluas 2.687 M² yang terletak di Kelurahan Tunggulwulung, dan pemberlakuannya tidak memerlukan keputusan lain untuk dapat dilaksanakan;
- e. Menimbulkan akibat hukum yakni diakuinya hak kepemilikan Haji Sugeng atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Tunggulwulung;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan aspek permasalahan hukum yang disengketakan Para Penggugat, apakah berada dalam ranah hukum administrasi bidang tata usaha negara atau tidak?

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan, jawaban, replik, duplik dan bukti-bukti yang diajukan para pihak di Persidangan, terungkap fakta yang relevan untuk dipertimbangkan dalam menguji unsur sengeketa tata usaha negara yang ditinjau dari aspek permasalahan hukumnya apakah berada dalam lingkup hukum tata usaha negara atau tidak, Adapun fakta-fakta tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 25 April 1995 Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 245/ Kelurahan Tunggulwulung tanggal 25

Halaman **51** dari **59** halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 1995, Gambar Situasi Nomor 2309/1995 tanggal 12 April 1995 seluas 2.687 M2 atas nama SITI PATIMAH (vide bukti T-1=T.II.Int-2=P-2B);

2. Bahwa SITI FATIMAH telah meninggal dunia sebagaimana disebut dalam Kutipan Akta Kematian Nomor 3573-KM-07062023-0027 tanggal 9 Juni 2023 atas nama Fatimah (vide bukti P-2 A);

3. Bahwa Para Penggugat adalah pewaris dari almarhum SITI FATIMAH sebagaimana disebutkan dalam Penetapan Pengadilan Agama Malang Nomor 476/Pdt.P/2023/PA.Mlg. tanggal 9 Nopember 2023 tentang Penetapan Ahli Waris (vide bukti P-1);

4. Bahwa semasa hidupnya SITI FATIMAH telah melakukan perikatan secara perdata dengan H. SUGENG yang dituangkan dalam :

a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 01 tanggal 1 Desember 1997 (vide bukti T.II.Int-15);

b. Akta Surat Kuasa Nomor : 02 tanggal 1 Desember 1997 (vide bukti T.II.Int-17);

c. Akta Surat Kuasa Nomor : 03 tanggal 1 Desember 1997 (vide bukti T.II.Int-18);

5. Bahwa pada tanggal 6 Desember 2004 Tergugat telah menerbitkan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 245/Kelurahan Tunggulwulung tanggal 25 April 1995, Gambar Situasi Nomor 2309/1995 tanggal 12 April 1995 seluas 2.687 M2 yang dahulunya atas nama SITI PATIMAH menjadi atas nama HAJI SUGENG (vide bukti T-1=T.II.Int-2=P-2B) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 095/KB/KM/LW/2004 tanggal 21 Oktober 2004 (vide bukti T.II.Int-16), Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 01 tanggal 1 Desember 1997 (vide bukti T.II.Int-15), Akta Surat Kuasa Nomor : 02 tanggal 1 Desember 1997 (vide bukti T.II.Int-17) dan Akta Surat Kuasa Nomor : 03 tanggal 1 Desember 1997 (vide bukti T.II.Int-18);

Halaman 52 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.

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)



6. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 194/Pdt.G/2010/PN.Mlg. tanggal 26 April 2011 (vide bukti T.II.Int-3) Jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 524/PDT/2011/PT.SBY. tanggal 29 September 2011 (vide bukti T.II.Int-4) Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 411 K/Pdt/2012 tanggal 9 Juli 2012 (vide bukti T.II.Int-5) Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 139 PK/Pdt/2014 tanggal 17 Juli 2014 (vide bukti T.II.Int-6) telah menyatakan bahwa : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 01 tanggal 1 Desember 1997 (vide bukti T.II.Int-15), Akta Surat Kuasa Nomor : 02 tanggal 1 Desember 1997 (vide bukti T.II.Int-17), Akta Surat Kuasa Nomor : 03 tanggal 1 Desember 1997 (vide bukti T.II.Int-18), Akta Jual Beli Nomor : 095/JB/KM/LW/2004 tanggal 21 Oktober 2004 (vide bukti T.II.Int-16), dan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 245/ Kelurahan Tunggulwulung tanggal 25 April 1995, Gambar Situasi Nomor 2309/1995 tanggal 12 April 1995 seluas 2.687 M2 yang dahulunya atas nama SITI PATIMAH menjadi atas nama HAJI SUGENG (vide Bukti T-1 = T.II.Int-2 = P-2B) adalah **sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;**

