



**PUTUSAN**

**NOMOR : 59/G/2023/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:

**PT. JENGALA HANDAYANI JAYA**, alamat Jalan Manyar Kertoadi VI/65, Surabaya, diwakili oleh Dr. Purwati Wahjuhandajani, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Manyar Kertoadi, RT. 004, RW. 011, Kelurahan Manyar Sabrangan, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, pekerjaan Direktur Utama, didirikan berdasarkan Anggaran Dasar PT. JENGALA HANDAYANI JAYA dengan Akta No. 01 Tanggal 01 September 2021 yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Mufriadi Jazuli, S.H., Notaris di Kabupaten Sidoarjo dan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0051737.AH.01.02.Tahun 2021 tanggal 23 September 2021;

Dalam hal ini diwakili kuasanya:

1. Drs. KOSDAR, S.H.;
2. MOCH. IKSAN, S.H.;
3. ANAS ARDI KUSUMA, S.H.;

Semuanya warga negara Indonesia, pekerjaan advokat dan konsultan hukum pada Kantor "Drs. KOSDAR, S.H. & Rekan", alamat Perum Puri Taman Asri Blok AA-31 Pagesangan Surabaya, domisili elektronik: [drs.kosdar.sh@gmail.com](mailto:drs.kosdar.sh@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Mei 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**Lawan**

*Halaman 1 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



**1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDOARJO**,  
tempat kedudukan Jalan Tambak Gebang, Kelurahan Gebang,  
Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu:

- 1. MOCH. MARZUKI, A.Ptnh., M.H.**, jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo;
- 2. SUKO HARSONO, S.H.**, jabatan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo;
- 3. DIAN PRABAWATI, S.H., M.Kn.**, jabatan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo;
- 4. EKA MITHA SANDRA WATI, S.H.**, jabatan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo;
- 5. LAILI INTAN PERMATA SARI**, jabatan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, beralamat di Jalan Tambak Gebang, Kelurahan Gebang, Sidoarjo, domisili elektronik: [penanganansengketa.bpsnda@gmail.com](mailto:penanganansengketa.bpsnda@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 222/SK-35.15/V/2023, tanggal 31 Mei 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

**2. PT. KARYA MAKMUR**, berkedudukan di Kabupaten Jember, berdasarkan Akta Pendirian Nomor : 20 tanggal 15 September 1979 yang dibuat oleh R.J. Boentaran Santoso, S.H., Notaris di Jember dan telah mendapatkan pengesahan dari Kementerian Kehakiman No. C2-2035-HT01.01-TH83 tanggal 3 Maret 1983 dan anggaran dasarnya terakhir dirubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT.

*Halaman 2 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karya Makmur Nomor 22 tanggal 16 November 2021 yang dibuat oleh Ungke Mulawanti, S.H., M.Kn., Notaris di Bekasi. Dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utamanya bernama CANDRA WIANTONO, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Raya Jatiwaringin Nomor 202, RT. 003 RW. 002, Kelurahan Jatiwaringin, Kecamatan Pondokgede, Kota Bekasi, pekerjaan: Karyawan Swasta selaku Direktur Utama;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2023 memberikan Kuasa kepada :

1. VALENTINO REVOL KOROMPIS, S.H., M.Kn.;
2. ILHAMSYAH, S.H.;
3. RYAN KRISTANTO SULAEMAN, S.H.;
4. FANNI PITARES ANDIRA, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Para Advokat pada Kantor K-CASE Law Office, beralamat di Jalan Raya Jemursari Kav 12 Nomor 236 Surabaya, domisili elektronik [valentino@kcaselawyer.com](mailto:valentino@kcaselawyer.com);

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut;

Setelah membaca :

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 59/PEN-DIS/2023/PTUN.SBY., tanggal 17 Mei 2023 tentang Lolos Dismissal;
2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 59/PEN-MH/2023/PTUN.SBY., tanggal 17 Mei 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;
3. Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 59/PEN-PPJS/2023/PTUN.SBY., tanggal 17 Mei 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti dalam perkara ini;
4. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 59/PEN-PP/2023/PTUN.SBY., tanggal 17 Mei 2023 tentang Hari Pemeriksaan Persiapan;

Halaman 3 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



5. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 59/PEN-HS/2023/PTUN.SBY., tanggal 7 Juni 2023 tentang Hari Persidangan;
6. Telah membaca Putusan Sela Nomor : 59/G/2023/PTUN-SBY, tanggal 14 Juni 2023, tentang masuknya Pihak Tergugat II Intervensi;
7. Berkas perkara dan mendengar keterangan dari para pihak yang berperkara maupun saksi-saksi dipersidangan;

## DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 17 Mei 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 17 Mei 2023 dengan Register Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY dan telah diperbaiki tanggal 7 Juni 2023, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

### I. **OBJEK SENGKETA :**

Bahwa, yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa :

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 569/Desa Pabean, diterbitkan Tgl. 13-5-1996, atas nama PT. KARYA MAKMUR berkedudukan di Jember, Gambar Situasi No. 2700/1996, Tgl. 26-4-1996, Luas 2.890 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo. Untuk selanjutnya disebut OBJEK SENGKETA;

### II. **KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA :**

1. Bahwa, sesuai ketentuan Pasal 47 Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang RI No. 51 Tahun 2009, Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;
2. Bahwa, selanjutnya dalam Pasal 50 Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang RI No. 51 Tahun 2009, ditentukan Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa,

Halaman 4 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY



memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama;

3. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI. Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, ditentukan bahwa Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;

4. Bahwa, sehubungan dengan telah diterbitkannya Objek Sengketa oleh Tergugat, Penggugat sudah menempuh Keberatan Administratif kepada Tergugat sesuai surat Penggugat Nomor : 039/K.Adm/KDR/III/2023 tanggal 16 Maret 2023 dan diterima oleh Tergugat pada tanggal 17 Maret 2022, namun hingga didaftarkan gugatan a quo, Tergugat tidak menyelesaikan Keberatan Administratif dari Penggugat tersebut;

5. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian tersebut pada poin 1 s/d 4 di atas dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara yang diajukan oleh Penggugat ini;

6. Bahwa, Objek Sengketa adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang elemen-elemennya adalah sebagai berikut :

- Penetapan Tertulis, yaitu wujud fisik Objek Sengketa adalah didalamnya terdiri dari tulisan-tulisan;
- Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu Objek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat dalam kapasitas melaksanakan urusan pemerintahan;

*Halaman 5 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



- Berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yaitu tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa telah sesuai kewenangannya berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan Ketentuan Hukum Publik, dengan demikian tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa merupakan tindakan Hukum Tata Usaha Negara. Selain itu Proses pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan yang kemudian dicatat dalam buku tanah merupakan proses administratif, bukan proses aspek perdata;
- Bersifat Konkret, Individual dan Final, yaitu Sifat Konkret dari Objek Sengketa adalah isi yang diatur didalamnya antara lain memuat tentang status hak yaitu, Hak Guna Bangunan, Nomor Hak Guna Bangunan 569, letak Hak Guna Bangunan di Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo dll., Sifat Individual, yaitu didalam Objek Sengketa dicantumkan subjek hak (pemegang hak) atas nama PT. KARYA MAKMUR dan Sifat Final, yaitu dengan terbitnya Objek Sengketa yang berfungsi sebagai alat bukti hak, maka seluruh rangkaian proses pendaftaran tanah sudah selesai (merupakan norma penutup) dan selain itu untuk menerbitkan Objek Sengketa Tergugat tidak memerlukan persetujuan dari Pejabat TUN lainnya;
- Menimbulkan Akibat Hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata, yaitu Pemegang Hak (subjek hak) yang tercantum dalam Objek Sengketa memperoleh hak bangunan atas objek tanah dan terbitnya Objek Sengketa menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

7. Bahwa, selanjutnya sesuai ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang RI No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha

*Halaman 6 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



Negara, yang dimaksud dengan 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;

8. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian tersebut pada poin 5 dan 6 di atas dapat disimpulkan bahwa seluruh elemen suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah terpenuhi;

9. Bahwa, dengan demikian secara yuridis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berwenang menangani perkara a quo;

### **III. TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN :**

1. Bahwa, sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang RI No. 51 Tahun 2009, Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

2. Bahwa, selanjutnya sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 jo. Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 jo. Nomor 5 K/TUN/1993 tanggal 21 Januari 1993, jika PENGGUGAT bukan pihak yang dituju oleh Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dimaksud, maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk dapat mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara dihitung secara kasuistis, yaitu sejak kapan Penggugat mengetahui adanya Objek Sengketa yang merugikan kepentingannya tersebut;

*Halaman 7 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



3. Bahwa, Penggugat mengetahui adanya Objek Sengketa pada tanggal 22 Pebruari 2023 melalui kuasa Penggugat yang pada saat itu mewakili Penggugat menghadiri undangan dari Penyelidik dari Unit II Subdit II Hardabangtah Ditreskrimum Polda Jatim untuk menyaksikan pengukuran ulang dan penunjukan patok batas oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo di atas 3 (tiga) objek tanah sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 557, No. 559 dan No. 569, ketiganya atas nama PT. Karya Makmur, terletak di Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo sehubungan dengan adanya Laporan Polisi di Polda Jatim Nomor : LP/B/505.01/IX/2022/SPKT/POLDA JAWA TIMUR tanggal 15 September 2022, atas dugaan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam dalam Pasal 167 KUHP dan atau Pasal 385 KUHP atas nama Pelapor Valentino Revol Korompis selaku kuasa dari PT. Karya Makmur, berkedudukan di Jember, yang kemudian pada waktu itu diketahui bahwa dari 3 (tiga) Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Karya Makmur tersebut di atas, 2 (dua) diantaranya terdapat objek tanah milik Penggugat, yaitu :

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 557, sebagian berasal dari tanah milik Penggugat ex. Marpuah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Nomor : 380 dan Kuasa Khusus Menjual Nomor : 381, keduanya dibuat oleh dan/dan atau dihadapan Nyonya Lilia Devi Indrawati, SH., Notaris di Sidoarjo tanggal 22 Agustus 2022;

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 569 (Objek Sengketa) seluruhnya berasal dari tanah milik Penggugat ex. kas Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, yang diperoleh oleh Penggugat dengan cara Tukar Guling dengan Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo berdasarkan Keputusan Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru, Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor : 05, tanggal 17 Oktober 1990 Jo. Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa

*Halaman 8 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur Nomor : 143/39492/013/1990 tanggal 26 Nopember 1990

Jo. Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor :  
1004 tanggal 29 Desember 1990;

4. Bahwa, sehubungan dengan telah diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 557/Desa Pabean atas nama PT. Karya Makmur dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 569/Desa Pabean atas nama PT. Karya Makmur oleh Tergugat yang baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 22 Pebruari 2023 tersebut di atas, Penggugat telah menempuh Keberatan Administratif terhadap Tergugat sesuai surat Penggugat Nomor : 039/K.Adm/KDR/III/2023 tanggal 16 Maret 2023 dan diterima oleh Tergugat pada tanggal 17 Maret 2023, akan tetapi hingga lewat 10 (sepuluh) hari kerja dan/atau hingga didaftarkannya gugatan a quo, Tergugat tidak menyelesaikan Keberatan Administratif dari Penggugat;

5. Bahwa, berdasarkan Akta Kesepakatan Perdamaian Nomor : 97 tanggal 30 Maret 2023 yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Mufriadi Jazuli, SH., Notaris di Kabupaten Sidoarjo telah terjadi perdamaian antara PT. Karya Makmur dengan Penggugat terkait Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 557/ Desa Pabean, atas nama PT. Karya Makmur tersebut pada poin 3 huruf f a di atas, yaitu dengan cara tukar-guling, dimana PT. Karya Makmur melepaskan objek tanah milik PT. Karya Makmur sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 557/Desa Pabean, Luas 5. 678 M2 kepada Penggugat, sedangkan Penggugat melepaskan 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat ex. Suma'nah seluas 3.100 M2 dan ex. Romelan B. Niti seluas 3.100 M2, terletak di Perumahan Griyo Pabean 1 Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo kepada PT. Karya Makmur. Oleh karena itu dalam perkara a quo yang dijadikan Objek Sengketa oleh Penggugat hanyalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 569/Desa Pabean, atas nama PT. Karya Makmur tersebut pada poin 3 huruf b di atas;

