



**P U T U S A N**

**NOMOR : 65 / G / 2010 / PTUN.SBY.**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara pemeriksaan biasa, memutuskan sebagai berikut dalam sengketa antara :- -----

**ALEX SERYADI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jl. Niaga No. 51 - Banjarmasin dalam hal inidwakili kuasanya: 1. PIETER HADJON, SH.,MH. 2. H.M. DA LOPEZ, SH. 3. THOMAS LAMURY A. HADJON, SH.,MH. Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum “ PIETER HADJON, SH.,MH dan REKAN “ beralamat kantor di Jalan Sumatra No. 79 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2010, untuk selanjutnya disebut sebagai -----

**PENGUGAT ;**

L a w a n :

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II**, bertempat kedudukan di Jalan Taman Puspa Raya Blok D No. 10, Kompleks Citra Raya, Sambikerep, Surabaya dalam hal ini diwakili kuasanya : -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Nama : BASKOROWALUYO, SH.,M.Hum. ;

Jabatan : Kepala Seksi Sengketa, Konflik  
dan Perkara pada Kantor  
Pertanahan Kota Surabaya II ;

2. Nama .....

2. Nama : BUDI SUSANTO, A.Ptnh.;

Jabatan : Kepala Sub Seksi Sengketa dan  
Konflik Pertanahan pada Kantor  
Pertanahan Kota Surabaya II ;

3. Nama : TRI WAHYU HADI MARTONO, SH.;

Jabatan : Kepala Sub Seksi Perkara  
Pertanahan pada Kantor  
Pertanahan Kota  
Surabaya II ;

4. Nama : DUDUT MARIJONI ;

Jabatan : Staf Seksi Sengketa, Konflik  
dan Perkara pada Kantor  
Pertanahan Kota Surabaya II ;



5. Nama : BUDI WIBOWO, SST. ;

Jabatan : Staf Seksi Sengketa, Konflik  
dan Perkara pada Kantor  
Pertanahan Kota Surabaya II ;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :  
SKA/12/VII/2010 tertanggal 15 Juli  
2010, untuk selanjutnya disebut sebagai

----- **TERGUGAT** ;

D a n:

**CHEOW (Tjio) KOESWOYO KADARNA TIRTA**, kewarganegaraan  
Indonesia, pekerjaan swasta, bertempat  
tinggal di Jalan Mulyosari

BPD Blok – C,

No. 45 - Surabaya, untuk selanjutnya  
disebut

sebagai ----- **TERGUGAT**

**II INTERVENSI ;**

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya  
tersebut;- -----

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya  
Nomor : 65.K/PEN.TUN/2010/PTUN.SBY, tanggal 07 Juli 2010  
tentang Penunjukan Majelis Hakim ;



-----  
**2. Penetapan .....**

2. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 65.HK/PEN.TUN/2010/PTUN.SBY, tanggal 08 Juli 2010 tentang Penentuan hari dan tanggal Pemeriksaan Persiapan ;

-----  
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 65.HK/PEN.TUN/2010/PTUN.SBY tanggal 08 Juli 2010 tentang Penentuan hari dan tanggal persidangan yang terbuka untuk umum ; -----

4. Putusan Sela Nomor : 65/G/2010/PTUN.SBY. tanggal 16 Agustus 2010, tentang Permohonan Intervensi CHEOW(Tjio) KOESWOYO KADARNA TIRTA tertanggal 10 Agustus 2010 masuk sebagai pihak dalam sengketa ini ; -----

Setelah mempelajari alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak serta setelah mendengar keterangan para pihak dalam persidangan ; -----

----- **TENTANG DUDUKNYA PERKARA** -----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 05 Juli 2010, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 06 Juli 2010 dengan register perkara Nomor : 65/G/2010/PTUN.SBY. setelah melalui proses pemeriksaan persiapan gugatan tersebut telah diperbaiki/disempurnakan dan diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 22 Juli 2010 adalah sebagai berikut :- -----

