



PUTUSAN
Nomor 265 K/TUN/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Tn. RUKMAN SANTOSO**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Pemuda Nomor 1-F, RT. 002, RW. 002 Kelurahan Embong Kaliasin, Kecamatan Genteng, Surabaya;
2. **Tn. GO GUNAWAN RAHARJO**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Ngagel Jaya Selatan RT. 010, RW. 006, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Surabaya;

Dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada:

1. Yory Yusran, S.H., M.H.;
2. Arielshallom Christopher Limanto, S.H., M.H.;

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, Advokat, beralamat kantor di Sukolilo Dian Regency, Jalan Sejahtera I No. 64 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2017;

Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Para Penggugat;

melawan:

- I. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II**, berkedudukan di Jalan Krembangan Barat Nomor 57 Surabaya;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Budi Susanto, A.Ptnh., jabatan Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;
2. Andiek Setyo Riwanto, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;
3. Syamsu Satari, S.Sos., jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bambang Agus Sujatmiko, jabatan Staf Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;

Keempatnya berkewarganegaraan Indonesia, berkantor di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, Jalan Krembangan Barat Nomor 57 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: SKA/13.1.35.80-600/III/2016, tanggal 21 Maret 2016;

II. PT HOTEL INDONESIA NATOUR (Persero), berkedudukan hukum di Jalan DR. Soepomo Nomor 8, Tebet, Jakarta Selatan (d/h. di Menara BCA Lt. 39 Grand Indonesia, Jalan M.H. Thamrin Nomor 1 Jakarta), diwakili oleh Iswandi Said, S.H., kewarganegaraan Indonesia, selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zeid Yamani, S.H., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Zeid Yamani & Rekan, beralamat di Jalan Brawijaya Nomor 6 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2017;

Termohon Kasasi I, II dahulu sebagai Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa yang menjadi objek sengketa *a quo* adalah:

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 650, Kelurahan Genteng, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 06 Mei 2010, dan berakhir pada tanggal 5 Mei 2030, Surat Ukur tanggal 25 Maret 2010 No. 06/Genteng/2010, luas 9.690 m², dengan nama pemegang hak tercatat atas nama PT Hotel Indonesia Natour disingkat PT HIN, berkedudukan di Jakarta;

Adapun yang menjadi alasan-alasan hukum sehingga Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat adalah sebagai berikut:

I. Perihal *Judicio Legal Standi* Para Penggugat:

1. Bahwa Penggugat I tercatat sebagai Pemegang Hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 75/K, Kelurahan Embong Kaliasin, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Genteng, Kota Surabaya, Surat Ukur No. 340 tanggal 23-9-1980 dengan luas 173 m²; Demikian pula dengan Penggugat II, tercatat sebagai Pemegang Hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 134, Kelurahan Embong Kaliasin, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, Surat Ukur No. 259/Embong Kaliasin/2004 tanggal 27-07-2004 dengan luas 522 m²;

2. Bahwa Penggugat I membeli tanah berikut bangunan lengkap dengan semua bagian-bagiannya di Jalan Pemuda Nomor 1F sejak tahun 1980 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 99/A/1980 yang dibuat di hadapan Djoko Soepadmo Sarjana Hukum, dan sejak tahun 1980 itu pula hingga saat ini, lahan parkir di depan persil dikuasai oleh Para Pemilik Ruko untuk kepentingan parkir pelanggan (fasilitas umum);
3. Bahwa begitu pula dengan Penggugat II membeli tanah berikut bangunan lengkap dengan semua bagian-bagiannya di Jalan Pemuda Nomor 1J sejak tahun 2009 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 161/2009 tanggal 29 Juli 2009 yang dibuat oleh Wahyudi Suyanto, S.H. selaku PPAT, dan membeli persil tersebut hingga saat ini, lahan parkir di depan persil dikuasai oleh Para Pemilik Ruko untuk kepentingan parkir pelanggan (fasilitas umum);
4. Bahwa kemudian, pada tanggal 7 Desember 2015, melalui surat Nomor: 076.3/GM/IS/12/2015, pihak Management Inna Simpang Surabaya secara mengejutkan mengirimkan Surat perihal Lahan Parkir Jalan Gubernur Suryo Nomor 1 yang pada intinya Management Inna Simpang Surabaya akan mengenakan biaya sewa kepada para Penggugat mulai tahun 2016 yang besarnya akan ditentukan kemudian secara sepihak oleh Management Inna Simpang Surabaya;
5. Bahwa kemudian Para Penggugat menanyakan atas dasar apa Management Inna Simpang Surabaya memiliki wewenang untuk menyewakan lahan parkir yang telah dikuasai oleh Para Pemilik Ruko selama ±36 (tiga puluh enam) tahun, dan akhirnya setelah ±1(satu) minggu kemudian sekitar tanggal 15 Desember 2015 pihak Management Inna Simpang Surabaya menunjukkan copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 650, Kelurahan Genteng, yang diterbitkan pada tanggal 06 Mei 2010, dan berakhir pada tanggal 05 Mei 2030, Surat Ukur tanggal 25 Maret 2010 No. 06/Genteng/2010, luas 9.690 m² tercatat nama Pemegang Hak PT Hotel Indonesia Natour;