*Halaman 9 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/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, mengingat Penggugat baru mengetahui Objek Sengketa pada tanggal 22 Pebruari 2023 dan sehubungan dengan adanya Objek Sengketa tersebut Penggugat telah mengajukan Keberatan Administratif terhadap Tergugat sesuai surat Penggugat tanggal 16 Pebruari 2023 dan telah diterima oleh Tergugat pada tanggal 17 Pebruari 2023 dan selanjutnya gugatan **a quo** didaftarkan secara elektronik pada tanggal 17 Mei 2023, maka gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang RI No. 51 Tahun 2009 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 jo. Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 jo. Nomor 5 K/TUN/1993 tanggal 21 Januari 1993 Jo. Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI. Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yaitu belum lewat 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak diketahuinya Objek Sengketa oleh Penggugat, sehingga secara yuridis formal dari tenggang waktu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan diterima;

#### **IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT :**

1. Bahwa, Penggugat adalah badan hukum perdata didirikan berdasarkan Akta No. 2 Tanggal 4 Juli 1983 yang dibuat oleh dan/atau dihadapan NY. LILIA DEVI INDRAWATI, SH. Notaris di Sidoarjo dengan nama "PT. JENGALA JAYA", selanjutnya diubah dengan nama "PT. JENGALA HANDAYANI JAYA" berdasarkan Akta No. 59 Tanggal 10 September 1984 yang dibuat oleh dan/atau dihadapan NY. LILIA DEVI INDRAWATI, SH. Notaris di Sidoarjo, yang telah beberapa kali mengalami perubahan Anggaran Dasar, terakhir diubah dengan Akta No. 01 Tanggal 01 September 2021 yang dibuat oleh dan/atau dihadapan MUFRIADI JAZULI, SH., Notaris di Sidoarjo dan telah

*Halaman 10 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI. Nomor AHU-0051737.AH.01.02. Tahun 2021 tanggal 23 September 2021;

2. Bahwa, Penggugat antara lain bergerak di bidang pembangunan dan penjualan perumahan (Pengembang), yang pada tahun 1990 mulai membangun Perumahan Merpati Kehutanan terletak di Dusun Payan, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo;

3. Bahwa, untuk keperluan pembangunan Perumahan Merpati Kehutanan tersebut di atas, Penggugat telah melakukan pembebasan secara sah atas tanah sawah di Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, yaitu sebagian dengan cara membeli langsung dari petani di Dusun Payan, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo dan sebagian lagi dengan cara tukar-guling tanah kas Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo yang terletak di Dusun Payan dan Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo dengan aset Penggugat berupa tanah yang terletak di Desa Pepe, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo (Vide Keputusan Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru, Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor : 05, tanggal 17 Oktober 1990 tentang Mutasi Tanah Kas Desa Tambak Sumur Untuk Pembangunan Perumahan PT. Jenggala Handayani Jaya Jo. Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor : 143/39492/013/1990 tanggal 26 Nopember 1990, Perihal : Izin Pengesahan Keputusan Desa Pabean Kecamatan Sedati tanggal 17 Oktober 1990 Nomor 4 Tahun 1990 dan Keputusan Desa Tambaksumur Kecamatan Waru tanggal 17 Oktober 1990 Nomor 05 Tahun 1990 Jo. Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor : 1004 tanggal 29 Desember 1990 tentang Pengesahan Keputusan Desa Pabean Kecamatan Sedati Nomor 4 Tahun 1990 Dan Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru

*Halaman 11 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



Nomor 05 Tahun 1990 Tentang Mutasi Tanah Kas Desa oleh PT. Jenggala Handayani Jaya);

**4.** Bahwa, objek tanah kas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo terletak di Desa Pabean, Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo yang telah dibebaskan oleh Penggugat dengan cara tukar-guling adalah seluas  $\pm 3,7$  Ha, sebagian besar ( $\pm 28.955$  M<sup>2</sup>) terletak di Dusun Payan dan sudah berdiri Perumahan Merpati Kehutanan, sebagian kecil ( $\pm 9.700$  M<sup>2</sup>), terletak di Dusun Bonosari, yang hingga sekarang belum dibangun perumahan oleh Penggugat, diantaranya adalah seluas  $\pm 3.100$  M<sup>2</sup>, yang berdasarkan Peta Lokasi Tanah Sawah Di Dukuh Pabean dulunya berasal dari DUL SALAM nomor urut 12, dengan batas-batas sebagai berikut :

- a.** Utara : Jalan
- b.** Timur : Tanah Penggugat, ex. Djuwariyah
- c.** Selatan : Sungai
- d.** Barat : Tanah Rupingi;

**5.** Bahwa, Penggugat telah menguasai secara fisik objek tanah tersebut pada poin 4 di atas sejak tanggal 29 Desember 1990 s/d sekarang tanpa gangguan dari pihak manapun, setidaknya-tidaknya sampai dengan adanya Laporan Polisi di Polda Jatim Nomor : LP/B/505.01/IX/2022/SPKT/POLDA JAWA TIMUR tanggal 15 September 2022, atas dugaan tindak pidana penyerobotan tanah sebagaimana diatur dan diancam dalam Pasal 167 KUHP dan/atau menjual tanah milik orang lain secara melawan hak sebagaimana diatur dan diancam dalam Pasal 385 KUHP, atas nama Pelapor Valentino Revol Korompis selaku kuasa dari PT. Karya Makmur, berkedudukan di Jember;

**6.** Bahwa, sehubungan dengan adanya Laporan Polisi tersebut pada poin 5 di atas, pada tanggal 01 Nopember 2022, Penggugat telah dimintai keterangan oleh Penyelidik pada Unit II Subdit II Harda Bangtah Ditreskrimum Polda Jatim berdasarkan Surat Nomor : K/2083/X/RES.1.11/2022/Ditreskrimum tanggal 27 Oktober 2022;

*Halaman 12 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



7. Bahwa, selanjutnya pada tanggal 22 Pebruari 2023 Penggugat diundang oleh Penyelidik pada Unit II Subdit II Harda Bangtah Ditreskrimum Polda Jatim untuk menyaksikan pelaksanaan pengukuran ulang dan pemasangan patok batas oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo di atas 3 (tiga) bidang tanah terletak di Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 557, No. 559 dan No. 569, ketiganya atas nama PT. Karya Makmur berkedudukan di Jember berdasarkan surat undangan Nomor : B/2059/II/RES.1.11./2023/Ditreskrimum tanggal 20 Pebruari 2023, sehingga akhirnya Penggugat melalui kuasa Penggugat pada tanggal 22 Pebruari 2023 mengetahui bahwa ternyata di atas 1 (satu) bidang tanah milik Penggugat seluas  $\pm$  3.100 M<sup>2</sup>, yang berdasarkan Peta Lokasi Tanah Sawah Di Dukuh Pabean dulunya berasal dari DUL SALAM nomor urut 12, dengan batas-batas tersebut pada poin 4 di atas telah terbit Sertipkat Hak Guna Bangunan Nomor : 569/Desa Pabean, Luas Luas 2.890 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Karya Makmur, berkedudukan di Jember (Objek Sengketa);

8. Bahwa, akibat terbitnya Objek Sengketa sangat merugikan kepentingan Penggugat selaku pemilik karena Penggugat tidak dapat mengajukan permohonan hak/sertipikat atas objek tanah milik Penggugat tersebut kepada Tergugat tanpa adanya pembatalan Objek Sengketa terlebih dahulu, sehingga sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat memiliki kepentingan hukum dan/atau memiliki cukup alasan hukum untuk mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya terhadap Tergugat.

#### V. **ALASAN DAN DASAR GUGATAN :**

1. Bahwa, Penggugat memiliki 1 (satu) bidang tanah seluas  $\pm$  3.100 M<sup>2</sup> ex. kas Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru, Kabupaten

*Halaman 13 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



Sidoarjo, terletak di Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, yang berdasarkan Peta Lokasi Tanah Sawah Di Dukuh Pabean berasal dari DUL SALAM nomor urut 12, dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Utara : Jalan
- b. Timur : Tanah milik Penggugat, ex. Djuwariyah
- c. Selatan : Sungai
- d. Barat : Tanah Rupingi;

2. Bahwa, objek tanah tersebut pada poin 1 di atas merupakan sebagian dari objek tanah  $\pm$  3,7 Ha (tiga koma tujuh hektar), yang diperoleh oleh Penggugat sejak tahun 1990 dengan cara tukar-guling secara sah antara Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo dengan Penggugat berdasarkan Keputusan Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru, Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor : 05, tanggal 17 Oktober 1990 tentang Mutasi Tanah Kas Desa Tambak Sumur Untuk Pembangunan Perumahan PT. Jenggala Handayani Jaya;

3. Bahwa, Dalam Keputusan Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru, Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor : 05, tanggal 17 Oktober 1990 tentang Mutasi Tanah Kas Desa Tambak Sumur Untuk Pembangunan Perumahan PT. Jenggala Handayani Jaya tersebut pada poin 2 di atas, Rapat Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo antara lain MEMUTUSKAN hal-hal sebagai berikut:

*Pasal 1 :*

*Menyetujui permohonan Direktur PT. Jenggala Handayani Jaya untuk memanfaatkan tanah kas Desa Tambak Sumur berupa tanah sawah yang terletak di Desa Pabean Kecamatan Sedati seluas lebih kurang 3,7 Ha (tiga koma tujuh hektar), dari 10 Ha (sepuluh hektar) yang ada;*

*Pasal 2 :*

*Sebagai penggantinya adalah berupa tanah sawah yang terletak di Desa Pepe Kecamatan Sedati Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo seluas lebih kurang 5,4 Ha (lima koma empat hektar);*



*Pasal 3 :*

*Disamping tanah sawah pengganti sebagaimana dimaksud pada pasal 2 di atas, PT. Jenggala Handayani Jaya juga memberikan uang kompensasi untuk Kas Desa Tambak Sumur sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);*

*Pasal 4 :*

*Semua biaya yang berkenaan dengan pemindahan tanah Kas Desa dimaksud diatas sampai dengan selesainya proses pensertifikatannya menjadi beban PT. Jenggala Handayani Jaya;*

*Pasal 5 :*

Keputusan ini mulai berlaku setelah mendapatkan pengesahan dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sidoarjo dan apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam penetapan ini, akan diadakan perbaikan dan perubahan sebagaimana mestinya;

**4.** Bahwa, Keputusan Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru, Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor : 05, tanggal 17 Oktober 1990 tentang Mutasi Tanah Kas Desa Tambak Sumur Untuk Pembangunan Perumahan PT. Jenggala Handayani Jaya sebagaimana dikutip pada poin 3 di atas telah mendapatkan pengesahan dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sidoarjo berdasarkan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor : 1004 tanggal 29 Desember 1990 tentang Pengesahan Keputusan Desa Pabean Kecamatan Sedati Nomor 4 Tahun 1990 Dan Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Nomor 05 Tahun 1990 Tentang Mutasi Tanah Kas Desa oleh PT. Jenggala Handayani Jaya dan sebelum menerbitkan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor : 1004 tanggal 29 Desember 1990, Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sidoarjo terlebih dahulu mendapatkan izin dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur berdasarkan Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor : 143/39492/013/1990 tanggal 26 Nopember 1990, Perihal : Izin pengesahan Keputusan Desa Pabean Kecamatan Sedati tanggal 17

*Halaman 15 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



Oktober 1990 Nomor 4 Tahun 1990 dan Keputusan Desa Tambaksumur Kecamatan waru tanggal 17 Oktober 1990 Nomor 05 Tahun 1990, sehingga secara hukum tukar-guling objek tanah kas Desa antara Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo dengan Penggugat adalah sah dan berlaku mengikat terhitung sejak tanggal pengesahan dari Bupati pada tanggal 29 Desember 1990 (Vide : Pasal 5 Keputusan Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru, Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor : 05, tanggal 17 Oktober 1990);

**5.** Bahwa, sesuai bunyi Pasal 1 Keputusan Rapat Desa Tambak Sumur Nomor : 05, tanggal 17 Oktober 1990, tanah kas Desa Tambak Sumur terletak di Desa Pabean yang dilepaskan kepada Penggugat adalah seluas 3,7 Ha (tiga koma tujuh hektar) sebagai berikut :

- a.** Seluas  $\pm$  28.955 M2, terletak di Dusun Payan; dan
- b.** Seluas  $\pm$  9.700 M2, terletak di Dusun Bonosari;