**I. POSITA**

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik dan pemegang hak atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang Tanah Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari, seluas  $\pm$  625 M<sup>2</sup>, terletak di Jl. Mulyosari BPD Blok Y Kav. No. 3,4,9 & 10 Surabaya, sebagai terurai dalam Sertipikat Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari, Surat Ukur tanggal 26-3-1992 No. 861/T/1992, atas nama Alex Seryadi (Penggugat), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jl. Blok Y Mulyosari ;

- Sebelah Selatan : Cetral Park ;

- Sebelah Barat : Tanah Milik Didik (Sertipikat M 629/1997) ; -

- Sebelah Timur : Tanah kosong/rencana Jalan (lebar 24 m) ; -

(vide bukti P-1,P- 2 dan P- 3) ; -

## 2. Bahwa .....

2. Bahwa, untuk mengamankan tanah miliknya, pada Tahun 1985 telah dibangun pondasi mengelilingi tanah tersebut. Pembangunan pondasi dikerjakan oleh Sdr. Happy Ichwan Bachtiar, berdasarkan surat perjanjian pekerjaan borongan yang ditandatangani oleh Penggugat dan Sdr. Happy Ichwan Bachtiar (vide bukti P-4) ;

3. Bahwa, Sertipikat Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari atas nama Alex Seryadi diterbitkan oleh Kepala Kantor



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 18 Juli 1992, dan merupakan pemisahan dari Hak Milik No. 27 sisa/Kalisari Buku Tanah tanggal 22-8-1983 ;

4. Bahwa, Penggugat sebagai pemilik dan pemegang hak atas Tanah Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari, tidak pernah menjual dan atau mengalihkan hak atas tanahnya dengan cara apapun kepada pihak lain, dan Sertipikat Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari atas nama Penggugat sama sekali **tidak pernah dibatalkan, sehingga berdasarkan asas Praesumptio iustae Causa** Sertipikat Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari harus tetap dianggap sah sebelum ada pembatalan ;

5. Bahwa, namun demikian pada tanggal **17 Pebruari 2006** Kepala Kantor Pertanahan kota Surabaya menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Ttjio) Koeswoyo Kadarna Tirta diatas tanah Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari milik Penggugat **yang mengakibatkan terjadi tumpang tindih hak atas tanah yang sama dan sangat merugikan kepentingan Penggugat sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah a quo ;**

6. Bahwa, berdasarkan Laporan Polisi No. Pol : LP/K/0421/III/2007/KA.SPK tanggal 12 Maret 2007, Penggugat telah melaporkan dugaan tindak pidana memberi keterangan palsu dan penggelapan di POLWILTABES SURABAYA. Dalam proses penyidikan, petugas Kantor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Surabaya atas nama ENDANG NINIK  
PUJILESTARI dan CAYATHUS TUTWENUBUN telah  
ditetapkan sebagai tersangka karena tanah yang telah  
bersertipikat yakni

Sertipikat Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari atas  
Nama ALEX SERYADI,

oleh .....

oleh para tersangka dimanipulasi/diberi keterangan tidak  
benar sehingga atas obyek yang sama terbit Sertipikat Hak  
Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama CHEOW (Ttjio)  
KOESWOYO KADARNA TIRTA. Berkas perkara atas nama kedua  
Tersangka petugas Kantor Pertanahan Kota Surabaya tersebut  
telah P 21 ;

7. Bahwa, berdasarkan fakta tersebut di atas, pada tanggal  
17 Nopember 2009 Penggugat mengirimkan surat kepada  
Tergugat perihal : Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak  
Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow  
(Ttjio) Koeswoyo Kadarna Tirta, dan diterima oleh  
Tergugat pada tanggal 10 desember 2009 ;

8. Bahwa, atas Permohonan Penggugat, pihak Tergugat tidak  
pernah menjawab atau mengeluarkan keputusan, dengan  
demikian tindakan Tergugat sesuai dengan ketentuan Pasal  
3 UU no.5 Tahun 1986 sama dengan mengeluarkan Keputusan  
Tata Usaha Negara Fiktif Negatif menolak permohonan  
Penggugat;

9. Bahwa, berdasarkan ketentuan :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

--

- Pasal 52 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : “  
**Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnakan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan :**

-----  
-----

- a. Data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya ;

-----

- b. Salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut ;

-----

- c. Akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya ;

-----

-----

- Pasal 131 ayat (1), (2), (3), (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan : -

(1) Pendaftaran .....