7. Bahwa **H. SUGENG telah dinyatakan bersalah melakukan tindak Pidana penipuan** sebagaimana disebutkan dalam Putusan Kasasi Nomor 24 K/Pid/2015 tanggal 22 April 2015 (vide bukti P-4) Jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 20 PK/Pid/2017 tanggal 12 April 2017 (vide bukti P-5) Jo. Nomor 56 PK/Pid/2018 tanggal 20 Desember 2018 (vide bukti P-6);

8. Bahwa SITI FATIMAH dan ADI SUCIPTO (Penggugat) telah mengajukan perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi Nomor : 20/Eks/2020/PN.Mlg sebagaimana disebutkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 300/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg. tanggal 10 Juni 2021 (vide bukti T.II.Int-10) Jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 520/PDT/2021/PT.SBY. tanggal 2 September

Halaman **53** dari **59** halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



2021 (vide bukti T.II.Int-11) yang pada pokoknya telah menyatakan perlawanan pelawan tidak diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta diatas jika dihubungkan dengan dalil gugatan Para Penggugat maka inti persoalan hukum yang dipermasalahkan adalah terkait dengan keabsahan suatu Perikatan Perdata yakni Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 01 tanggal 1 Desember 1997 (vide bukti T.II.Int-15), Akta Surat Kuasa Nomor : 02 tanggal 1 Desember 1997 (vide bukti T.II.Int-17), Akta Surat Kuasa Nomor : 03 tanggal 1 Desember 1997 (vide bukti T.II.Int-18) yang dibuat berdasarkan tindak Pidana penipuan sebagaimana disebutkan dalam Putusan Kasasi Nomor 24 K/Pid/2015 tanggal 22 April 2015 (vide bukti P-4) Jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 20 PK/Pid/2017 tanggal 12 April 2017 (vide bukti P-5) Jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 56 PK/Pid/2018 tanggal 20 Desember 2018 (vide bukti P-6);

Menimbang, bahwa oleh karena permasalahan hukum yang dipersoalkan Para Penggugat terkait dengan keabsahan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 01 tanggal 1 Desember 1997 (vide bukti T.II.Int-15), Akta Surat Kuasa Nomor : 02 tanggal 1 Desember 1997 (vide bukti T.II.Int-17), Akta Surat Kuasa Nomor : 03 tanggal 1 Desember 1997 (vide bukti T.II.Int-18), maka menurut pendapat Pengadilan persoalan hukum yang permasalahan Para Penggugat masuk ke dalam ranah hukum perdata yang bukan menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskannya;

Menimbang, bahwa terhadap adanya dua Putusan yang saling bertentangan yakni Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 194/Pdt.G/2010/PN.Mlg. tanggal 26 April 2011 (vide bukti T.II.Int-3) Jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 524/PDT/2011/PT.SBY. tanggal 29 September 2011 (vide bukti T.II.Int-4) Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 411 K/Pdt/2012 tanggal 9 Juli 2012 (vide bukti T.II.Int-5) Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 139 PK/Pdt/2014 tanggal 17 Juli 2014 (vide bukti T.II.Int-6) yang pada pokoknya menyatakan bahwa : Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Halaman **54** dari **59** halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