**6.** Bahwa, untuk tanah objek tukar-guling seluas  $\pm$  28.955 M2, terletak di Dusun Payan, Desa Pabean, Kecamatan Sedati tersebut pada poin 5 huruf a di atas telah diserahkan terimakan kepada Penggugat dan telah terbit sertipikat serta telah dibangun perumahan oleh Penggugat, setempat dikenal Perumahan Merpati Kehutanan;

**7.** Bahwa, adapun untuk tanah objek tukar-guling yang seluas  $\pm$  9.700 M2, terletak di Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati tersebut pada poin 5 huruf b di atas, dengan perincian :

- a.** Berasal dari Dul Salam seluas  $\pm$  3.100 M2;
- b.** Berasal dari Dul Kosim seluas  $\pm$  2.200 M2;
- c.** Berasal dari Kodir seluas  $\pm$  2.200 M2; dan
- d.** Berasal dari Maksum seluas  $\pm$  2.200 M2;

masih berupa tanah kosong dan hingga saat ini belum bersertipikat, akan tetapi semuanya telah dikuasai secara fisik dan secara sah oleh Penggugat sejak tanggal 29 Desember 1990 (Vide : Pasal 5 Keputusan Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru, Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor : 05, tanggal 17 Oktober 1990) s/d sekarang;

*Halaman 16 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



**8.** Bahwa, ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat di atas objek tanah milik Penggugat seluas ± 3.100 M2 terletak di Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo tersebut pada poin 7 huruf a di atas, dengan batas-batas tersebut pada poin 1 di atas telah diterbitkan Objek Sengketa oleh Tergugat pada tanggal 13 Mei 1996, padahal faktanya sejak tanggal 29 Desember 1990 sampai dengan sekarang objek tanah tersebut telah secara sah dimiliki serta dikuasai secara fisik oleh Penggugat;

**9.** Bahwa, Penggugat mengetahui adanya Objek Sengketa pada tanggal 22 Pebruari 2023 melalui kuasa Penggugat yang pada saat itu mewakili Penggugat menghadiri undangan dari Penyelidik dari Unit II Subdit II Hardabangtah Ditreskrimum Polda Jatim untuk menyaksikan pengukuran ulang dan penunjukan patok batas oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo di atas 3 (tiga) objek tanah sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 557, No. 559 dan No. 569, ketiganya atas nama PT. Karya Makmur, terletak di Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo sehubungan dengan adanya Laporan Polisi di Polda Jatim Nomor : LP/B/505.01/IX/2022/SPKT/POLDA JAWA TIMUR tanggal 15 September 2022, atas dugaan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam dalam Pasal 167 KUHP dan atau Pasal 385 KUHP atas nama Pelapor Valentino Revol Korompis selaku kuasa dari PT. Karya Makmur, berkedudukan di Jember;

**10.** Bahwa, mengingat Objek Sengketa, diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 13 Mei 1996, maka prosedur penerbitannya harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah;

**11.** Bahwa, dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) huruf a dan b Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 Tahun 1973 tentang

*Halaman 17 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah, ditentukan:

1. Permohonan untuk mendapatkan Tanah Negara dengan Hak Milik diajukan oleh Pemohon kepada Pejabat yang berwenang dengan perantaraan Bupati Walikota Kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan, secara tertulis yang disusun menurut contoh I dalam rangkap 6.
2. Permohonan tersebut harus memuat antara lain keterangan tentang :
  - a. Pemohon:
    1. Jika Pemohon itu perorangan : Nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta jumlah isteri dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya. Jika ia seorang isteri, juga disebutkan keterangan mengenai suaminya sebagai dimaksud diatas;
    2. Jika Pemohon itu badan hukum: Nama, tempat berkedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan menteri dalam negeri tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik;
  - b. Tanahnya:
    1. Letak, luas dan batas-batasnya (kalau ada sebutkan tanggal dan nomor surat ukur atau gambar situasinya);
    2. Statusnya : sebutkan sertifikat/akta pejabat balik nama/surat keterangan pendaftaran tanah, petuk pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau tanda bukti hak yang lain (kalau ada) yang menunjukkan status tanahnya sebelum menjadi tanah negara;
    3. Jenisnya: tanah pertanian (sawah, tegal, kebun) atau tanah bangunan;

*Halaman 18 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



4. Penguasaannya : sudah atau belum dikuasai pemohon. Kalau sudah dikuasai atas dasar apa ia memperoleh dan menguasainya;

5. Penggunaannya : direncanakan oleh Pemohon akan dipergunakan untuk apa;

12. Bahwa, selanjutnya dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah menentukan :

“Ketentuan-ketentuan tersebut dalam Bab I pasal 1, Bab II pasal 3, pasal 4, pasal 5, pasal 6, pasal 7, pasal 8, pasal 9, pasal 10, dan pasal 11 berlaku mutatis mutandis terhadap penyelesaian pemberian Hak Guna Bangunan dan pendaftarannya menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961.”;

13. Bahwa, dari ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) sub b angka 4 Jo. Pasal 24 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah sebagaimana dikutip pada poin 10 dan 11 di atas, dapat ditarik kaidah hukum bahwa prosedur untuk mendapatkan Tanah Negara dengan Hak Guna Bangunan, Pemohon harus menguasai secara fisik objek tanah Negara yang dimohonkan. Atau jika tidak, maka proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah Negara yang dimohonkan secara hukum mengandung cacat prosedur;

14. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dapat ditarik simpulan bahwa proses penerbitan Objek Sengketa nyata-nyata bertentangan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (2) sub b angka 4 Jo. Pasal 24 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah dan/atau mengandung cacat prosedur dalam penerbitannya karena pada saat proses penerbitan Objek Sengketa hingga diterbitkannya Objek Sengketa pada tanggal 13 Mei 1996 dan bahkan sampai dengan sekarang, PT. Karya Makmur berkedudukan di Jember selaku Pemohon tidak pernah menguasai secara fisik objek

*Halaman 19 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



tanah Negara yang dimohonkan Hak Guna Bangunan tersebut, faktanya objek tanah tercantum dalam sengketa sudah dikuasai secara fisik dan secara sah oleh Penggugat sejak tanggal 29 Desember 1990 (Vide : Keputusan Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru, Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor : 05, tanggal 17 Oktober 1990 Jo. Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor : 143/39492/013/1990 tanggal 26 Nopember 1990 Jo. Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor : 1004 tanggal 29 Desember 1990);

**15.** Bahwa, dalam Pasal 64 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ditentukan bahwa Keputusan Pejabat Pemerintahan/Keputusan Tata Usaha Negara dapat DICABUT apabila terdapat cacat prosedur dalam pembuatannya;

**16.** Bahwa, selanjutnya dalam Pasal 66 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ditentukan bahwa Keputusan Pejabat Pemerintahan/Keputusan Tata Usaha Negara dapat DIBATALKAN apabila terdapat cacat prosedur dalam pembuatannya;

**17.** Bahwa, mengingat Tergugat telah terbukti menerbitkan Objek Sengketa bertentangan dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku (Vide : Pasal 4 ayat ayat (2) sub b angka 4 Jo. Pasal 24 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973), maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

**18.** Bahwa, dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) huruf a Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009, terdapat cukup alasan hukum bagi Penggugat untuk mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara ini terhadap Tergugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan

*Halaman 20 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



mohon agar Objek Sengketa dinyatakan Batal atau Tidak Sah dan selanjutnya kepada Tergugat diwajibkan untuk mencabutnya.

**VI. PETITUM :**

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon dengan hormat ke hadapan Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **BATAL** atau **TIDAK SAH** Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 569/Desa Pabean, diterbitkan Tgl. 13-5-1996, atas nama PT. KARYA MAKMUR berkedudukan di Jember, Gambar Situasi No. 2700/1996, Tgl. 26-4-1996, Luas 2.890 M2, terletak di Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo;
3. Mewajibkan Tergugat untuk **MENCABUT** Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 569/Desa Pabean, diterbitkan Tgl. 13-5-1996, atas nama PT. KARYA MAKMUR berkedudukan di Jember, Gambar Situasi No. 2700/1996, Tgl. 26-4-1996, Luas 2.890 M2, terletak di Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 27 Juni 2023 pada pokoknya:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas-tegas dibenarkan dan diakui dalam Jawaban ini.
2. Eksepsi Kewenangan Absolut  
Bahwa terkait dengan kepemilikan tanah obyek sengketa perkara a quo di dalam gugatan Penggugat halaman 4 angka 3 huruf b disebutkan bahwa SHGB No. 569/Desa Pabean seluruhnya berasal dari tanah milik Penggugat ex. Kas Desa Tambak Sumur, Kec. Waru yang diperoleh oleh Penggugat dengan cara tukar guling dengan Desa Tambak Sumur

Halaman 21 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY



berdasarkan Keputusan Desa Tambak Sumur No. 05 tanggal 17 Oktober 1990 jo. Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur No. 1433/39492/013/1990 tanggal 26 November 1990 jo. Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sidoarjo No. 1004 tanggal 29 Desember 1990. Sedangkan penerbitan obyek perkara a quo (HGB No. 569/Desa Pabean) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 14-03-1996 No. 271/HGB/35/1996 dengan bukti perolehan Keputusan Desa Pabean dan Tambaksumur masing-masing tanggal 12-10-1994 No. 07 tahun 1994 dan tanggal 18-10-1994 No.05 tahun 1994 yang mendapatkan pengesahan dari Bupati Kepala Daerah tingkat II Sidoarjo masing-masing tanggal 01-02-1995 No. 31 dan No. 32 setelah memperoleh ijin dari Gubernur Kepala Daerah tingkat I Jawa Timur tanggal 29-12-1994 No. 143/20799/013/1994 jo. Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah masing-masing tanggal 05-01-1995 No. 01/Kec.Sdt/PH/II/1995 yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Kepala Wilayah Kecamatan Sedati. Sehingga Untuk menentukan siapa yang benar dan berhak terhadap status kepemilikan dengan bukti perolehan atas tanah milik Penggugat atau milik Tergugat Intervensi II tersebut, harus diuji terlebih dahulu keabsahannya pada hukum perdata, maka pengadilan yang berwenang untuk mengujinya adalah Pengadilan Negeri.

### **3. Gugatan Penggugat Salah Pihak (Error In Persona)**

Bahwa posita gugatan Penggugat halaman 9, pada angka 10 sampai dengan 14 yang pada intinya menyatakan bahwa tata cara pemberian hak katas tanah yang telah diterbitkan oleh Tergugat mengandung cacat prosedur adalah tidak tepat karena obyek perkara a quo terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 14-03-1996 No. 271/HGB/35/1996, sehingga lazimnya gugatan terlebih dahulu ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur yang telah menerbitkan Surat Keputusan tanggal 14-03-1996 No. 271/HGB/35/1996 yang menjadi dasar diterbitkannya HGB

Halaman 22 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY



No.569/Desa Pabean obyek perkara a quo. Oleh karena itu Majelis Hakim perkara a quo harus menyatakan gugatan Penggugat salah pihak (Error In Persona).

#### 4. Gugatan Penggugat Prematur

Bahwa setelah mencermati gugatan yang diajukan Penggugat, ternyata tidak menyebut adanya putusan perdata bahwa Penggugat adalah yang berhak atas obyek perkara a quo berdasarkan bukti perolehannya, sehingga lazimnya Penggugat terlebih dahulu mengajukan gugatan perdata atas kepemilikan obyek perkara a quo.

Bahwa terkait penerbitan obyek sengketa yang didasari pada Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 14-03-1996 No. 271/HGB/35/1996 yang merupakan obyek Keputusan Tata Usaha Negara sehingga Penggugat lazimnya terlebih dahulu mengajukan gugatan pembatalan terhadap Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 14-03-1996 No. 271/HGB/35/1996. Dengan demikian gugatan Penggugat tersebut terlalu prematur untuk pembatalan obyek perkara a quo (HGB No. 569/Desa Pabean).

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa Tergugat mohon Jawaban dalam Eksepsi tersebut diatas dianggap terulang dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara.
2. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara obyek perkara a quo (HGB No. 569/Desa Pabean atas nama pemegang hak Perseroan Terbatas Karya Makmur berkedudukan di Jember), diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 14-03-1996 No. 271/HGB/35/1996 telah sesuai dengan prosedur dan telah memenuhi ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Halaman 23 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY



No. 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga dengan demikian berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No.9 Tahun 2004, tentang perubahan Undang-Undang No.5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara terhadap penerbitan obyek perkara a quo telah dilakukan oleh Tergugat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka Tergugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu Asas Kecermatan dan Asas Kepastian Hukum.