Halaman 3 dari 25 halaman Putusan Nomor 265 K/TUN/2017

Disclaimer

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

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sehubungan dengan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 650 pada tanggal 06 Mei 2010, Para Penggugat berpendapat, penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dan karenanya patut untuk dibatalkan, sebab:
- A. Terdapat kelalaian dari Tergugat dalam memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik Objek Sengketa sebagaimana kewajiban Tergugat tersebut tertuang dalam ketentuan Pasal 36 Keputusan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
 - B. Terdapat ketidakbenaran materiil dalam penyusunan dokumen pembaharuan hak oleh Management Inna Simpang Surabaya untuk diserahkan kepada Tergugat, diantaranya adalah:
 - i. Salah satu surat yang perlu dilampirkan oleh Management Inna Simpang Surabaya ialah Surat Pernyataan Penguasaan Tanah, dalam hal ini Pihak Management Inna Simpang Surabaya sama sekali tidak pernah menguasai lahan parkir yang telah dikuasai oleh Para Penggugat (fasilitas umum) selama ±36 (tiga puluh enam) tahun;
 - ii. Surat-surat lain, seperti surat persetujuan dari Para Penggugat terkait persetujuan atas hasil pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat untuk proses Pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 650;
7. Bahwa kemudian, bilamana Para Penggugat tidak menerima penawaran sewa dari Management Inna Simpang Surabaya, maka Management Inna Simpang Surabaya mengancam akan menyewakan lahan parkir yang dikuasai oleh Para Penggugat, kepada Pihak Ketiga secara sepihak, dan mengakibatkan Para Penggugat kesulitan untuk akses masuk ke areal ruko. Tentunya hal ini merupakan arogansi tindakan yang semena-mena dari Management Inna Simpang Surabaya, dan bertentangan dengan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah yang menentukan “Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib

Halaman 4 dari 25 halaman Putusan Nomor 265 K/TUN/2017

Disclaimer

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

Halaman 4



memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu”;

8. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka jelas kepentingan hukum dari Para Penggugat sangat dirugikan atas terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 650, Kelurahan Genteng, yang diterbitkan pada tanggal 06 Mei 2010, dan berakhir pada tanggal 05 Mei 2030, Surat Ukur tanggal 25 Maret 2010 No. 06/Genteng/2010, luas 9.690 m², sebab fasilitas umum berupa lahan parkir yang dikuasai oleh Para Penggugat selama ±36 (tiga puluh enam) tahun berada di dalam sertipikat yang menjadi Objek Sengketa. Ditelusuri lebih lanjut, ternyata lahan parkir tersebut telah disertipikatkan oleh PT Hotel Indonesia Natour tanpa sepengetahuan Para Penggugat;

II. Perihal Objek Sengketa:

9. Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 650, Kelurahan Genteng, yang diterbitkan pada tanggal 06 Mei 2010, dan berakhir pada tanggal 05 Mei 2030, Surat Ukur tanggal 25 Maret 2010 No. 06/Genteng/2010, luas 9.690 m² oleh Tergugat mengandung cacat formil, adapun penerbitan Sertipikat tersebut telah melanggar beberapa ketentuan perundang-undangan diantaranya:
- a. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Pasal 26 ayat (2), Pasal 31; *juncto*
 - b. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 18 ayat (1); *juncto*
 - c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pasal 33, *juncto* Pasal 34 beserta lampiran;
10. Bahwa ketentuan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 pun mengatur:
- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat:
- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
 - b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan



- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19;
- (2) Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan;
11. Bahwa jelas lahan parkir ruko Pemuda yang dikuasai oleh Para Penggugat sebagai fasilitas umum, namun kemudian disertipikatkan oleh PT Hotel Indonesia Natour atas persetujuan Tergugat bertentangan dengan ketentuan Pasal 26 di atas, sebab tanah tersebut telah beralih fungsi menjadi fasilitas umum, dan sudah tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan;
12. Bahwa Para Penggugat sama sekali tidak pernah dimintai persetujuan saat dilakukan pengukuran/penunjukan letak-letak batas tanah milik PT Hotel Indonesia Natour, terlebih pada saat Tergugat mengukur dan meninjau lokasi yang menjadi fasilitas umum lahan parkir ruko Para Penggugat, dan karenanya bertentangan dengan ketentuan hukum sebagaimana persetujuan dari para pemegang hak atas tanah telah dipersyaratkan dengan tegas dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan:
- “Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan”;
13. Bahwa dalil Para penggugat sebagaimana terurai pada angka 6 diatas sejalan dengan persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 43 *juncto* Pasal 34 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang menentukan Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dilampiri dengan:
- b. Mengenai tanahnya :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Data Yuridis : Sertipikat, girik, surat Kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
2. Data fisik : Surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada;
3. Surat lain yang dianggap perlu;
14. Bahwa sebagaimana tercantum dalam Lampiran 1 Formulir Isian 401 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 bagian menimbang huruf B, tanah yang dimohon adalah wajib tanah yang telah dikuasai pemohon baik secara yuridis maupun secara fisik sebagaimana diuraikan dalam hasil pemeriksaan petugas *Konstatering Rapport* yang dituangkan dalam Berita Acara/Panitia Pemeriksaan Tanah (Lampiran 7 Formulir Isian 407);
15. Bahwa dalam Lampiran 7 Formulir Isian 407 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 angka 3, wajib diuraikan mengenai Kenyataan Penguasaan dan Penggunaan Tanah. Dalam kasus ini, terdapat suatu fakta yang tidak dapat dibantah kebenarannya, yaitu adanya kekeliruan dalam pengisian data penguasaan dan penggunaan tanah di lokasi fasilitas umum parkir ruko Para Penggugat, dimana Management Inna Simpang Surabaya tidak pernah menguasai lahan parkir tersebut, dan pihak yang menguasai lahan parkir tersebut adalah Para Penggugat selama ±36 (tiga puluh enam) tahun;
16. Bahwa tindakan Tergugat yang mengabulkan permohonan pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 650, Kelurahan Genteng, yang diterbitkan pada tanggal 06 Mei 2010, dan berakhir pada tanggal 05 Mei 2030, Surat Ukur tanggal 25 Maret 2010 No. 06/Genteng/2010, luas 9.690 m², walaupun terdapat kecacatan hukum/ ketidakbenaran data fisik maupun yuridis yang terkandung di dalamnya jelas bertentangan pula dengan tujuan diundangkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 ialah:
 - a. menciptakan tertib penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan;
 - b. menciptakan kepastian hukum;
 - c. mencegah terjadinya penyalahgunaan wewenang;