- (1) Pendaftaran hapusnya hak atas





tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh habisnya jangka waktu hak tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya berdasarkan data di Kantor Pertanahan ;

-----

-----

(2) Pendaftaran hapusnya Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh dibatalkan atau dicabutnya hak yang bersangkutan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan yang berkepentingan dengan melampirkan :

-----

-----

-----

a. Salinan Keputusan Pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah batal, dibatalkan atau dicabut, dan ;

-----

-----

b. Sertipikat Hak atau, apabila sertipikat tersebut tidak ada pada pemohon, keterangan mengenai keberadaan sertipikat tersebut ; ---

(3) Pendaftaran hapusnya Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan



Rumah Susun yang disebabkan oleh dilepaskannya hak tersebut oleh pemegangnya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan dengan melampirkan : ---

a. 1) Akta Notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak tersebut, atau ; -----

2) Surat Keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat didepan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan, atau -----  
-----

3) Surat Keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak tersebut yang dibuat didepan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan ; -----

b. Persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan apabila hak tersebut dibebani Hak Tanggungan ; -----  
---

c. Sertipikat hak yang bersangkutan ; -----

(4) Apabila .....

(4) Apabila pemegang hak melepaskan haknya dalam rangka pembaharuan atau perubahan hak, maka permohonan dari pemegang hak untuk memperoleh pembaharuan atau perubahan hak tersebut berlaku sebagai surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan melepaskan hak yang dapat dijadikan dasar pendaftaran hapusnya hak ;

- Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 jo. Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 menegaskan bahwa yang dimaksud dengan pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;

10. Bahwa, di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maupun dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak terdapat adanya ketentuan jangka waktu kapan Tergugat harus menjawab bilamana terdapat adanya pengajuan permohonan pembatalan Sertipikat, dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 3 ayat (3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, setelah lewat jangka waktu 4 (empat) bulan sejak diterimanya permohonan, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan Keputusan Fiktif Negatif, maka berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 gugatan Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) Fiktif Negatif berupa Penolakan Permohonan Pembatalan Sertipikat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kaisari atas nama Cheow  
(Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta (obyek sengketa) ; -

## 11. Bahwa .....

11. Bahwa, dengan adanya permohonan dari Penggugat semestinya Tergugat membatalkan Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta yang diterbitkannya, atas dasar acontrario dari Pasal 57 ayat (1) jo Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 maupun atas dasar asas “spontane vernietiging “ **( vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 111 K/TUN/2000 tanggal 13 Pebruari 2001)** akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan Tergugat, bahkan tidak menanggapi sama sekali apa yang Penggugat mohonkan ; -----

12. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat mempunyai hak dan kepentingan untuk menggugat Tergugat, oleh karena dianggap telah mengeluarkan keputusan Fiktif Negatif berupa penolakan untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta yang mengandung cacat yuridis dalam penerbitannya ;  
-----  
-----

13. Bahwa, dengan demikian tindakan Tergugat mengeluarkan obyek sengketa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) Fiktif Negatif berupa Penolakan Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta, bertentangan dengan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni tidak memberikan kepastian Hukum dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perlindungan hukum kepada Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah, sehingga sangat merugikan kepentingan Penggugat yang tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah yang sudah diperoleh secara sah ;

14. Bahwa, diterbitkannya obyek sengketa bertentangan pula dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yakni **Asas Kecermatan, Asas Kepastian Hukum, dan Asas Pemberian Alasan** ;

## II. PETITUM

Bahwa, berdasarkan seluruh uraian fakta hukum tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

### 1. Mengabulkan .....

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) Fiktif Negatif Tergugat berupa Penolakan Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta ; -----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mengeluarkan atau menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang isinya membatalkan atau menyatakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak sah Sertipikat Hak Milik No.  
2833/Kelurahan Kalisari atas nama  
Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta  
;