3. Bahwa mengenai posita gugatan Penggugat halaman 9, pada angka 10 sampai dengan 14 yang pada intinya Penggugat mendasarkan pada Pasal 4 ayat 1 dan ayat 2 huruf a dan b Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah adalah bukan menjadi dasar ketentuan atau peraturan dalam rangka penerbitan obyek perkara a quo, melainkan sebagai dasar penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 14-03-1996 No. 271/HGB/35/1996, sehingga Penggugat menjadikan dasar peraturan tersebut atas penerbitan perkara a quo sangatlah tidak tepat. Bahwa perkara a quo diterbitkan berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Hal tersebut telah sejalan dengan Petunjuk Pelaksanaan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 224/Td.TUN/XI/1993 Tanggal 14 Oktober 1993 Bagian V Angka 1 yang berbunyi :

*"Pengadilan Tata Usaha Negara hanya memberikan penilaian terhadap obyek sengketa dari aspek prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara apakah telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang*

*Halaman 24 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



*mendasari diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dimaksud.”*

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian-uraian diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

Menerima Eksepsi Tergugat.

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima.
3. Membebankan semua biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 27 Juni 2023 pada pokoknya:

**A. DALAM EKSEPSI**

***I. Eksepsi Kompetensi Absolut: Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili Dan Memutus Perkara A Quo.***

1. *Bahwa dalam gugatannya PENGGUGAT memperlmasalahkan penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 569/Desa Pabean, diterbitkan Tgl. 13-5-1996, atas nama PT. Karya Makmur berkedudukan di Jember, Gambar Situasi No. 2700/1996, Tgl. 26-4-1996, Luas 2.890 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Pabean Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo (untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo in casu TERGUGAT.*
2. *Bahwa apabila mencermati dalil gugatan PENGGUGAT khususnya halaman 5 s/d 6 poin 3 dan 4, dan halaman 7 pada poin 1 dan 2, PENGGUGAT pada pokoknya menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik 1 (satu) bidang tanah seluas ± 3.100 m<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Payan, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten*

*Halaman 25 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



Sidoarjo berdasarkan tukar-guling tanah kas desa Tambak Sumur pada tahun 1990, yang menurut PENGGUGAT saat ini di lahan miliknya tersebut di atasnya telah terbit sertipikat/objek sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI.

3. Bahwa dengan adanya dalil dari Penggugat yang merasa sebagai pemilik lahan yang diperolehnya sejak tahun 1990 berdasarkan tukar-guling tanah kas desa, dikaitkan dengan fakta kepemilikan lahan bidang tanah atas nama TERGUGAT II INTERVENSI berdasarkan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 569/Desa Pabean/ Objek Sengketa, maka dengan demikian harus ada pengujian terlebih dahulu menyangkut peralihan dan kepemilikan yang sah atas 1 (satu) bidang tanah seluas  $\pm 3.100$  m<sup>2</sup> tersebut oleh para pihak yang bersengketa, agar dapat dipastikan menurut hukum siapa sebenarnya pihak yang memiliki hubungan hukum keperdataan dengan bidang tanah yang disengketakan, dan yang berhak dan/atau secara sah memegang hak kepemilikan atas bidang tanah tersebut.

4. Bahwa bukti adanya sengketa kepemilikan pada lahan tanah a quo juga dapat ditemukan pada dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada poin 5 halaman 6 dan poin 9 halaman 9, yang pada pokoknya PENGGUGAT menerangkan TERGUGAT II INTERVENSI telah mengajukan laporan polisi di Polda Jatim sebagaimana Laporan Polisi No : LP/B/505.01/IX/2022/SPKT/POLDA JAWA TIMUR tertanggal 15 September 2022. Yang pada faktanya TERGUGAT II INTERVENSI telah melaporkan pihak yang bernama PT Makmur Tenram Berprestasi, karena diduga telah menduduki lahan milik TERGUGAT II INTERVENSI tanpa hak. Sehingga dengan demikian jelas adanya masih terdapat sengketa hukum terkait dengan kepemilikan lahan tanah a quo.

5. Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 88.K/1993 tanggal 7 September 1994 memiliki kaidah hukum yang pada pokoknya menyatakan : "Meskipun sengketa ini terjadi

Halaman 26 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY



akibat adanya Surat Keputusan Pejabat atau Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), tetapi dalam Sengketa tersebut terdapat pembuktian status dan hak atas tanah yang masuk dalam lingkup kewenangan Hakim Perdata, maka sengketa tersebut seharusnya terlebih dahulu diselesaikan melalui Badan Peradilan Umum”.

6. Bahwa selanjutnya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1998 No. 16 PK/TUN/1998 menyatakan sebagai berikut :

“Bahwa keberatan ini dapat dibenarkan karena jika Penggugat asal Termohon Peninjauan Kembali memang merasa sebagai pemilik tanah, maka seharusnya ia mengajukan gugatan tentang kepemilikan tanah sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang karena merupakan sengketa perdata”.

7. Bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya adalah tidak tepat, karena dalil PENGGUGAT yang menyatakan sebagai pemilik 1 (satu) bidang tanah seluas  $\pm 3.100 \text{ m}^2$  yang terletak di Dusun Payan, Desa Pabean, Kecamatan Desati, Kabupaten Sidoarjo harus diuji dan dibuktikan terlebih dahulu melalui Peradilan Umum, sebab penyelesaian mengenai sengketa kepemilikan merupakan kompetensi absolut dari Peradilan Umum, mengingat secara faktual dan yuridis formil kepemilikan yang sah atas lahan yang diklaim PENGGUGAT sebagai miliknya berada pada TERGUGAT II INTERVENSI.

8. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim perkara a quo yang terhormat untuk menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, mengadili dan memutus sengketa in litis.

## II. Eksepsi Standi In Judicio.

1. Bahwa objek sengketa a quo merupakan KTUN yang diterbitkan untuk dan atas nama TERGUGAT II INTERVENSI dan

Halaman 27 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY



PENGGUGAT bukan merupakan subjek hukum atau pihak yang ada di dalam Objek Sengketa a quo.

2. Bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 menyatakan sebagai berikut :

“Seseorang 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 Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”.

3. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal tersebut di atas terdapat unsur kepentingan yang dirugikan, sehingga jelas adanya PENGGUGAT tidak memiliki kepentingan mengajukan gugatan pembatalan objek sengketa, karena bahwa PENGGUGAT bukan merupakan subjek atau pihak yang diberikan hak sebagaimana termaktub dalam objek sengketa a quo.

4. Bahwa kepentingan hukum yang dimaksud ialah adanya kepentingan dari suatu hak (proprietary interest) yang dirugikan dan dialami langsung oleh PENGGUGAT (injury in fact), sehingga apabila PENGGUGAT memenuhi kualifikasi dari keadaan tersebut, dengan itu maka PENGGUGAT dapat disebut sebagai pihak yang dirugikan (aggrieved party).

5. Bahwa berkaitan dengan legitimasi dalam mengajukan gugatan, turut pula dikenali suatu prinsip Point d' interest, Point d' action atau suatu prinsip yang menegaskan bahwa setiap orang dapat menjadi pihak dalam peradilan apabila ia memiliki kepentingan hukum yang cukup. Sehingga, pada dasarnya pihak yang mengajukan gugatan harus memiliki kepentingan hukum atau dengan kata lain, tiada gugatan tanpa adanya kepentingan hukum.

*Halaman 28 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



6. Bahwa pada faktanya kepentingan yang didalilkan oleh PENGGUGAT hanya didasarkan pada peralihan tukar-guling yang keabsahan peralihannya secara keperdataan tidak pernah diuji dan dilegitimasi oleh putusan pengadilan perdata, dan tidak ada putusan perdata manapun yang menyatakan atau dapat menunjukkan bahwa PENGGUGAT adalah satu-satunya pihak yang sah yang memiliki bidang tanah yang diklaim sebagai miliknya sebagaimana didalilkan dalam gugatannya.

7. Bahwa dengan demikian gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil dalam bentuk standi in judicio/diskualifikasi in persona sebab gugatan in litis diajukan oleh orang yang secara yuridis tidak berhak mengajukan gugatan, karena PENGGUGAT tidak memiliki kapasitas dan kepentingan terkait diterbitkannya objek sengketa a quo.

8. Bahwa dengan tidak dimilikinya kapasitas dan kepentingan PENGGUGAT sebagaimana dijelaskan diatas, Kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

### **III. Eksepsi Gugatan Obscur Libel (Kabur/ Tidak Jelas)**

1. Bahwa PENGGUGAT di dalam gugatannya pada halaman 5 poin 3 menyatakan bahwa PENGGUGAT telah melakukan pembebasan secara sah atas tanah sawah di Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, yaitu sebagian dengan cara membeli langsung dari petani di Dusun Payan, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo dan sebagian lagi dengan cara tukar-guling tanah kas Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo yang terletak di Dusun Payan dan Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo.

2. Bahwa pada poin selanjutnya PENGGUGAT mendalilkan di dalam gugatannya bahwa objek tanah kas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo terletak di Desa Pabean, Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo yang telah dibebaskan oleh

Halaman 29 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY



PENGGUGAT dengan cara tukar-guling adalah seluas  $\pm 3,7$  Ha, sebagian besar ( $\pm 28.955$  M<sup>2</sup>) terletak di Dusun Payan dan sudah berdiri Perumahan Merpati Kahutanan, sebagian kecil ( $\pm 9.700$  M<sup>2</sup>), terletak di Dusun Bonosari, yang hingga sekarang belum dibangun perumahan oleh PENGGUGAT, di antaranya adalah seluas  $\pm 3.100$  M<sup>2</sup>, yang berdasarkan Peta Lokasi Tanah Sawah Di Dukuh Pabean dulunya berasal dari DUL SALAM nomor urut 12, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Utara : Jalan
- b. Timur : Tanah Penggugat, ex. Djuwariyah
- c. Selatan : Sungai
- d. Barat : Tanah Rupingi

3. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan di dalam gugatannya pada halaman 8 poin 7 bahwa objek tukar-guling yang dilakukan antara PENGGUGAT dengan Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo yang seluas  $\pm 9.700$  M<sup>2</sup> dan terletak di Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati tersebut dengan perincian:

- a. Berasal dari Dul Salam seluas  $\pm 3.100$  M<sup>2</sup>;
- b. Berasal dari Dul Kosim seluas  $\pm 2.200$  M<sup>2</sup>;
- c. Berasal dari Kodir seluas  $\pm 2.200$  M<sup>2</sup>; dan
- d. Berasal dari Maksim seluas  $\pm 2.200$  M<sup>2</sup>.

Masih berupa tanah kosong dan hingga saat ini belum bersertipikat akan tetapi semuanya dikuasai secara fisik dan secara sah oleh PENGGUGAT sejak tanggal 29 Desember 1990 (Vide : Pasal 5 Keputusan Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru, Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor : 05, tanggal 17 Oktober 1990) s/d sekarang.

4. Bahwa pada halaman 9 poin 8 gugatan PENGGUGAT dinyatakan bahwa tanpa sepengetahuan PENGGUGAT objek tanah milik PENGGUGAT dengan luas  $\pm 3.100$  M<sup>2</sup> (sebagaimana tertuang



pada halaman 8 poin 7 huruf a gugatan PENGGUGAT), telah terbit Objek Sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT pada tanggal 13 Mei 1996.

5. Bahwa apabila dicermati, berdasarkan dalil gugatan PENGGUGAT pada halaman 6 poin 4 yang menyatakan bahwa PENGGUGAT memiliki sebidang tanah dengan luas  $\pm 9.700 \text{ M}^2$  melalui tukar-guling dengan Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo. Kemudian, pada halaman 8 poin 7 huruf a gugatan PENGGUGAT memberikan rincian bidang tanah dengan luas  $\pm 9.700 \text{ M}^2$  tersebut, terdiri dari empat bidang tanah dan salah satunya ialah bidang tanah seluas  $\pm 3.100 \text{ M}^2$  berasal dari DUL SALAM dan pada bidang tanah tersebut, telah terbit objek sengketa atau SHGB No. 569/Desa Pabean.