Halaman 7 dari 25 halaman Putusan Nomor 265 K/TUN/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. menjamin akuntabilitas Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
 - e. memberikan perlindungan hukum kepada Warga Masyarakat dan aparaturnya;
 - f. melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan dan menerapkan AUPB; dan
 - g. memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada Warga Masyarakat;
17. Bahwa Tergugat adalah suatu institusi/lembaga pemerintahan yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan dalam bidang pertanahan, dan oleh karenanya wajib untuk tunduk dan patuh pada Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sebagaimana tercantum dalam Penjelasan pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 menentukan bahwa Asas-asas umum penyelenggaraan Negara meliputi:
1. Asas Kepastian Hukum;
 2. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara;
 3. Asas Kepentingan Umum;
 4. Asas Keterbukaan;
 5. Asas Proporsionalitas;
 6. Asas Profesionalitas; dan
 7. Asas Akuntabilitas;
- (Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik ini diatur pula dalam ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan);
18. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana terurai diatas, sikap Tergugat yang tidak berlandaskan asas kehati-hatian dalam menerbitkan KTUN yang menjadi Objek Sengketa tanpa memperhatikan penguasaan fisik sebagian lahan dimaksud adalah fasilitas umum berupa lahan parkir Para Penggugat yang telah dikuasai selama ±36 (tiga puluh enam) tahun, telah jelas-jelas menunjukkan pelanggaran Tergugat atas seluruh Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, terutama:
- Asas Kepentingan Umum adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, dan selektif. Maksudnya asas ini menghendaki pemerintah harus mengutamakan kepentingan umum terlebih dahulu. Bahwa lahan parkir Ruko Para Penggugat yang mewakili kepentingan umum tidak

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

seharusnya dicerai dengan terbitnya sertifikat yang saat ini menjadi Objek Sengketa;

- Asas Kepastian Hukum, yaitu asas dalam Negara Hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara. Bahwa karena ketidakcermatan Tergugat dalam mengabulkan permohonan pembaharuan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 650 walaupun terdapat kecacatan hukum/ketidakbenaran data fisik maupun yuridis yang terkandung di dalamnya, jelas-jelas mencederai asas kepastian hukum sehingga menimbulkan kerugian yang diderita Para Penggugat;
- Asas Akuntabilitas yaitu asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggara Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

19. Bahwa akibat ketidakcermatan Tergugat yang mengabulkan permohonan pembaharuan Sertipikat Nomor 650, Kelurahan Genteng, yang diterbitkan pada tanggal 06 Mei 2010, dan berakhir pada tanggal 05 Mei 2030, Surat Ukur tanggal 25 Maret 2010 No. 06/Genteng/2010, luas 9.690 m² itu, tentunya merupakan pelanggaran yang nyata atas AUPB dan bertentangan pula dengan tujuan diundangkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dan telah menimbulkan kerugian baik berupa materiil dan juga immateriil yang dialami oleh Para Penggugat;

20. Bahwa atas dasar dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana terurai di atas, dengan didukung dengan alat bukti baik alat bukti tulisan maupun saksi yang nantinya akan Para Penggugat buktikan dalam persidangan, maka akan nampak suatu fakta yang tidak terbantahkan, yaitu ketidakcermatan Tergugat dalam mengabulkan permohonan pembaharuan Sertipikat Nomor 650, Kelurahan Genteng, yang diterbitkan pada tanggal 06 Mei 2010, dan berakhir pada tanggal 05 Mei 2030, Surat Ukur tanggal 25 Maret 2010 Nomor 06/Genteng/2010, luas 9.690 m² bertentangan dengan ketentuan syarat formil dan materiil pembaharuan hak guna bangunan sebagaimana diatur dalam:

- a. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Pasal 26 ayat (2), Pasal 31; *juncto*

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

- b. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 18 ayat (1); *juncto*
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pasal 33 *juncto* Pasal 34 beserta lampiran;
- d. Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sebagaimana tercantum dalam Penjelasan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999, terutama Asas Kepentingan Umum, Asas Kepastian Hukum, dan Asas Akuntabilitas;

Sehingga sudah sepatutnya bilamana gugatan Para Penggugat untuk dikabulkan seluruhnya oleh Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara *a quo*;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II (In Casu Tergugat) berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 650, Kelurahan Genteng, yang diterbitkan pada tanggal 06 Mei 2010, dan berakhir pada tanggal 05 Mei 2030, Surat Ukur tanggal 25 Maret 2010 No. 06/Genteng/2010, luas 9.690 m² tercatat atas nama PT Hotel Indonesia Natour;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 650, Kelurahan Genteng, yang diterbitkan pada tanggal 06 Mei 2010, dan berakhir pada tanggal 05 Mei 2030, Surat Ukur tanggal 25 Maret 2010 No. 06/Genteng/2010, luas 9.690 m² tercatat atas nama PT Hotel Indonesia Natour;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

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

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;
2. Bahwa Gugatan Penggugat telah diluwersa dan tidak memenuhi tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 650/Kelurahan Genteng, Kecamatan Genteng, Surat Ukur No.06/Genteng tanggal 25 Maret 2010, luas 9.690 M² atas nama pemegang hak PT Hotel Indonesia Natour disingkat PT HIN terbit tanggal 06 Mei 2010, akibat proses pembaharuan hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor 241/HGB/BPN.35/2009 tanggal 10 September 2009 tentang Pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama PT Hotel Indonesia Natour disingkat PT HIN, Berkedudukan di Jakarta atas Sebidang Tanah di Kota Surabaya, lalu kemudian timbul pertanyaan kenapa baru 6 tahun setelah terbitnya sertipikat hak atas tanah *a quo*, Penggugat baru mengajukan gugatan terhadap sertipikat *a quo*, dengan demikian maka sangat jelas dan terbukti bahwa gugatan Penggugat hanya mengada-ada oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

3. Bahwa dalam gugatan yang dibuat oleh Penggugat, tidak menunjukkan batas-batas tanah objek perkara dengan jelas dan benar, dengan demikian maka sangat jelas dan terbukti bahwa gugatan Penggugat terhadap objek perkara sangatlah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*). Sehingga dengan demikian menurut:
 - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan: "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak atau batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima";
 - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1559 K/Pdt/1983 yang menyatakan: "Gugatan yang tidak menyebutkan batas objek tanah sengketa dinyatakan *obscuur libel* dan gugatan tidak dapat diterima", maka gugatan Penggugat patut untuk tidak dapat diterima;
4. Bahwa dalam perkara *a quo* terbukti bahwa Penggugat tidak berkualitas, karena Penggugat hanya mendalilkan menguasai ruko dengan dasar Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 75/Kelurahan Embong Kaliasin Kecamatan Genteng, Surat Ukur No. 340 tanggal 23-09-1980, atas nama Pemegang Rukman yang haknya berakhir pada tanggal 23-09-1980 tanah tersebut kembali menjadi milik negara selama pemegang hak belum mengajukan pembaharuan hak, maka Penggugat tidak mempunyai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kapasitas untuk mengajukan gugatan tersebut, dan berdasarkan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 75 Tahun 2014 tentang Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dalam Rangka Pendirian Bangunan di Surabaya, seharusnya 30% dari luas tanah dari rumah dan toko dikeluarkan untuk fasilitas umum (Lahan Parkir) dan diserahkan kepada Pemerintah Kota Surabaya, maka sangat jelas dan terbukti bahwa gugatan Penggugat hanya mengada-ada oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

5. Bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak seharusnya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur dan Bank Mandiri ikut serta ditarik sebagai Tergugat karena proses penerbitan pembaharuan hak adalah kewenangan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur dan juga menurut ketentuan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa "Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan", dalam perkara *a quo* maka jelas bahwa Bank Mandiri sebagai Pemberi Hak Tanggungan lah yang berhak melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 650/Kelurahan Genteng, Kecamatan Genteng, Surat Ukur No. 06/Genteng tanggal 25 Maret 2010, luas 9.690 m² atas nama pemegang hak PT Hotel Indonesia Natour disingkat PT HIN terbit tanggal 06 Mei 2010. Dengan demikian maka sangat jelas dan terbukti bahwa gugatan Penggugat hanya mengada-ada oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

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

1. Penggugat tidak mempunyai Kapasitas Hukum untuk mengajukan Gugatan (*Exception Non Legitima Personae Standi in Judicio*);

Bahwa Penggugat I jelas di dalam gugatannya menyampaikan jika sebagai pemegang hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 75/K, Kelurahan Embong Kaliasin, surat ukur tanggal 23-9-1980 adalah telah berakhir jangka waktunya, maka berdasarkan Pasal 35 ayat (2) *juncto* Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, dan HGB tersebut menjadi



hapus dan mengakibatkan tanahnya kembali menjadi tanah negara. Oleh karenanya Penggugat I sudah tidak mempunyai hak atas pemberian tanah tersebut maka Penggugat I tidak mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan perkara *a quo*, sebagaimana ketentuan:

Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yakni:

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi”;

2. Bahwa antara Hak Guna Bangunan yang menjadi hak Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi sebagaimana sertifikat masing-masing tersebut berada di lokasi masing-masing tidak terjadi dan tidak ada tumpang tindih hak atas tanah. Bahwa yang dipersoalkan oleh Para Penggugat dalam gugatan *a quo* adalah tanah lahan parkir di depan persil Penggugat yang merupakan bagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 650 Kelurahan Genteng milik Tergugat II Intervensi. Oleh karena jelas di atas tanah lahan parkir yang dipersoalkan dalam perkara *a quo* sama sekali tidak ada hak atas tanah yang dimiliki oleh Para Penggugat. Maka menurut hukum tidak ada hubungan hukum dan tidak ada yang dirugikan kepentingan Para Penggugat atas terbitnya objek sengketa *a quo*;

3. Gugatan Salah Alamat/Kurang Pihak yang Digugat;

Bahwa hak atas tanah berupa hak guna bangunan yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi yang telah menimbulkan akibat hukum jelas tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 650 Kelurahan Genteng tersebut, yaitu diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur, sebagaimana berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor: 241/HGB/BPN.35/2009 tanggal 10 September 2009, tentang Pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama PT Hotel Indonesia Natour disingkat PT HIN, berkedudukan di Jakarta atas Sebidang Tanah di Kota Surabaya. Hal ini sesuai dengan ketentuan pelimpahan wewenang pemberian hak guna bangunan dalam Peraturan Menteri Agraria/BPN Nomor 3 Tahun 1999;



Dengan demikian seharusnya berdasarkan dengan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yang digugat atau setidaknya tidaknya diikutkan sebagai Tergugat adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur yang terdapat hubungan hukum dengan perkara *a quo*;

4. Bahwa lahan parkir yang diakui dan dikuasai oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo* tidak disebutkan luas dan batas-batas tanah sebelah mana yang disengketakan dalam gugatannya, karena lahan parkir dimaksud merupakan bagian tanah objek sengketa *a quo* milik Tergugat II Intervensi yang terletak di depan, samping dan belakang persil/bangunan milik Para Penggugat, oleh karena tidak jelas dan kabur batas-batas tanah yang disengketakan, maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan *obscur libel*;
5. Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Gugatan Penggugat;

Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat adalah tentang penguasaan tanah lahan parkir oleh Para Penggugat di atas sebagian hamparan tanah yang merupakan bagian dari objek sengketa *a quo* yang secara tegas diakui milik Tergugat II Intervensi. Bahwa lahan parkir tersebut sepenuhnya merupakan hak Tergugat II Intervensi berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 650 Kelurahan Genteng. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat angka 4 sengketa bermula saat Tergugat II Intervensi akan mengenakan biaya sewa pada Para Penggugat di atas lahan parkir yang merupakan bagian dari tanah sertipikat hak guna bangunan milik Tergugat II Intervensi, namun Para Penggugat akhirnya mengajukan gugatan ini;

Bahwa sengketa sebagaimana dalil-dalil Para Penggugat tersebut merupakan sengketa hak keperdataan yang bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk memeriksa dan mengadili, oleh karena gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 39/G/2016/PTUN.SBY, tanggal 29 Agustus 2016 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan;

DALAM POKOK SENGKETA:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum kepada Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.878.000,- (dua juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 272/B/2016/PT.TUN.SBY, tanggal 13 Desember 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Pembanding pada tanggal 12 Januari 2017 dan diterima tanggal 14 Januari 2017, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2017 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 26 Januari 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 39/G/2016/PTUN.SBY *juncto* Nomor 272/B/2016/PT.TUN.SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut pada tanggal 07 Februari 2017;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I, II yang pada tanggal 22 Februari 2017 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) oleh Termohon Kasasi II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 27 Februari 2017 sedangkan Termohon Kasasi I tidak mengajukan Jawaban Memori Kasasi berdasarkan Surat Keterangan Nomor 39/G/2016/PTUN.SBY *juncto* Nomor 272/B/2016/PT.TUN.SBY tanggal 25 April 2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya;

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

ALASAN KASASI

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam perkara Nomor 272/B/2016/PT.TUN SBY telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI :

1. Menerima Permohonan Banding dari Para Penggugat/Pembanding tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 39/G/2016/PTUN.SBY, tanggal 29 Agustus 2016 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Para Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu Rupiah);
2. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara tersebut menguatkan amar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dalam perkara Nomor 39/G/2016/PTUN.SBY, tanggal 29 Agustus 2016 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan;

DALAM POKOK SENGKETA:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
 - Menghukum kepada Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.878.000,- (dua juta delapan ratus tujuh puluh delapan ribu Rupiah);
3. Bahwa tanpa mengurangi rasa hormat Para Pemohon Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 272/B/2016/PT.TUN SBY tanggal 13 Desember 2016 sebagaimana amar putusan terurai di atas, Para Pemohon Kasasi sangat keberatan serta sangat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam memutus perkara *a quo*;
 4. Bahwa terlebih dahulu dikemukakan, jika sengketa Nomor 272/B/2016/PT.TUN.SBY diputus Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 13 Desember 2016, yang mana relaas pemberitahuan Putusan Banding telah diterima oleh Kuasa Pemohon Kasasi pada tanggal 14 Januari 2017 dan kemudian pada tanggal 26