-----  
-----

4. Mewajibkan kepada Tergugat mencabut  
Sertipikat Hak Milik No.  
2833/Kelurahan Kalisari atas nama  
Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta  
; -----

5. Menghukum Tergugat untuk membayar  
biaya perkara ;  
-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut,  
Tergugat telah menyampaikan jawabannya tertanggal 05 Agustus  
2010, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut  
: -----

## A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil- dalil gugatan  
Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas  
diakui dalam jawaban ini ; -----
2. Bahwa gugatan Penggugat telah **daluwarsa** dan tidak  
memenuhi tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan  
dalam **pasal 55 Undang - Undang No. 5 Tahun 1986**  
**jo. Undang - Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan**  
**Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009**  
**tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No.5 Tahun**  
**1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara**, karena  
sertipikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari terbit  
tanggal 17- 02- 2006 dan Penggugat telah mengetahui



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap tanah a quo telah terbit sertifikat Hak Miliknya pada **tanggal 12-02-2007**, dan pada waktu Penggugat mengajukan Permohonan Pencatatan Pemblokiran melalui **suratnya tanggal 12-02-2007 No.006/PH&R/II/2007** (vide Bukti T-1) yang ditindaklanjuti dengan **Laporan Polisi tanggal 12-03-2007 No.Pol: LP/K/0421/III/2007/KA.SPK**, kemudian pada **tanggal 02 – 02 – 2009** Penggugat (**ALEX SERYADI**) digugat oleh

### HAPPY ICHWAN BACHTIAR .....

**HAPPY ICHWAN BACHTIAR** dalam perkara Perdata di Pengadilan Negeri Surabaya perkara **No.81/Pdt.G/2009/PN.Sby.** dimana Penggugat (**ALEX SERYADI**) pada waktu itu sebagai pihak Tergugat II (vide Bukti T-2), sehingga terbukti dengan jelas dan patut jika Penggugat telah mengetahui terbitnya sertifikat Hak Milik tersebut sejak tanggal **12-02-2007**, apalagi Penggugat dalam perkara Perdata **No.81/Pdt.G/2009/PN.Sby.** adalah sebagai pihak Tergugat II, dan pada tanggal **17-11-2009** Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat perihal permohonan pembatalan sertifikat Hak Milik **No.2833/Kelurahan Kalisari** dan diterima oleh Tergugat tanggal **10-12-2009**, hal ini jelas menunjukkan tenggang waktu untuk mengajukan gugatan telah lewat atau lebih dari sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (sertipikat Hak Atas Tanah (vide Bukti T-3)), berdasarkan pasal 55 Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang – Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara, maka gugatan Penggugat patut untuk ditolak ;

-----  
-

3. Bahwa permohonan pembatalan sertifikat Hak Milik No. 2833/ Kelurahan Kalisari atas nama CHEOW (TJIO) KOESWOYO KADARNA TIRTA pada tanggal 17-11-2009 yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana posita poin 7, 8, 9, 10, 11 dan 12 gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada, karena berdasarkan **pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, yang berbunyi : " Pembatalan keputusan pemberian hak adalah pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau untuk**

melaksanakan .....

melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap ". dan berdasarkan **pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang berbunyi " Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap "; Hal ini sangatlah jelas dan terbukti jika sertifikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari belum dapat dibatalkan karena**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara Perdata No.81/Pdt.G/2009/PN.Sby. di Pengadilan Negeri Surabaya maupun perkara Tata Usaha Negara No. 65/G/2010/ PTUN.SBY. belum mempunyai kekuatan hukum tetap (in kract van gewisde), sehingga gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

4. Bahwa gugatan Penggugat seharusnya ditujukan kepada Peradilan Umum berdasarkan Kompetensi Absolut pasal 1365 KUH Perdata karena merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Umum dengan adanya pelanggaran hak keperdataan seseorang / lembaga / yayasan / badan hukum yang menimbulkan kerugian materiil. Oleh sebab itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk memberikan Putusan Sela mengenai kewenangan dalam mengadili menyangkut kompetensi absolute ;

5. Bahwa Penggugat tidak berkualitas ( Disqualificatoire Exeptie ), karena tanah sertifikat Hak milik No.2833/Kelurahan Kalisari penguasaannya atau kepenghunan atas tanah dan bangunan ada di pihak CHEOW (TJIO) KOESWOYO KADARNA TIRTA berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13-12-2005 No.291/2005 yang dibuat oleh dan dihadapan JUSUF PATRIANTO TJAHOJO, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) di

Surabaya .....