6. Bahwa terdapat ketidakjelasan pada gugatan PENGGUGAT perihal status kepemilikan tanah dengan luas  $\pm 3.100 \text{ M}^2$  tersebut. PENGGUGAT mendalilkan dalam gugatannya bahwa tanah seluas  $\pm 3.100 \text{ M}^2$  tersebut merupakan bidang tanah yang termasuk dalam objek tukar-guling tanah kas Desa Tambak Sumur antara PENGGUGAT dengan Desa Tambak Sumur. Namun, PENGGUGAT turut pula menyatakan di dalam gugatannya bahwa tanah seluas  $\pm 3.100 \text{ M}^2$  yang di atasnya telah terbit objek sengketa atau SHGB No. 569/Desa Pabean berasal dari DUL SALAM yang merupakan orang perorangan.

7. Bahwa gugatan PENGGUGAT menjadi kabur karena termuat perbedaan status kepemilikan bidang tanah seluas  $\pm 3.100 \text{ M}^2$  yang di atasnya melekat objek sengketa yang diuraikan sendiri oleh PENGGUGAT di dalam gugatannya. PENGGUGAT menyatakan bahwa bidang tanah tersebut milik kas Desa Tambak Sumur, namun PENGGUGAT kembali merincikan bahwa bidang tanah tersebut milik orang perorangan yang bernama DUL SALAM.



8. Bahwa karena gugatan PENGGUGAT tidak jelas/ kabur (obscuur libel), maka telah beralasan hukum bagi Majelis Hakim agar menyatakan gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima.

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap dimuat secara mutatis mutandis dengan bagian Pokok Perkara ini.
2. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI memperoleh kepemilikan terhadap bidang tanah a quo berdasarkan Akta No. 01/Kec.Sdt/PH/II/1995 tertanggal 5 Januari 1995 yang dibuat oleh Camat/ Kepala wilayah Kecamatan Sedati sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.
3. Bahwa kedudukan hukum TERGUGAT II INTERVENSI sebagai pemegang hak yang sah atas bidang tanah seluas 2.890 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo juga telah dilegitimasi oleh Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Tanggal 14 Maret 1996 Nomor 271/HGB/35/1996.
4. Bahwa selanjutnya TERGUGAT II INTERVENSI memperoleh hak yang sah atas bidang tanah seluas 2.890 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 569/Desa Pabean Tgl. 13-5-1996, Gambar Situasi Tgl. 26-4-1996 No. 2700/1996 atas nama PT. Karya Makmur.
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya pada Pasal 19 menyebutkan sebagai berikut :
  - (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
  - (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-

Halaman 32 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY



hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

6. Bahwa selanjutnya merujuk pada ketentuan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan sebagai berikut :

- 1) Untuk tiap-tiap hak yang dibukukan menurut Pasal 12 dibuat salinan dari buku-tanah yang bersangkutan.
- 2) Untuk menguraikan tanah yang dimaksud dalam salinan buku-tanah dibuat surat-ukur sebagai yang dimaksud dalam Pasal 11.
- 3) Salinan buku-tanah dan surat-ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas-sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak.
- 4) Sertipikat tersebut pada ayat (3) Pasal ini adalah surat-tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria.

7. Bahwa dengan demikian Penerbitan objek sengketa a quo yang diterbitkan oleh TERGUGAT berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 569/Desa Pabean, diterbitkan Tgl. 13-5-1996, Gambar Situasi No. 2700/1996, Tgl. 26-4-1996 atas nama PT. Karya Makmur, menurut hukum telah memenuhi prosedur, dan juga telah memenuhi ketentuan hukum Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juncto Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah juncto Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.

8. Bahwa berdasarkan fakta yang juga telah didalilkan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya pada poin 5 halaman 6 dan poin 9 halaman 9, yang pada pokoknya PENGGUGAT menerangkan TERGUGAT II INTERVENSI telah mengajukan laporan polisi di Polda

*Halaman 33 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



Jatim sebagaimana Laporan Polisi No : LP/B/505.01/IX/2022/SPKT/ POLDA JAWA TIMUR tertanggal 15 September 2022, justru menunjukkan TERGUGAT II INTERVENSI sebagai pemegang hak yang sah dan dilindungi hukum sedang mempertahankan hak dan kepentingannya terhadap lahan/ tanah miliknya yang diduduki atau dikuasai oleh pihak lain yang bernama PT Makmur Tentram Berprestasi, karena telah diduga telah menduduki lahan milik TERGUGAT II INTERVENSI tanpa hak.

9. Bahwa sebaliknya, sangat aneh dalil PENGGUGAT yang mengaku sebagai pemilik dan pihak yang menguasai fisik lahan tanah tersebut justru tidak mengetahui lahan tanah a quo tengah diserobot dan diduduki oleh pihak lain (PT Makmur Tentram Berprestasi) yang tidak memiliki hak dan/ atau kepentingan terhadap lahan tanah tersebut. Oleh karenanya dalil PENGGUGAT pada poin 5 halaman 6 dan poin 14 halaman 10 yang pada pokoknya menyatakan sebagai menguasai lahan secara fisik dan sah sejak tahun 1990 adalah dalil yang tidak sesuai dengan fakta dan mengada-ada. Oleh karenanya sudah selayaknya dalil gugatan PENGGUGAT tersebut diabaikan.

10. Bahwa berdasarkan alasan dan dasar tersebut di atas membuktikan penerbitan objek sengketa a quo telah memenuhi ketentuan hukum dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku serta tidak terdapat cacat administrasi maupun cacat hukum pada proses penerbita Objek Sengketa. Dengan demikian sudah sepatutnya dan cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak seluruh dalil gugatan PENGGUGAT.

### C. PERMOHONAN

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini TERGUGAT II INTERVENSI mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili sengketa in litis untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

- **Dalam Eksepsi :**

*Halaman 34 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI.

2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

- **Dalam Pokok Perkara :**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Penggugat mengajukan replik tertulis atas jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada tanggal 5 Juli 2023 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat maupun Tergugat II Intervensi mengajukan duplik tertulis pada tanggal 12 Juli 2023;

*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-24, sebagai berikut:*

1. Bukti P – 1 : *Kartu Tanda Penduduk NIK: 3578265505610001, atas nama : Purwati Wahjuhandajani, DR (fotokopi sesuai fotokopi);*
2. Bukti P – 2 : *Akta Nomor 2 tanggal 4 Juli 1983 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Jenggala Jaya (fotokopi sesuai fotokopi);*
3. Bukti P – 3 : *Akta Nomor 59 tanggal 10 September 1984 tentang Perubahan Akta Pendirian PT. Jenggala Jaya (fotokopi sesuai fotokopi);*
4. Bukti P – 4 : *Pernyataan Keputusan Rapat PT. Jenggala Handayani Jaya Nomor: 01 tanggal 01 September 2021 (fotokopi sesuai fotokopi);*
5. Bukti P – 5 : *Keputusan Menteri Hukum dan Hak asasi manusia Republik Indonesia Nomor AHU-*

*Halaman 35 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



- 0051737.AH.01.02. Tahun 2021 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Jengjala Handayani Jaya, tanggal 23 September 2021 (fotokopi sesuai fotokopi);
6. Bukti P – 6 : Surat Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Timur Nomor: B/2059/II/RES.1.11./2023/Ditreskrim , tanggal 20 Februari 2023, perihal: Undangan pelaksanaan pengukuran ulang dan pemasangan patok batas, yang ditujukan kepada dr. Purwati Wahjuhandajani (fotokopi sesuai fotokopi);
7. Bukti P – 7 : Surat dari Advokat pada Kantor Konsultan Hukum / Advokat “Drs. Kosdar, S.H. & Rekan” Nomor: 039/K.Adm/KDR/III/2023, tanggal 16 Maret 2023, perihal: Keberatan Administratif Atas Diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 557/Desa Pabean dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 569/Desa Pabean Atas Nama PT. Karya Makmur, berkedudukan di Jember, yang ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (fotokopi sesuai fotokopi);
8. Bukti P – 8 : Keputusan Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor: 05 Tahun 1990 Tentang Mutasi Tanah Kas Desa Tambak Sumur Untuk Pembangunan Perumahan Oleh PT.



- JENGGALA HANDAYANI JAYA, tanggal 17 Oktober 1990 (fotokopi sesuai fotokopi);
9. Bukti P – 9 : Risalah Rapat Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru, Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo, Hari: Rabu, 17 Oktober 1990 (fotokopi sesuai fotokopi);
10. Bukti P – 10 : Surat Sekretaris Wilayah Daerah Sidoarjo Nomor: 143/2129/404.01/1990, tanggal 24 Oktober 1990, perihal: Nilai dan Kesuburan tanah penggantinya yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Kepala Cabang Dinas Pertanian Tanaman Pangan Kabupaten Sidoarjo (fotokopi sesuai fotokopi);
11. Bukti P – 11 : Salinan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor 1044 Tahun 1990 Tentang Pengesahan Keputusan Desa Pabean Kecamatan Sedati Nomor 4 Tahun 1990 Dan Keputusan Desa Tambaksumur Kecamatan Waru Nomor 05 Tahun 1990 Tentang Mutasi Tanah Kas Desa oleh PT. Jenggala Handayani Jaya (fotokopi sesuai fotokopi);
12. Bukti P – 12 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah, tanggal 16 Juli 1996 (fotokopi sesuai fotokopi);
13. Bukti P – 13 : Surat Nomor: 143/39492/013/1990, hal: Izin pengesahan Keputusan Desa Pabean, Kecamatan Sedati tanggal 17 Oktober 1990 Nomor 4 tahun 1990 dan

Halaman 37 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY



- Keputusan Desa Tambaksumur Kecamatan Waru tanggal 17 Oktober 1990 nomor 05 tahun 1990, tanggal 26 Nopember 1990 (fotokopi sesuai fotokopi);
14. Bukti P – 14 : Surat Nomor: 053/Leg-Ket/KDR/VI/2023, hal: Mohon legaliisir atau surat keterangan tentang Surat Keputusan Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru, Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo, Nomor: 05 tanggal 17 Oktober 1990 tentang Mutasi Tanah Kas Desa Tambak Sumur Untuk Pembangunan Perumahan PT. Jenggala Handayani Jaya dan Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor: 143/39492/013/1990 tanggal 26 Nopember 1990, perihal: Izin Pengesahan Keputusan Desa Pabean Kecamatan Sedati tanggal 17 Oktober 1990 Nomor 4 Tahun 1990 dan Keputusan Desa Tambaksumur Kecamatan Waru tanggal 17 Oktober 1990 Nomor 5 Tahun 1990 dan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor: 1004 tanggal 29 Desember 1990 tentang Pengesahan Keputusan Desa Pabean Kecamatan Sedati Nomor 4 Tahun 1990 dan Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Nomor 05 Tahun 1990 Tentang Mutasi Tanah Kas Desa oleh PT. Jenggala Handayani Jaya, tanggal 12 Juni 2023 (fotokopi sesuai fotokopi);
15. Bukti P – 15 : Surat Nomor: UP.04.06/974-35.100/VII/2023, hal: Permohonan

Halaman 38 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY



Warkah SHGB 569/Desa Pabean Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo dan SHGB 1430/Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, tanggal 12 Juli 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);

16. Bukti P – 16 : Surat Pernyataan tanggal 02 Oktober 2013 (fotokopi sesuai dengan asli);

17. Bukti P – 17 : Peta Gambar Situasi Nomor: 94 s/d 98/P/1995, tanggal 8-23-1995 yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (fotokopi sesuai fotokopi);

18. Bukti P – 18 : Peta lokasi tanah sawah di Dukuh Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo yang dibuat pada saat Kepala Desa Pabean dijabat oleh H. Husen (fotokopi sesuai fotokopi);

19. Bukti P – 19 : Surat Kesepakatan bersama antara dr. PURWATI WAHJUHANDAJANI Direktur Utama PT. JENGALA HANDAYANI JAYA dan Bapak SOEHARTO pemilik tanah di Dk. Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo dengan Bapak KURNIAWAN YUDHA SOESANTO pengembang dari Ngingas, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, tanggal 1 November 2021, yang dilegalisasi oleh Mufriadi Jazuli, S.H., Notaris di Sidoarjo dengan Nomor: 5077/L/XI-19/2021 tanggal 1 Nopember 2021 (fotokopi sesuai fotokopi);

20. Bukti P – 20 : Surat Kesepakatan bersama antara dr.

Halaman 39 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY



PURWATI WAHJUHANDAJANI Direktur Utama  
PT. JENGALA HANDAYANI JAYA dan Bapak  
SOEHARTO pemilik tanah di Dk.  
Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan  
Sedati, Kabupaten Sidoarjo dengan  
Bapak KURNIAWAN YUDHA SOESANTO  
pengembang dari Ngingas, Kecamatan  
Waru, Kabupaten Sidoarjo, tanggal 09  
Februari 2022, yang dilegalisasi oleh  
MUFRIADI JAZULI, S.H., Notaris di  
Sidoarjo dengan Nomor: 5102/L/II-  
20/2022 tanggal 09 Februari 2022  
(fotokopi sesuai dengan asli);