Nomor : 01 tanggal 1 Desember 1997 (vide bukti T.II.Int-15), Akta Surat Kuasa Nomor : 02 tanggal 1 Desember 1997 (vide bukti T.II.Int-17), Akta Surat Kuasa Nomor : 03 tanggal 1 Desember 1997 (vide bukti T.II.Int-18), Akta Jual Beli Nomor : 095/JB/KM/LW/2004 tanggal 21 Oktober 2004 (vide bukti T.II.Int-16), dan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 245/Kelurahan Tunggulwulung tanggal 25 April 1995, Gambar Situasi Nomor 2309/1995 tanggal 12 April 1995 seluas 2.687 M2 yang dahulunya atas nama SITI PATIMAH menjadi atas nama HAJI SUGENG (vide bukti T-1=T.II.Int-2=P-2B) adalah **sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat** dengan Putusan Kasasi Nomor 24 K/Pid/2015 tanggal 22 April 2015 (vide bukti P-4) Jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 20 PK/Pid/2017 tanggal 12 April 2017 (vide bukti P-5) Jo. Nomor 56 PK/Pid/2018 tanggal 20 Desember 2018 (vide bukti P-6) yang pada pokoknya menyatakan perjanjian perikatan antara SITI FATIMAH dengan H. SUGENG sebagaimana dimaksud dalam bukti T.II.Int-15, T.II.Int-17, dan T.II.Int-18 dibuat oleh H. SUGENG dengan cara **melakukan tindak Pidana penipuan**, Pengadilan berpendapat : sejalan dengan pertimbangan hukum perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi Nomor : 20/Eks/2020/PN.Mlg sebagaimana disebutkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 300/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg, tanggal 10 Juni 2021 (vide bukti T.II.Int-10) Jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 520/PDT/2021/PT.SBY, tanggal 2 September 2021 (vide bukti T.II.Int-11) maka alasan gugatan Para Penggugat lebih tepat untuk diajukannya Upaya Hukum Peninjauan Kembali terhadap Putusan Perdata yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud Ketentuan Pasal 67 UU No. 14 Tahun 1985 yang telah diubah dengan UU No. 5 Tahun 2004 Tentang Mahkamah Agung;

Menimbang bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan hukum di atas, maka Pengadilan berpendapat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak memenuhi unsur sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 10 UU PERATUN. Dengan demikian eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi Tentang Kewenangan *Absolut* Pengadilan beralasan hukum untuk diterima;

Halaman 55 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



II. DALAM POKOK SENGKETA;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Tentang Kewenangan *Absolut* Pengadilan telah dinyatakan diterima, maka terhadap Pokok Sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi dan sesuai ketentuan Pasal 97 ayat 7 huruf (c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, cukup beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Negara, cukup beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakannya gugatan Penggugat tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 jo. Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Para Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak, maka sesuai ketentuan pasal 107 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian atas dasar hal itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak telah dipertimbangkan secara seksama, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya dipakai alat-alat bukti yang relevan saja, sedangkan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan menjadi mengadili satu kesatuan dengan berkas perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik dengan diucapkannya Putusan secara elektronik, maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh Para Pihak dan dilakukan sidang terbuka untuk umum;

Halaman 56 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diubah dengan Undang-Undang Nomor. 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan sengketa ini

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI;

Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi Tentang Kewenangan Absolut Pengadilan

II. DALAM POKOK SENGKETA;

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Diterima;
2. Menghukum Penggugat Untuk Membayar Biaya Perkara Sebesar
Rp. 546.000,- (lima ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Rabu tanggal 17 Juli 2024 oleh Kami, EFFRIANDY, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, KEMAS MENDI ZATMIKO, S.H., M.H. dan WAHYUDI SIREGAR, SH., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Kamis tanggal 25 Juli 2024 oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh ARY SUSETYONINGTIJAS, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Para Tergugat II Intervensi;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

TTD

TTD

Halaman 57 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEMAS MENDI ZATMIKO, S.H., M.H.

EFFRIANDY, S.H., M.H.

TTD

WAHYUDI SIREGAR, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

ARY SUSETYONINGTIJAS, S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY:

1.	Pendaftaran Gugatan :	Rp	30.000,00
2.	A T K dan Pemberkasan :	Rp	325.000,00
3.	PNBP :	Rp	50.000,00
4.	Panggilan-Panggilan :	Rp	111.000,00
5.	Leges :	Rp	-
6.	Meterai :	Rp	20.000,00

Halaman **58** dari **59** halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.

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

7.	Redaksi :	Rp	10.000,00
8.	Pemeriksaan Setempat	:	Rp
-			

JUMLAH : Rp 546.000,00
(Lima ratus empat puluh enam ribu rupiah)

Halaman 59 dari 59 halaman. Putusan Nomor 43/G/2024/PTUN.SBY.

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)