Surabaya. dan merupakan pemisahan dari sertifikat Hak Milik No. 27 sisa/Kelurahan Kalisari, hal ini sangat jelas dan terbukti dengan meyakinkan apabila Penggugat



tidak menguasai dan memanfaatkan tanah a quo sebagaimana posita poin 13 gugatan Penggugat yang diakui sendiri, sehingga berdasarkan pasal 53 ayat (1) Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang – Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Penggugat tidak sebagai pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas dalam mengajukan gugatan, oleh sebab itu gugatan Penggugat seharusnya ditolak atau tidak dapat diterima ;

-----

-----

6. Bahwa gugatan Penggugat salah letak obyeknya (**Error in Objecto**) , karena Penggugat mendalilkan dalam gugatannya, " Penggugat sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah ..... " terletak di jalan Mulyosari BPD Blok Y Kav No.3,4,9 dan 10, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, padahal tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari atas nama CHEOW (TJIO) KOESWOYO KADARNA TIRTA terletak di jalan Mulyosari BPD Blok C No.43, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, sehingga gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima ;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan hormat disampaikan jawaban dalam pokok perkara dan Tergugat mohon segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas sebagai terulang dan menjadi satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini ; -----

2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil- dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal- hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini ;
3. Bahwa penerbitan sertifikat Hak milik No.2833/Kelurahan Kalisari atas tanah dan bangunan a quo tanggal 17-02-2006 telah sesuai dengan aspek

yuridis .....

yuridis dan secara prosedur administrasi sudah benar, karena Sdr. **CHEOW (TJIO) KOESWOYO KADARNA TIRTA** mengajukan permohonan penerbitan sertifikat Hak Milik kepada Tergugat dengan melampirkan syarat- syarat administrasi sebagai berikut :

1. Foto copy KTP dan KK atas nama **CHEOW (TJIO) KOESWOYO KADARNA TIRTA** ;

2. Surat Pernyataan Pemilikan / Penguasaan Tanah ;

3. Foto copy SPPT/PBB tahun 2008 ;

4. Akta Jual Beli tanggal 13- 12- 2005 No.291/2005 yang dibuat oleh dan dihadapan JUSUF PATRIANTO TJAHJONO, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Surabaya, ; -----

sehingga gugatan Penggugat hanya mengada- ada dan tidak berdasar hukum oleh karena itu **gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijik Verklaard)** ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada poin 1 dan 4 dalam gugatannya yang mendalilkan "Penggugat sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah ..... " terletak di jalan Mulyosari BPD Blok Y Kav No.3,4,9 dan 10, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Sukolilo, hal tersebut menunjukkan bahwa letak tanah yang digugat adalah **salah alamat (Error in Objecto)**, karena tanah dan bangunan milik CHEOW (TJIO) KOESWOYO KADARNA TIRTA terletak di jalan Mulyosari BPD Blok C No.43, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dan hal ini juga menunjukkan Penggugat tidak berkualitas dan mengada-ada, sehingga gugatan Penggugat Patut untuk ditolak ;

5. Bahwa riwayat tanah dan bangunan a quo semula berstatus tanah Hak Milik No.20, 21, 22 dan 26 yang digabung menjadi satu kesatuan/bagian bidang tanah, menjadi Hak Milik No.27 sisa /Kelurahan Kalisari, kemudian Hak Milik No.27 sisa tersebut dipecah-pecah menjadi Hak Milik No.316 sampai dengan No.320/Kelurahan Kalisari pada tahun 1989, kemudian dipecah-pecah lagi dan terbit Hak Milik No.367 sampai

dengan .....