21. Bukti P – 21 : Surat Perubahan Kesepakatan Bersama  
Tanggal 09 Februari 2022 antara  
PURWATI WAHJUHANDAJANI, DR dan  
SOEHARTO sebagai PIHAK PERTAMA dengan  
KURNIAWAN YUDHA SOESANTO sebagai  
PIHAK KEDUA, tanggal 03 Januari 2023  
yang dilegalisasi oleh MUFRIADI  
JAZULI, S.H., Notaris di Sidoarjo  
dengan Nomor: 5184/L/I-21/2023  
tanggal 3 Januari 2023 (fotokopi  
sesuai dengan asli);
22. Bukti P – 22 : Surat dari Kantor Konsultan Hukum /  
Advokat “Drs. Kosdar, S.H. & Rekan”,  
Nomor: 025/SKB-SK/KDR/VIII/2022,  
tanggal 30 Agustus 2022, perihal:  
PENEGASAN ISI SURAT KESEPAKATAN  
BERSAMA TANGGAL 01 NOPEMBER 2021 DAN  
TANGGAL 09 FEBRUARI 2022 DAN SURAT  
KUASA TANGGAL 09 MARET 2022 yang  
ditujukan kepada Saudara KURNIAWAN

Halaman 40 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY



- YUDHA SOESANTO (fotokopi sesuai dengan asli);
23. Bukti P – 23 : Surat dari Kantor Konsultan Hukum / Advokat “Drs. Kosdar, S.H. & Rekan”, Nomor: 036/PB/KDR/II/2023, tanggal 01 Februari 2023, Perihal: Mohon Penghentian Segala Kegiatan Pembangunan di atas tanah Ex. Djuwariyah dan Ex Dul Salam yang ditujukan kepada saudara Kurniawan Yudha Soesanto (fotokopi sesuai fotokopi);
24. Bukti P – 24 : Surat dari Kantor Konsultan Hukum / Advokat “Drs. Kosdar, S.H. & Rekan”, Nomor: 041/PP-PLANG/KDR/III/2023, tanggal 20 Maret 2023, Perihal: Pemberitahuan Pemasangan Plang / Pengumuman Larangan Pendirian Segala Bangunan di atas tanah Ex. Sudarmin B. Salim, Ex. Djoewariyah, Ex Dul Salam / Kas Desa Tambak Sumur dan Ex. Marpuah yang ditujukan kepada Kepala Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo (fotokopi sesuai fotokopi);

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-3, sebagai berikut:

1. Bukti T – 1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 569 Desa Pabean, Gambar Situasi Nomor: 2700/1996, tanggal 26-4-1996,

Halaman 41 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY



luas 2.890 M<sup>2</sup>, atas nama Perseroan Terbatas "KARYA MAKMUR" Berkedudukan di Jember (fotokopi sesuai dengan asli);

2. Bukti T – 2 : Gambar Situasi Nomor: 2700/1996, luas 2.890 M<sup>2</sup>, tanggal 26-4-1996 (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T – 3 : Berkas warkah permohonan pendaftaran Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 569/ Desa pabean (fotokopi sesuai dengan asli);

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.Intv-1 sampai dengan T.II.Intv-9, sebagai berikut:

1. Bukti T.II.Intv – 1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 569/Desa Pabean, tanggal terbit 13 Mei 1996 atas nama PT. Karya Makmur berkedudukan di Jember, Gambar Situasi Nomor 2700/1996, tanggal 26-04-1996, luas: 2.890 M<sup>2</sup> (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T.II.Intv – 2 : Tanda Bukti Laporan Nomor: TBL/505.01/IX/2022/SPKT/POLDA JAWA TIMUR, tanggal 15 September 2022 (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T.II.Intv – 3 : Surat Nomor: B/830/SP2HP-4/V/RES.1.11./2023/Ditreskrinum, tanggal 5 Mei 2023, perihal: Surat pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan ke-4 (empat)

Halaman 42 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY



4. Bukti T.II.Intv – 4 : *(fotokopi sesuai dengan asli); Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Karya Makmur, Nomor 20, tanggal 15 September 1979 di hadapan Raden Johannes Boentaran Santoso, S.H. Notaris di Jember (fotokopi sesuai dengan asli);*
5. Bukti T.II.Intv – 5 : *Kutipan dari Daftar Keputusan Menteri Kehakiman Tertanggal 3 Maret 1983, Nomor: 02-2035-HT01.01-TH83 tentang penetapan memberikan persetujuan atas akta pendirian Perseroan Terbatas PT. Karya Makmur (fotokopi sesuai fotokopi);*
6. Bukti T.II.Intv – 6 : *Salinan Akta Berita Acara Rapat Nomor: 24, tanggal 20 Maret 2009 dibuat oleh Arfiana Purbohadi, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, berkedudukan di Cibinong (fotokopi sesuai dengan asli);*
7. Bukti T.II.Intv – 7 : *Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-03319.AH.01.02.Tahun 2010 Tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, tanggal 21 Januari 2010 (fotokopi sesuai fotokopi);*
8. Bukti T.II.Intv – 8 : *Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT. Karya Makmur Nomor 14, Tanggal 10 Juli 2023, dibuat di hadapan Ungke Mulawanti, S.H., M.Kn., notaris di Kabupaten Bekasi (fotokopi*

Halaman 43 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY



9. Bukti T.II.Intv – 9 : *sesuai dengan asli*);  
: Surat Nomor: AHU-AH.01.09-0138131, perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Karya Makmur, tanggal 10 Juli 2023 (fotokopi *sesuai dengan asli*);

Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya :

Saksi Penggugat:

1. nama lengkap : Luswono;  
tempat lahir : Sidoarjo;  
tanggal lahir : 17 Agustus 1970;  
jenis kelamin : Laki-laki;  
kewarganegaraan : Indonesia;  
tempat tinggal : Dusun Woromarto RT 001 RW 002, Desa Woromarto, Kecamatan Purwoasri, Kabupaten Kediri;  
agama : Islam;  
pekerjaan : Karyawan Swasta;  
- Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah di Dusun Bonosari, Desa Pabean atas nama Dul Salam;  
- Bahwa saksi tidak mengetahui bentuk alas hak tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;  
- Bahwa saksi adalah keponakan Dul Salam, Dul Salam itu kakak dari orang tua saksi;  
- Bahwa pernah ada tukar guling tanah Desa Tambak Sumur dengan tanah di Dusun Bonosari pada tahun 1987;  
- Bahwa Dul Salam menggarap tanah objek sengketa sampai tahun 2007;

Halaman 44 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY



- Bahwa setelah Dul Salam meninggal, tanahnya digarap oleh anaknya yang bernama Siswoyo sampai tahun 2019;
- Bahwa saksi bekerja di PT. Jenggala Handayani Jaya mulai tahun 2015;
- Bahwa saksi diberi kuasa untuk mengawasi dan melaporkan kepada PT. Jenggala Handayani Jaya jika ada masalah di lokasi tanah objek sengketa;
- Bahwa batas – batas lokasi objek sengketa adalah :
  - Utara : Jalan dan sungai kecil;
    - Timur : dulu tanah milik Djuwariyah sekarang milik PT. Jenggala Handayani Jaya (Penggugat);
  - Selatan : sungai besar;
  - Barat : tanah Rupiing;
- Bahwa PT. Makmur Tentram Berprestasi melakukan pengurangan di lokasi objek sengketa;
- Bahwa PT. Makmur Tentram Berprestasi mendirikan bangunan di lokasi objek sengketa sejak tahun 2023;

Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa pada Hari Jum'at, tanggal 4 Agustus 2023;

Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 23 Agustus 2023;

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

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan;

## PETIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 569/Desa Pabean, diterbitkan tanggal 13-5-1996, atas nama PT. KARYA MAKMUR

*Halaman 45 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



berkedudukan di Jember, Gambar Situasi No. 2700/1996, tanggal 26-4-1996, Luas 2.890 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban melalui persidangan elektronik masing-masing pada tanggal 27 Juni 2023 yang di dalamnya memuat eksepsi dan jawaban terhadap pokok sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sebelum mempertimbangkan mengenai pokok sengketa, Pengadilan akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut ;

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 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara atau UU Peratun, sehingga ketentuan pasal-pasal yang 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 maka Pengadilan tidak akan menguraikannya lagi dalam pertimbangan hukum mengenai eksepsi, sebab telah termuat di dalam duduk sengketa tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi Tergugat sebagaimana tercantum dalam surat Jawaban pada pokoknya adalah :

1. *Eksepsi Kewenangan Absolut Pengadilan;*
2. *Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Pihak (Error In Persona);*
3. *Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur;*

Menimbang, bahwa selanjutnya adapun eksepsi Tergugat II Intervensi sebagaimana tercantum dalam surat Jawaban pada pokoknya adalah :

1. *Eksepsi Kompetensi Absolut Pengadilan;*

*Halaman 46 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



2. *Eksepsi Standi In Judicio* atau *Kepentingan Penggugat Untuk Menggugat*;

3. *Eksepsi Gugatan Obscuur Libel (Kabur/ Tidak Jelas)*;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi maka dapat disimpulkan bahwa terdapat lima eksepsi yang harus dipertimbangkan oleh Pengadilan, yakni pertama eksepsi tentang kompetensi absolut atau kewenangan pengadilan, kedua eksepsi tentang gugatan Penggugat salah pihak, ketiga eksepsi tentang gugatan Penggugat prematur, keempat eksepsi tentang kepentingan Penggugat untuk menggugat, dan kelima eksepsi tentang gugatan kabur;

Menimbang, bahwa Pengadilan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut satu persatu, dalam uraian sebagai berikut:

#### **Ad. 1. Eksepsi tentang kewenangan Absolut**

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi mendalilkan yang pada pokoknya bahwa inti persoalan yang didalilkan oleh Penggugat lebih kepada permasalahan kepemilikan sehingga apabila ditinjau dari segi kewenangannya Tergugat berpendapat yurisdiksi pemeriksaan perkara ini tidak bisa dilaksanakan di Pengadilan Tata Usaha Negara melainkan di Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang kompetensi absolut ini, Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam 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 (selanjutnya ketiganya disebut UU Peratun) dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut UU AP), maka dapat diformulasikan ruang lingkup kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara mencakup ketentuan Pasal 47, Pasal 50, Pasal 1 angka 10, Pasal 1 angka 9 UU Peratun dan Pasal 1 angka 7 UU AP dengan perluasan makna objek sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 87 UU AP, serta pembatasan langsung sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 dan Pasal 49

*Halaman 47 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



UU Peratun serta pembatasan tidak langsung sebagaimana ditentukan dalam Pasal 48 UU Peratun;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 47 UU Peratun, disebutkan bahwa :

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara”, dan ketentuan Pasal 50 UU Peratun, disebutkan juga : “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 :

“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, ada 3 (tiga) unsur dari sengketa tata usaha negara, yaitu:

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

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

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan dan jawaban dalam sengketa ini, maka diketahui bahwa permasalahan hukum yang disengketakan ialah mengenai keabsahan tindakan hukum Tergugat dalam mengeluarkan objek sengketa dari aspek peraturan perundang-undangan yang bersifat publik khususnya ketentuan peraturan tentang pendaftaran



tanah. Oleh karena itu, Pengadilan berpendapat bahwa permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam bidang hukum tata usaha negara;

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini yang duduk sebagai Penggugat sebagai subjek hukum badan hukum perdata adalah PT. Jenggala Handayani Jaya lawan Kepala Kantor Pertanahan Sidoarjo dalam kapasitasnya sebagai pejabat tata usaha negara yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, Pengadilan berpendapat 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 angka 9 UU Peratun dengan perluasan makna sebagaimana diatur dalam Pasal 87 UU AP.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 UU Peratun, disebutkan :

“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”;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 87 UU AP, disebutkan bahwa :