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2017 Para Pemohon Kasasi telah menyatakan Kasasi sebagaimana terurai dalam Akta Permohonan Kasasi;

5. Bahwa selanjutnya Para Pemohon Kasasi telah mengajukan alasan-alasan keberatan Para Pemohon Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 13 Desember 2016 register Nomor 272/B/2016/PT.TUN.SBY, sebagaimana dituangkan dalam Memori Kasasi yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tertanggal 7 Februari 2017;
6. Bahwa dengan demikian Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi masih dalam tenggang waktu yang ditentukan undang-undang, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 131 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 berikut perubahan-perubahannya, *juncto* Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dan karenanya secara formal permohonan kasasi ini selayaknya untuk diterima;
7. Bahwa substansi keberatan dari Para Pemohon Kasasi disebabkan oleh karena Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam memeriksa dan memutus perkara ini telah salah dalam menerapkan atau melanggar ketentuan hukum positif dan tidak secara nyata memberikan pertimbangan hukum dengan baik dan benar (*Onvoldoende Gemotiveerd*), selain itu, pertimbangan hukum yang diberikan sifatnya hanya mengambil alih begitu saja seluruh pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk dijadikan dasar dan alasan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi di tingkat Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, dan karenanya patut untuk dibatalkan;
8. Bahwa ketentuan mengenai pemeriksaan Tingkat Kasasi adalah tegas diatur dalam pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 perihal Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang menyatakan:
 - Mahkamah Agung tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:
 - a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
 - c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
9. Bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam sengketa *a quo* ialah:
- Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 650 oleh Tergugat pada tanggal 06 Mei 2010, Kelurahan Genteng, dan berakhir pada tanggal 5 Mei 2030, Surat Ukur tanggal 25 Maret 2010 No. 06/Genteng/2010, luas 9.690 m², dengan nama pemegang hak tercatat atas nama PT Hotel Indonesia Natour disingkat PT HIN, berkedudukan di Jakarta, adalah cacat hukum, sebab bertentangan dengan ketentuan syarat formil dan materiil Pembaharuan Hak Guna Bangunan;
10. Bahwa adapun yang menjadi pokok-pokok keberatan Para Pemohon Kasasi dalam *Judex Facti* perkara Nomor 39/G/2016/PTUN.SBY pada pokoknya adalah sebagai berikut:
- a. *Judex Facti* telah keliru dalam mempertimbangkan kedudukan Para Pemohon Kasasi tidak mempunyai kepentingan dalam hubungannya dengan Keputusan Tata Usaha Negara berupa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 650;
 - b. *Judex Facti* telah Salah/Keliru dalam menerapkan ketentuan hukum yuridis diantaranya:
 - (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah; *juncto*
 - (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; *juncto*
 - (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
11. Bahwa oleh karena tidak satupun dalil-dalil Memori Banding dipertimbangkan dalam putusan Nomor 272/B/2016/PT.TUN.SBY, maka agar tercipta keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak, maka Para Pemohon Kasasi akan menguraikan kembali beberapa poin-poin keberatan atas putusan, dan mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Perihal Kepentingan Hukum Para Pemohon Kasasi:

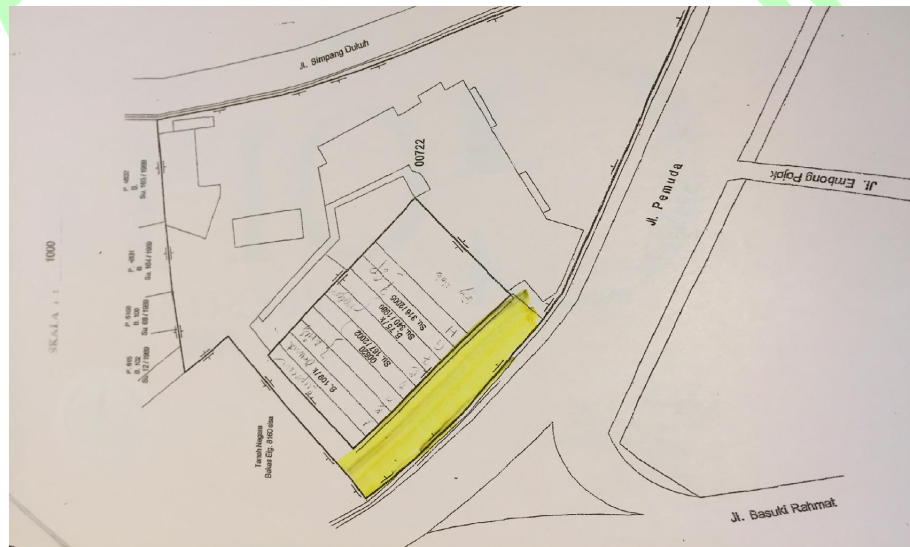


12. Bahwa *Judex Facti* dalam putusan halaman 47 alinea ke-3 dan 4 putusan di tingkat Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, dan telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara telah keliru dalam menerapkan hukum mengenai definisi “Kepentingan Para Pemohon Kasasi”. Pertimbangan tersebut menyebutkan:

“Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, menurut Majelis Hakim, Sertipikat Hak Guna Bangunan Para Penggugat (Bukti P-1 dan P-2) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Tergugat II Intervensi (Bukti P-3 = Bukti T-2 = Bukti T.II.Int-2) berada di lokasi masing-masing sehingga tidak terjadi tumpang tindih hak atas tanah sedangkan lahan parkir di depan Ruko Para Penggugat merupakan bagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Tergugat II Intervensi;”

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berkesimpulan menurut hukum, bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan dalam hubungannya dengan keputusan tata usaha negara yang bersangkutan maka Para Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* tidak memenuhi unsur kepentingan sebagaimana diatur di dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga telah beralasan dan berdasar hukum terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan dinyatakan diterima;”

13. Bahwa agar lebih jelas mengenai kepentingan dari Para Pemohon Kasasi, maka perlu Para Pemohon Kasasi lampirkan gambar situasi SHGB 650 milik Termohon Kasasi II sebagai berikut:





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa Para Pemohon Kasasi pun dalam mendalilkan memiliki kepentingan terkait penerbitan KTUN yang menjadi Objek Sengketa, dengan berdasar pada pendapat yang diutarakan Indroharto, S.H. yang diuraikan dalam bukunya berjudul Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II, Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara, halaman 37 hingga halaman 40 penerbit Pustaka Sinar Harapan Jakarta, 1993, dimana “Kepentingan” dalam kaitannya dengan hukum acara TUN mengandung dua arti yaitu:
- Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum; dan
 - Kepentingan proses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan;
15. Bahwa sebagaimana adagium yang dikenal dalam dunia hukum, *point d’interet – point d’action* (bila ada kepentingan, maka ia berhak mengajukan aksi), yang pada intinya menekankan pada setiap proses juridis itu harus ada kepentingannya untuk berproses. Dalam gugatan Para Pemohon Kasasi, berikut yang tertuang dalam Replik, alat bukti surat dan saksi-saksi maupun Kesimpulan, jelas bahwa Para Pemohon Kasasi dapat membuktikan mengenai adanya kepentingan hukum Para Pemohon Kasasi yang dirugikan, akibat diterbitkannya Objek Sengketa yang cacat yuridis formil maupun materiil;
16. Bahwa kepentingan hukum Para Pemohon Kasasi jelas terlihat dari fasilitas umum berupa lahan parkir yang dikuasai oleh Para Pemohon Kasasi selama ± 36 (tiga puluh enam) tahun, ternyata telah disertipikatkan oleh PT Hotel Indonesia Natour tanpa sepengetahuan Para Pemohon Kasasi. Selanjutnya berdasarkan sertipikat tersebut, Termohon Kasasi II dengan sewenang-wenang mengenakan biaya sewa kepada Para Pemohon Kasasi mulai tahun 2016 yang besarnya ditentukan kemudian secara sepihak oleh Management Inna Simping Surabaya, dan bilamana menolak, Termohon Kasasi II menyatakan akan menyewakan lahan parkir tersebut kepada pihak ketiga sehingga Para Pemohon Kasasi tidak akan memiliki akses masuk maupun keluar Ruko;
17. Bahwa rumusan ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dengan jelas menentukan:
- “Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”;

18. Bahwa bilamana dikaitkan dengan pendapat dari Indroharto sebagaimana dikutip pula dalam Putusan perkara *a quo*, maka jelas nampak unsur “Kepentingan” Para Pemohon Kasasi yaitu rumusan “suatu kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh hukum”;
19. Bahwa bilamana dikaitkan dengan adagium *point d’interet – point d’action*, dan ketentuan Pasal 53 di atas, dari fakta tersebut, tentu dapat disimpulkan terdapat kepentingan hukum Para Pemohon Kasasi yang dirugikan atas diterbitkannya Objek Sengketa tersebut, dimana yang seharusnya lahan tersebut adalah fasilitas umum untuk akses keluar masuk maupun parkir, saat ini dimasukkan sebagai hak milik sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Para Pemohon Kasasi terkurung di dalamnya, oleh karenanya adalah layak dan sepatutnya Para Pemohon Kasasi mengajukan gugatan dalam sengketa *a quo*;
20. Bahwa walaupun toh lahan parkir yang telah dikuasai Para Pemohon Kasasi selama puluhan tahun telah disertipikat Hak Guna Bangunan (dengan prosedur yang cacat hukum), bukan berarti kemudian lahan tersebut serta merta dapat dipergunakan secara bebas tanpa memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah, berupa kepentingan umum masyarakat sekitar. Hal ini secara jelas diatur dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1986 yang menentukan “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”, yang mana penjelasan pasal tersebut menyebutkan bahwa tidak hanya hak milik yang mempunyai fungsi sosial, melainkan semua hak atas tanah;
21. Bahwa kemudian dalam penjelasan umum disebutkan fungsi sosial hak-hak atas tanah sebagai dasar keempat dari hukum tanah nasional, yang berarti hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan tanahnya akan dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi, jikalau hal tersebut menimbulkan kerugian bagi kepentingan masyarakat sekitar;
22. Bahwa aturan-aturan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang menangani perkara *a quo* di tingkat Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, dan oleh karenanya Para Pemohon Kasasi mohon kepada Majelis Hakim Agung