dengan No.378/Kelurahan Kalisari pada tahun 1990, kemudian dipecah lagi dan terbit Hak Milik No.381/Kelurahan Kalisari tahun 1990, setelah itu dipecah-pecah lagi dan terbit Hak Milik No.400 sampai dengan No.402/Kelurahan Kalisari tahun 1991, kemudian dipecah-pecah lagi dan terbit Hak Milik No.1083 sampai dengan No.1091/Kelurahan Kalisari pada tahun



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1991, setelah itu dipecah-pecah lagi dan terbit Hak Milik No.483 sampai dengan No.512/Kelurahan Kalisari pada tahun 1992, kemudian dipecah-pecah lagi dan terbit Hak Milik No.513 sampai dengan No.532/Kelurahan Kalisari pada tahun 1992, setelah itu dipecah-pecah lagi dan terbit Hak Milik No. 536 sampai dengan No.553/Kelurahan Kalisari pada tahun 1993, kemudian dipecah-pecah lagi dan terbit Hak Milik No.556 sampai dengan No.562/Kelurahan Kalisari pada tahun 1993, kemudian tahun 1994 dipecah-pecah lagi dan terbit Hak Milik No.564 sampai dengan No.569/Kelurahan Kalisari, No.571, 575, 580, 581 dan No.584/Kelurahan Kalisari, kemudian tahun 1995 dipecah-pecah lagi dan terbit Hak Milik No.585, No.592 sampai dengan No.594, 598, 599, 605/Kelurahan Kalisari, kemudian tahun 1996 dipecah-pecah lagi dan terbit Hak Milik No.606, 607, 610, 614 sampai dengan No.616, No.621 sampai dengan No.625/Kelurahan Kalisari, pada tahun 1997 dipecah-pecah lagi dan terbit Hak Milik No.629, 949, pada tahun 1998 dipecah-pecah lagi dan terbit Hak Milik No.1290 sampai dengan 1293/Kelurahan Kalisari, pada tahun 2005 dipecah-pecah lagi dan terbit Hak Milik No.2800 dan 2801/Kelurahan Kalisari, pada tahun 2006 dipecah lagi dan terbit Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari atas nama CHEOW (TJIO) KOESWOYO KADARNA TIRTA atas tanah terletak di jalan Mulyosari BPD Blok C No.43, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 - 12 - 2005 No.291/2005 yang dibuat oleh dan dihadapan JUSUF PATRIANTO TJAHJONO, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Surabaya ;



-----  
-----

6. Bahwa .....

6. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13-12-2005 No.291/2005 yang dibuat oleh dan dihadapan JUSUF PATRIANTO TJAHOJONO, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Surabaya tersebut pada angka 5 diatas Sdr. CHEOW (TJIO) KOESWOYO KADARNA TIRTA mengajukan permohonan peralihan hak jual beli terhadap bidang tanah dan bangunan a quo kepada Tergugat, kemudian Tergugat melaksanakan peralihan haknya berdasarkan **pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku “** untuk selanjutnya diterbitkan sertifikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari ;

-----

7. Bahwa pada waktu proses penerbitan sertifikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari atas nama CHEOW (TJIO) KOESWOYO KADARNA TIRTA tahun 2006 **tidak ada pihak lain (orang / yayasan / badan hukum) yang keberatan/komplain** kepada Tergugat ; -----
8. Bahwa sesuai uraian diatas sangat jelas terbukti posita gugatan Penggugat poin 1, 4, 7, 8, 9, 10, 11,12 dan 13 adalah mengada-ada, daluwarsa, tidak berkualitas dan Error in Objecto, karena Tergugat I dalam menerbitkan sertifikat Hak Milik No.2833/Kelurahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalisari telah sesuai dengan aspek yuridis dan prosedur administrasi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu :

-----  
---

1. Undang – Undang No.5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;

-----

2. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ; --

3. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

-----

## 4. Peraturan .....

4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;

-----

5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ;