“...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 lebih lanjut dalam ketentuan 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”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal-pasal tersebut di atas, dihubungkan dengan objek sengketa, maka dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Objek sengketa merupakan sebuah penetapan tertulis karena dituangkan dalam bentuk Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 569/Desa Pabean, diterbitkan Tgl. 13-5-1996, atas nama PT. KARYA MAKMUR berkedudukan di Jember, Gambar Situasi No. 2700/1996, Tgl. 26-4-1996, Luas 2.890 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo (vide bukti );
- b. Merupakan keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, yakni keputusan yang dikeluarkan oleh KEPALA KANTOR PERTANAHAN SIDOARJO;
- c. Keputusan objek sengketa didasarkan pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan AUPB, khususnya peraturan-peraturan yang bersifat publik dalam bidang pendaftaran tanah;
- d. Sudah final karena objek sengketa tidak perlu lagi keputusan selanjutnya untuk dapat dilaksanakan dan telah menimbulkan akibat hukum yakni pemberian Hak Guna Bangunan Pemberian atas

Halaman 50 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY



*sebidang tanah yang terletak di Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo kepada Tergugat II Intervensi;*

**e.** *Keputusan objek sengketa berlaku bagi warga masyarakat yakni berlaku kepada Tergugat II Intervensi sebagai yang dituju oleh surat keputusan objek sengketa;*

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Pengadilan berpendapat bahwa objek sengketa yang digugat oleh Penggugat, telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 UU No. 51/2009 juncto Pasal 1 angka 7 dan Pasal 87 UU No. 30/2014 dan telah pula memenuhi unsur objek sengketa yang diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 UU No. 51/2009;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil serta bukti-bukti yang dihadirkan para pihak di persidangan, Pengadilan tidak menemukan adanya fakta hukum bahwa objek sengketa a quo termasuk kategori keputusan tata usaha negara yang dikecualikan dapat diuji di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g dan bukan keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf a dan b UU Peratun serta tidak pula termasuk sengketa yang harus diselesaikan melalui upaya administratif terlebih dahulu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) UU Peratun;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa berdasarkan materi dari gugatan Penggugat sebagaimana didalilkan dalam positanya maupun petitumnya, yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini bukan masalah sengketa hak/kepemilikan, melainkan masalah hukum administrasi terkait proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan oleh Tergugat yang menurutnya telah terjadi pelanggaran atas peraturan perundang-undangan khususnya pelanggaran atas peraturan yang mengatur mengenai pendaftaran hak atas tanah ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, oleh karena yang dipermasalahkan adalah proses penerbitan objek sengketa oleh Tergugat dan bukan masalah kepemilikan terhadap siapa yang berhak atas

*Halaman 51 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



bidang tanah objek sengketa, maka Pengadilan berpendapat bahwa sengketa a quo masuk dalam kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan memutus, dan menyelesaikannya. dengan demikian eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut dinyatakan tidak diterima;

## Ad. 2. Eksepsi tentang Gugatan Salah Pihak

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan yang pada pokoknya bahwa gugatan terlebih dahulu ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur yang telah menerbitkan Surat Keputusan tanggal 14-03-1996 No. 271/HGB/35/1996 yang menjadi dasar diterbitkannya HGB No.569/Desa Pabean obyek perkara a quo. Oleh karena itu Majelis Hakim perkara a quo harus menyatakan gugatan Penggugat salah pihak (*Error In Persona*)

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan apakah gugatan yang diajukan Penggugat salah pihak atau tidak, Pengadilan berpedoman pada ketentuan Pasal 1 angka 12 UU Peratun yang berbunyi:

“Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata.”;

Menimbang bahwa berdasarkan rumusan ketentuan pasal tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa yang didudukan sebagai Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan objek sengketa, dan dalam penyebutannya dalam gugatan cukup nama jabatan dan tempat kedudukan Tergugat;

Menimbang bahwa mencermati gugatan Penggugat tanggal 17 Mei 2023 yang didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 17 Mei 2023 dengan Register Perkara Nomor : 59/G/2023/PTUN.SBY dan telah diperbaiki tanggal 7 Juni 2023 bahwa yang didudukan sebagai Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo selaku pejabat yang mengeluarkan objek sengketa;

*Halaman 52 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, maka Pengadilan berpendapat bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 12 UU No. 51/2009, gugatan Penggugat tidak salah pihak. Sehingga tidak beralasan hukum untuk diterima;

**Ad.3. Eksepsi gugatan penggugat premature**

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat masih premature atau tidak, Pengadilan berpedoman pada ketentuan Pasal 1 angka 9 Jo. Pasal 2 huruf (c) UU Peratun;

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 1 angka 9 UU Peratun disebutkan :

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

Menimbang, bahwa unsur final mengandung pengertian keputusan tata usaha negara tersebut tidak memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lainnya (definitif) atau dengan kata lain tidak bersifat rekomendasi dan telah menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata yakni adanya hak dan kewajiban yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 2 huruf (c) UU Peratun disebutkan :

"Tidak termasuk pengertian Keputusan Tata Usaha Negara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan";

Menimbang bahwa dari penjelasan pasal 2 huruf (c) UU Peratun dijelaskan bahwa :

"yang dimaksud dengan keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan ialah keputusan yang untuk dapat berlaku masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain, dimana persetujuan tersebut diperlukan apabila akibat hukum yang akan ditimbulkan dari suatu Keputusan Tata Usaha Negara akan melibatkan insatansi atasan atau instansi lain";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas jika dihubungkan dengan objek sengketa, maka Pengadilan berpendapat

*Halaman 53 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



keputusan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 569/Desa Pabean, diterbitkan Tgl. 13-5-1996, atas nama PT. KARYA MAKMUR berkedudukan di Jember, Gambar Situasi No. 2700/1996, Tgl. 26-4-1996, Luas 2.890 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo (vide bukti T-1 = T. II. Int-1), telah bersifat final karena tidak memerlukan lagi persetujuan dari atasannya atau instansi lain, dan telah menimbulkan akibat hukum yakni diberikannya Hak Guna Bangunan bagi PT. KARYA MAKMUR;

#### **Ad. 4. Eksepsi Kepentingan Hukum Penggugat**

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi tentang kepentingan hukum Penggugat untuk mengajukan gugatan, hal ini sejalan dengan adagium point d'inters point d'action yang bermakna bahwa kalau ada kepentingan dapat mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa untuk menilai adanya kepentingan yang menjadi dasar adanya kedudukan hukum bagi Penggugat mengajukan gugatan, Pengadilan berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1) UU Peratun, berbunyi:

“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 Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah....”;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 53 ayat (1) UU Peratun tersebut, pada pokoknya menyatakan,

“...hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara....”;

Menimbang, bahwa berdasarkan rumusan ketentuan dalam Pasal 53 beserta penjelasannya tersebut, dapat disimpulkan bahwa syarat mutlak untuk adanya kedudukan yang harus dimiliki orang atau badan hukum perdata untuk mencapai kapasitas mengajukan gugatan ke pengadilan tata usaha negara adalah adanya kepentingan yang dirugikan akibat dikeluarkannya suatu keputusan tata usaha negara;

*Halaman 54 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 569/Desa Pabean, diterbitkan Tgl. 13-5-1996, atas nama PT. KARYA MAKMUR berkedudukan di Jember, Gambar Situasi No. 2700/1996, Tgl. 26-4-1996, Luas 2.890 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo (vide bukti T-1 = T.II. Int- 1);

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa tanah yang dimaksud dalam objek sengketa adalah tanah yang telah diperolehnya berdasarkan Keputusan Mutasi Tanah Kas Desa untuk Pembangunan perumahan oleh PT. Jenggala Handayani Jaya dari Pemerintahan Desa Tambak Sumur, Pengesahan Keputusan Desa Pabean dari Bupati Kabupaten Sidoarjo, dan izin pengesahan mutasi tanah Kas Desa dari Gubernur Jawa Timur (vide bukti P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, dan P-13) sehingga Penggugat merasa dirugikan karena kehilangan hak atas tanahnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, terkait kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo*, Pengadilan berpendapat bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU Peratun, Penggugat memiliki kepentingan yang dirugikan yakni kehilangan hak atas tanahnya akibat dikeluarkannya objek sengketa oleh Tergugat, sehingga Penggugat memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan *a quo*;

#### **Ad. 5. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kabur**

Menimbang bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi;

Menimbang bahwa untuk menentukan suatu gugatan yang diajukan di peradilan tata usaha negara kabur atau tidak, tolak ukurnya adalah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 56 ayat (1) UU Peratun, berbunyi:

“Gugatan harus memuat:

- a. nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat atau kuasanya;

*Halaman 55 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



- b. nama jabatan, tempat kedudukan tergugat;
- c. dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh pengadilan;”

Menimbang bahwa mencermati gugatan tanggal 17 Mei 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 17 Mei 2023 dengan Register Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY dan telah diperbaiki tanggal 7 Juni 2023, diperoleh fakta-fakta bahwa penyebutan subjek hukum Penggugat dan Tergugat telah memenuhi ketentuan sebagaimana disebut dalam Pasal 56 ayat (1) huruf a dan b UU Peratun, kemudian dalam gugatan Penggugat tersebut, telah memuat dasar gugatan yakni Penggugat telah mendalilkan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan AUPB sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) UU Peratun, serta sudah jelas apa yang diminta diputuskan oleh pengadilan yakni menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 56 ayat (1) huruf c UU Peratun;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan berpendapat bahwa sesuai ketentuan Pasal 56 ayat (1) UU Peratun gugatan Penggugat tidak kabur atau sudah jelas. Dengan demikian, eksepsi tentang gugatan Penggugat tidak jelas dan/atau kabur (*obscuur libel*) tidak beralasan hukum untuk diterima;

## II. DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa alasan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah bahwa perbuatan Tergugat menerbitkan keputusan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut telah dibantah oleh Tergugat dalam jawabannya dengan alasan yang pada pokoknya menyatakan bahwa penerbitan keputusan objek sengketa telah

*Halaman 56 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta memperhatikan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB);

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatan Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 s/d P-24 dan menghadirkan 1 (satu) orang saksi, sedangkan Tergugat untuk mendukung dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 s/d T-3, dan Tergugat II Intervensi mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T. II Int-1 s/d T. II. Int-9;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil bantahan Tergugat serta Tergugat II Intervensi tersebut, selanjutnya Pengadilan akan melakukan uji keabsahan hukum (*rechtsmatigheid toetsing*) terhadap keputusan objek sengketa (Objectum litis) dengan menggunakan tolok ukur ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b UU Peratun yaitu apakah *objectum litis* diterbitkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) atau tidak;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan resmi pasal 53 ayat (2) Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat dinilai bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku apabila keputusan tersebut dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak berwenang, bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang bersifat prosedural/ formil dan bertentangan dengan perundang-undangan yang bersifat materiil/ substansial;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 569/Desa Pabean atas nama PT. KARYA MAKMUR yang diterbitkan pada tanggal 13 Mei 1996 (vide bukti T-1 = T.II. Int-1), sehingga ketentuan hukum yang menjadi dasar alat uji Pengadilan mengacu pada aturan yang berlaku saat objek sengketa diterbitkan yakni Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, hal ini sesuai dengan asas pengujian hukum *ex Tunc*;



Menimbang, bahwa terlebih dahulu Pengadilan akan mempertimbangkan apakah Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara memiliki kewenangan menerbitkan objek sengketa a quo atau tidak?