Halaman 21 dari 25 halaman Putusan Nomor 265 K/TUN/2017

Disclaimer

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



yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pemohon Kasasi dan memberikan putusan yang seadil-adilnya;

23. Bahwa selanjutnya, oleh karena Para Pemohon Kasasi dapat membuktikan unsur “Kepentingan” Para Pemohon Kasasi yang dirugikan oleh karena diterbitkannya Objek Sengketa, maka selanjutnya, yang perlu Para Pemohon Kasasi buktikan ialah perihal “Cacat” syarat formil dan materiil penerbitan Objek Sengketa;

24. Bahwa penerbitan Objek Sengketa jelas “Cacat” syarat formil dan materiil, oleh karena bertentangan dengan:

a) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Pasal 26 ayat (2), Pasal 31, yaitu berupa kewajiban bagi pemilik SHGB untuk menyediakan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung, yang dalam sengketa *a quo*, lahan Termohon Kasasi II menutup akses masuk Para Pemohon Kasasi; *juncto*

b) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 18 ayat (1) berupa Surat persetujuan dari para pemegang hak atas tanah yang berbatasan untuk perpanjangan SHGB, hal mana tidak pernah dipenuhi oleh Termohon Kasasi II; *juncto*

c) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pasal 33, *juncto* Pasal 34 beserta lampiran berupa Surat Pernyataan Penguasaan Tanah, faktanya, yang menguasai lokasi parkir di lapangan ialah dipergunakan untuk kepentingan umum yang difungsikan sebagai jalan akses keluar dan masuk baik bagi masyarakat umum maupun para pemilik ruko;

25. Bahwa hal peruntukan lahan tersebut sebagai fasilitas umum berupa akses keluar masuk serta lahan parkir juga ditegaskan dengan kesaksian 2 (dua) orang Saksi fakta yang dihadirkan Penggugat yang bernama Bayu Wardhana serta Suprpto yang mengetahui peruntukan lokasi untuk fasilitas umum sejak bertahun-tahun lamanya;

26. Bahwa keterangan ke-2(dua) Saksi diatas juga diperkuat dengan keterangan Saksi dari Pemerintah Kota Surabaya yang bernama Bapak Aly



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Murtadlo (Kepala Seksi Pengendalian Bangunan Pemerintah Kota Surabaya) pun telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang menyatakan benar Pemerintah Kota Surabaya telah mengeluarkan IMB No.188/4721-95/436.6.2/2014 atas nama Pemohon IMB Rukman Santoso, dimana berdasarkan lampiran gambar Perencanaan Pengaturan Lalu Lintas Pembangunan Travel, Restoran dan Home Stay Jalan Pemuda Nomor 1D-F Surabaya, satu-satunya akses masuk dan keluar kompleks ruko tersebut hanya 1(satu) jalur, masuknya setelah Hotel Swiss Bell, dan keluarnya di depan Hotel Citihub. Tidak ada akses masuk lain selain dari jalur tersebut; Keterangan selanjutnya menerangkan IMB tidak akan diberikan manakala syarat akses jalan dan parkir tidak dipenuhi;

27. Bahwa dengan demikian, nampak jelas suatu fakta penerbitan Objek Sengketa mengandung cacat hukum baik secara formil maupun materiil, dan karenanya, berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 26 ayat (2), Pasal 31, sepatutnya Objek Sengketa untuk dibatalkan, khususnya pada bagian lahan yang diperuntukkan sebagai fasilitas umum berupa jalan akses keluar masuk di depan ruko Para Pemohon Kasasi;
28. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, dengan demikian telah nyata Majelis Hakim di tingkat Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya telah tidak mempertimbangkan secara patut dalil-dalil serta alat bukti yang diajukan Para Pemohon Kasasi dalam persidangan, dan oleh karenanya putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam perkara *a quo* patut untuk dibatalkan;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah dalam penerapan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa lahan parkir yang berada di depan ruko milik Para Penggugat merupakan bagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 650/Kelurahan Genteng atas nama PT Hotel Indonesia Natour (Tergugat II



Intervensi) dan Para Penggugat masih ada akses keluar masuk ke dalam ruko milik Para Penggugat;

- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa tidak tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Para Penggugat, oleh karenanya Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Para Pemohon Kasasi: 1. Tn. RUKMAN SANTOSO, 2. Tn. GO GUNAWAN RAHARJO tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. Tn. RUKMAN SANTOSO, 2. Tn. GO GUNAWAN RAHARJO** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 19 Juni 2017 oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H., dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota Majelis tersebut, dan dibantu oleh Muhammad Aly Rusmin, S.H.,
Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd./

Is Sudaryono, S.H., M.H.

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

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

Biaya-biaya

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Muhammad Aly Rusmin, S.H.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.
NIP. 19540827 198303 1 002