-----

6. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di lingkungan





Badan Pertanahan Nasional (SPOPP) jo.  
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Republik Indonesia No. 6 Tahun 2008 tentang  
Penyederhanaan dan Percepatan Standar Prosedur  
Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan  
untuk jenis pelayanan pertanahan tertentu jo  
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional  
No.1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan  
Pelayanan Pertanahan, sehingga gugatan  
Penggugat tidak berdasar hukum oleh karena itu  
**gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau  
tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk  
Verklaard) ;**

-----

9. Bahwa Tergugat menerbitkan sertifikat Hak Milik  
No.2833/Kelurahan Kalisari atas nama CHEOW (TJIO)  
KOESWOYO KADARNA TIRTA tahun 2006 sesuai dengan tugas  
dan kewenangannya yang telah melaksanakan Asas-Asas Umum  
Pemerintahan Yang Baik, yaitu :
- 

a. Asas Kecermatan, dengan sangat teliti,  
cermat, jujur dengan mempertimbangkan aspek  
yuridis formal dan administrasi telah menerbitkan  
sertifikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari atas  
nama CHEOW (TJIO) KOESWOYO KADARNA TIRTA tahun 2006 ;

-----

b. Asas Kepastian hukum, dengan menerbitkan  
sertifikat Hak Milik No.2833 / Kelurahan Kalisari  
atas nama CHEOW (TJIO) KOESWOYO KADARNA TIRTA tahun  
2006 adalah selalu mengutamakan landasan peraturan  
perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam





memberikan kepastian hukum berdasarkan Peraturan  
Pemerintah No.24

Tahun .....

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 Pebdaftaran Tanah ;

-----

----

- c. Asas Pemberian Alasan, bahwa dengan belum  
adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap baik  
dari peradilan Perdata maupun dari peradilan Tata  
Usaha Negara, maka permohonan pembatalan sertipikat  
Hak Milik no.2833/Kelurahan kalisari belum dapat  
diproses lebih lanjut berdasarkan **pasal 1 angka 12**  
**Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan**  
**Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1999 tentang**  
**Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan**  
**Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan pasal 1**  
**angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala**  
**Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang**  
**Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah**  
**Negara dan Hak Pengelolaan, ; -----**

Sehingga gugatan Penggugat tidak berdasar hukum dan  
patut untuk ditolak, karena semua asas yang  
didalilkan dalam gugatannya tidak terbukti ;

-----

-----

10. Bahwa berdasarkan hal - hal yang telah diuraikan  
di atas, maka dalil - dalil gugatan Penggugat sama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekali tidak mengandung kebenaran dan tidak berdasar hukum, untuk itu Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

I. Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat I seluruhnya ;

II. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

- Menyatakan sah sertifikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari atas nama CHEOW (TJIO) KOESWOYO KADARNA TIRTA ;

Menghukum .....

- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah menyampaikan pula jawabannya tertanggal 24 Agustus 2010, yang pada pokoknya mengemukakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal-hal sebagai berikut : -----

## I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa dengan ini Tergugat II Intervensi menyatakan menolak serta menyangkal dengan keras dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini ;

-----

2. Bahwa gugatan Penggugat telah **daluwarsa** dan tidak memenuhi sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang-undang No.5 Tahun 1986 jo. Undang-undang No.9 Tahun 2004 jo. Undang-undang No.51 Tahun 2009, karena Penggugat telah mengetahui sejak lama apabila telah terbit sertipikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari atas nama saya (CHEOW (TJIO) KOESWOYO KADARNA TIRTA), hal ini diperkuat dan dibuktikan dengan adanya **perkara di Pengadilan Negeri Surabaya No.81/Pdt.G/ 2009/PN.SBY. dimana Penggugat (ALEX SERYADI) sebagai pihak Tergugat II dalam perkara tersebut dan gugatan perkara No.81/Pdt.G/2009/PN.SBY. diajukan oleh HAPPY ICHWAN BACHTIAR (pemilik tanah asal) sebagai Penggugat pada tanggal 02 Pebruari 2009, sehingga terbukti dengan jelas dan meyakinkan gugatan Penggugat telah lewat tenggang waktu (daluwarsa), untuk itu gugatan Penggugat haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima ;**