Menimbang, bahwa obyek sengketa dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo sebagai Tergugat dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah berupa hak guna bangunan yang dimohonkan oleh PT. Karya Makmur (Tergugat II Intervensi);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok pokok Agraria disebutkan bahwa ;

- 1) *“Untuk Menjamin Kepastian Hukum oleh Pemerintahan diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintahan;*
- 2) *Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi ;*
  - a. *Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;*
  - b. *pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
  - c. *pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”;*

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya mengenai kewenangan penyelenggaraan pendaftaran tanah sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, telah diatur dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

*“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan mulai pada tanggal yang ditetapkan oleh Menteri Agraria untuk masing-masing daerah”;*

*Halaman 58 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



Menimbang, bahwa Tergugat dalam sengketa ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo sebagai penyelenggara pendaftaran tanah di daerah berdasarkan pelimpahan kewenangan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat dalam rangka kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berada diwilayah hukumnya yakni di Kabupaten Sidoarjo, maka Pengadilan berpendapat Tergugat berwenang untuk menerbitkan objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan tentang prosedur dan substansi materiil ditinjau dari penerapan ketentuan peraturan perundangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) dalam penerbitan objek sengketa;

Menimbang, bahwa adapun prosedur hukum dalam menerbitkan objek sengketa telah diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :

Ayat (2) "sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan :

- a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan;
- b. penetapan batas- batasnya";

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan juga :

- 1) "Atas permohonan yang berhak, maka sesuatu hak atas tanah di desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap dapat pula dibukukan dalam daftar buku-tanah. Untuk membukukan hak tersebut, kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah harus disampaikan surat atau surat-surat bukti hak dan keterangan



*Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu;*

*2) Setelah menerima surat atau surat-surat bukti hak beserta keterangan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mengumumkan permohonan pembukuan hak itu di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana selama 2 bulan berturut-turut. Kalau dianggapnya perlu maka selain pengumuman di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana itu, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dapat juga mengumumkan dengan cara lain;*

*3) Jika dalam waktu 2 bulan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini tidak ada yang mengajukan keberatan, maka hak atas tanah itu dibukukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dalam daftar buku-tanah yang bersangkutan. Jika ada yang mengajukan keberatan, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menunda pembukuannya sampai ada keputusan hakim yang membenarkan hak pemohon atas tanah itu;*

*4) Setelah pembukuan dilaksanakan maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah diberikan kepada pemohon sertifikat- sementara”;*

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan tersebut diatas, maka permasalahan hukum yang akan dipertimbangkan adalah apakah benar sebelum Tergugat menerbitkan objek sengketa telah melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan telah melakukan penetapan batas-batasnya, serta telah pula memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan?

Menimbang, bahwa selama proses Persidangan, telah diperoleh fakta-fakta yang relevan dengan permasalahan hukum diatas, yakni :

*Halaman 60 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



1. Bahwa Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 569 Desa Pabean, Gambar Situasi Nomor: 2700/1996, tanggal 26-4-1996, luas 2.890 M<sup>2</sup>, atas nama Perseroan Terbatas "KARYA MAKMUR" Berkedudukan di Jember (vide Bukti T-1 = T.II.Int-1) dan Gambar Situasi Nomor: 2700/1996, luas 2.890 M<sup>2</sup>, tanggal 26-4-1996 (vide Bukti T-2);
2. Bahwa Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional provinsi Jawa Timur telah mengeluarkan Keputusan No.271/466/35/96 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah sebagaimana termuat dalam Berkas warkah permohonan pendaftaran Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 569/ Desa pabean (vide bukti T-3)
3. Bahwa Penggugat memperoleh bidang tanah yang terletak di Desa Pabean berdasarkan :
  - a. Keputusan Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor: 05 Tahun 1990 Tentang Mutasi Tanah Kas Desa Tambak Sumur Untuk Pembangunan Perumahan Oleh PT. JENGGALA HANDAYANI JAYA, tanggal 17 Oktober 1990 (vide bukti P-8);
  - b. Risalah Rapat Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru, Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo, Hari: Rabu, 17 Oktober 1990 (vide bukti P-9);
  - c. Surat Sekretaris Wilayah Daerah Sidoarjo Nomor: 143/2129/404.01/1990, tanggal 24 Oktober 1990, perihal: Nilai dan Kesuburan tanah penggantinya yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Kepala Cabang Dinas Pertanian Tanaman Pangan Kabupaten Sidoarjo (vide bukti P-10);
  - d. Salinan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor 1044 Tahun 1990 Tentang Pengesahan Keputusan Desa Pabean Kecamatan

Halaman 61 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY



*Sedati Nomor 4 Tahun 1990 Dan Keputusan Desa Tambaksumur Kecamatan Waru Nomor 05 Tahun 1990 Tentang Mutasi Tanah Kas Desa oleh PT. Jenggala Handayani Jaya (vide bukti P-11);*

*e. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah, tanggal 16 Juli 1996 (vide bukti P-12);*

*f. Surat Nomor: 143/39492/013/1990, hal: Izin pengesahan Keputusan Desa Pabean, Kecamatan Sedati tanggal 17 Oktober 1990 Nomor 4 tahun 1990 dan Keputusan Desa Tambaksumur Kecamatan Waru tanggal 17 Oktober 1990 nomor 05 tahun 1990, tanggal 26 Nopember 1990 (vide bukti P-13);*

*4. Bahwa yang menguasai fisik bidang tanah yang dimaksud dalam objek sengketa adalah PT. Makmur Tenram Berprestasi sebagaimana hasil pemeriksaan sidang lapangan pada tanggal 4 Agustus 2023;*

*5. Bahwa pihak Penggugat telah melakukan kesepakatan Bersama dengan pihak Kurniawan Yudha Santoso guna pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah (vide bukti P-20, P-21, dan P-22);*

*6. Bahwa pihak Tergugat II Intervensi telah melaporkan Kurniawan Yudha Santoso atas tindak pidana penyerobotan tanah ke POLDA Jawa Timur (vide bukti T.II.Int-2);*

Menimbang, bahwa berdasarkan Keputusan Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional provinsi Jawa Timur No.271/466/35/96 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah sebagaimana termuat dalam Berkas warkah permohonan pendaftaran Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 569/ Desa pabean (vide bukti T-3) disebutkan bahwa pemberian hak tersebut didasari oleh adanya permohonan PT. Karya Makmur (Tergugat II Intervensi) yang dinyatakan menguasai tanah Negara tersebut berdasarkan Keputusan Desa Pabean dan Tambaksumur, Keputusan Bupati Tingkat II Sidoarjo, dan Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur, sebagaimana terlampir;

*Halaman 62 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati lampiran Berkas warkah permohonan pendaftaran Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 569/ Desa pabean sebagaimana termuat dalam Bukti T-3, Pengadilan tidak memperoleh bukti adanya Surat Keputusan Desa Pabean dan Tambaksumur, Surat Keputusan Bupati Tingkat II Sidoarjo, dan Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur yang menjadi dasar dikeluarkannya Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur No. 271/466/35/96 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah, atas nama Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari fakta yang terungkap dipersidangan dapat diketahui bahwa Penggugat memperoleh bidang tanah yang terletak di Desa Pabean berdasarkan Keputusan Mutasi Tanah Kas Desa untuk pembangunan perumahan oleh PT. Jenggala Handayani Jaya dari Pemerintahan Desa Tambak Sumur, Pengesahan Keputusan Desa Pabean dari Bupati Kabupaten Sidorjo, dan izin pengesahan mutasi tanah Kas Desa dari Gubernur Jawa Timur sebagaimana disebutkan dalam bukti P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, dan P-13;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti sebagaimana dimaksud dalam bukti P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, dan P-13 tidak terungkap dipersidangan bahwa bukti-bukti tersebut telah dibatalkan atau adanya fakta hukum lain yang menerangkan sebaliknya;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan Sidang Lapangan pada tanggal 4 Agustus 2023 diperoleh fakta bahwa Tergugat II Intervensi tidak menguasai secara fisik lahan yang dimaksud dalam objek sengketa, akan tetapi lahan tersebut dikuasai oleh pihak lain yakni PT. Makmur Tentram Berprestasi yang terungkap diPersidangan diusahakan oleh Kurniwan Yudha Susanto sebagaimana disebutkan dalam Surat Kesepakatan Bersama antara Kurniwan Yudha Susanto dengan PT. Jenggala Handayani Jaya (Penggugat) pada tanggal 9 Februari 2022 (vide Bukti P-20) dan diperkuat dengan tanda bukti laporan polisi dari pihak Tergugat II Intervensi dengan terlapor Kurniwan Yudha Susanto atas dugaan penyerobotan tanah (vide bukti T.II.Int-2);

*Halaman 63 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa dari uraian fakta-fakta diatas Pengadilan berpendapat meskipun Penggugat tidak pernah meningkatkan hak atas tanah yang diperolehnya berdasarkan Keputusan Mutasi Tanah Kas Desa untuk Pembangunan perumahan oleh PT. Jenggala Handayani Jaya dari Pemerintahan Desa Tambak Sumur, Pengesahan Keputusan Desa Pabean dari Bupati Kabupaten Sidorjo, dan izin pengesahan mutasi tanah Kas Desa dari Gubernur Jawa Timur (vide bukti P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, dan P-13), hal tersebut tidak dapat menghilangkan hubungan hukum Penggugat dengan tanah disengketakan sepanjang tidak ada fakta lain yang membatalkan hubungan hukum tersebut, terlebih lagi penggunaan bidang tanah dari tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam bukti P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, dan P-13 telah tercatat di Pemerintahan Desa dan Pemerintahan Daerah pada tahun 1990 sebelum Tergugat menerbitkan objek sengketa pada tahun 1995, sehingga seharusnya dalam proses penerbitan objek sengketa Tergugat hendaknya memperhatikan kepentingan pihak lain untuk diberikan kesempatan mempertahankan haknya, khususnya kepada Penggugat yang telah memperoleh lebih dulu hak untuk menggunakan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 huruf a dan Pasal 18 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, jika dihubungkan dengan uraian pertimbangan hukum diatas, maka Pengadilan berkesimpulan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* tidak cermat dalam melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah karena tidak memperhatikan kepentingan pihak lain yang juga mempunyai hubungan hukum atas tanah yang akan diterbitkan haknya. Selain daripada itu setelah mencermati bukti-bukti yang dihadirkan di Persidangan tidak terungkap pula bukti yang menunjukkan adanya pengumuman atas permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Kepala Desa selama 2 (dua) bulan berturut-turut yang menjadi wadah untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan khususnya dalam hal ini adalah Penggugat;

*Menimbang, bahwa setelah dilakukan pengujian keabsahan hukum (rechtsmatigheid toetsing) terhadap objek sengketa menurut ketentuan pasal*

*Halaman 64 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

53 ayat (2) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diuraikan dalam keseluruhan pertimbangan tersebut diatas, terbukti Keputusan yang menjadi objek sengketa cacat hukum karena diterbitkan oleh Tergugat melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga objectum litis menurut hukum harus dibatalkan dan terhadap gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Objek Sengketa dinyatakan batal, maka sudah sepatutnya Pengadilan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Objek Sengketa a quo;

Menimbang, bahwa dengan telah dikabulkannya gugatan Penggugat, maka sesuai ketentuan pasal 110 Undang Undang No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang No.9 Tahun 2004, Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan dicantumkan 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;

Mengingat, Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Undang Undang No.5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang No.9 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan;

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

Halaman 65 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY



**DALAM EKSEPSI :**

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 569/Desa Pabean, diterbitkan Tanggal. 13-5-1996, atas nama PT. KARYA MAKMUR berkedudukan di Jember, Gambar Situasi No. 2700/1996, Tanggal. 26-4-1996, Luas 2.890 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 569/Desa Pabean, diterbitkan Tanggal. 13-5-1996, atas nama PT. KARYA MAKMUR berkedudukan di Jember, Gambar Situasi No. 2700/1996, Tanggal. 26-4-1996, Luas 2.890 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.675.000 (tiga juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Kamis, tanggal 31 Agustus 2023, oleh **YUDI RINALDI SURACHMAN, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **YULIANT PRAJAGHUPTA, S.H.**, dan **EFFRIANDY, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Rabu Tanggal. **6 September 2023** oleh Majelis Hakim tersebut diatas dan dibantu oleh **YUSI DWI WAHYUNINGTIAS, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi;

Hakim Ketua Majelis

HakimAnggota

*Halaman 66 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY*



ttd/.

ttd/.

**YUDI RINALDI SURACHMAN S. H.**

**1. YULIANT PRAJAGHUFTA, S.H**

ttd/.

**2. EFFRIANDY S. H., M.H.**

Panitera Pengganti

ttd/.

**YUSI DWI WAHYUNINGTIAS, S.H.**

Perincian Biaya Perkara:

|                               |            |                     |
|-------------------------------|------------|---------------------|
| 1. Pendaftaran Gugatan        | Rp         | 30.000,00           |
| 2. ATK dan Pemberkasan        | Rp         | 300.000,00          |
| 3. Panggilan - Panggilan      | Rp         | 10.000,00           |
| 4. Redaksi                    | Rp         | 10.000,00           |
| 5. Meterai                    | Rp         | 10.000,00           |
| 6. Leges                      | Rp         | -                   |
| 7. Biaya Pemeriksaan Setempat | Rp.        | <u>3.000.000,00</u> |
| <b>Jumlah</b>                 | <b>Rp.</b> | <b>3.675.000,00</b> |

*(Tiga juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)*

Halaman 67 dari 64 halaman. Putusan Perkara Nomor 59/G/2023/PTUN.SBY