-----

3. Bahwa gugatan Penggugat **salah alamat (salah letak obyek tanahnya)**, karena berdasarkan bukti-bukti dan fakta yang ada **sertipikat Hak Milik No.511/Kelurahan Kalisari atas nama Penggugat terletak pada persil jalan Mulyosari BPD Blok Y kaveling No.3,4,9 dan 10 Surabaya berdasarkan akta jual beli No.85/skl/1991 tanggal 27 Pebruari 1991 yang dibuat oleh PPAT MUTIA HARYANI, SH.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan diakui sendiri oleh Penggugat sebagaimana butir 1 gugatan Penggugat, sedangkan sertifikat

Hak .....

Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari atas nama saya (Tergugat II Intervensi) terletak di jalan Mulyosari BPD Blok i Surabaya, hal ini membuktikan letak persil tanah pada sertifikat Hak Milik No.511/Kelurahan Kalisari dengan sertifikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari tidak tumpang tindih, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima ;

-----

-----

4. Bahwa yang menguasai tanah obyek perkara sampai saat ini adalah saya (Tergugat II Intervensi) dan hal ini telah diakui sendiri oleh Penggugat sebagaimana butir 13 gugatan Penggugat yang menyebutkan Penggugat tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah, sehingga Penggugat tidak mempunyai kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan sebagaimana diatur dalam pasal 53 ayat 1 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-undang No. 51 Tahun 2009, maka gugatan Penggugat supaya ditolak atau tidak dapat diterima ;

-----

-----

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa saya menolak seluruh dalil- dalil gugatan penggugat kecuali apa yang secara tegas saya akui disini ;

-----

-----

2. Bahwa apa yang telah saya uraikan dalam eksepsi,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon diulang seluruhnya dalam pokok perkara ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisah satu dengan yang lain ;

-----  
-----

3. Bahwa tidak benar dan disangkal dengan keras oleh Tergugat II Intervensi dalil gugatan Penggugat dalam butir 4 yang menyatakan :” Bahwa Penggugat sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah Hak Milik No.511/Kelurahan Kalisari, tidak pernah menjual dan atau mengalihkan hak atas tanahnya dengan cara apapun kepada pihak lain.....” , menurut Penggugat hal ini seolah olah tanah obyek perkara dijual dua kali kepada Penggugat dan kepada Tergugat II Intervensi, bahwa dalil tersebut adalah mengada-ada dan menyesatkan, karena sebelum melakukan transaksi jual beli telah terlebih dahulu dilakukan pengecekan di lokasi tanah yang akan dibeli dan pada waktu itu penjual menyatakan tanah tersebut masih kosong belum ada pemilik , yang selanjutnya

dilakukan.....

dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya dan telah dinyatakan tanah tersebut tidak ada sengketa, kemudian barulah dibuatkan **Akta Jual Beli No.291/2005 tanggal 13 Desember 2005 dibuat dihadapan JUSUF PATRIANTO TJAHJONO, SH. Notaris PPAT Surabaya** dan seluruh proses pembuatan sertipikat atau penyertipikatan telah sepenuhnya diserahkan kepada Notaris PPAT JUSUF PATRIANTO TJAHJONO, SH, **maka gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima ;** -----

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada **butir 5**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam gugatannya yang mendalilkan "....." yang mengakibatkan terjadi tumpang tindih hak atas obyek tanah yang sama dan sangat merugikan kepentingan Penggugat sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah a quo" adalah tidak benar dan disangkal dengan keras oleh Tergugat II Intervensi, karena pada sertipikat Hak Milik No.511/Kelurahan Kalisari tidak tercatat letak persilnya, hanya terlihat pada gambar bidang tanah yang menerangkan pada jalan Mulyosari BPD Blok Y Kav No.3,4,9 dan 10, sedangkan pada sertipikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari tercatat dengan jelas letak persil tanah yaitu di jalan Mulyosari BPD Blok i Surabaya. Hal ini menunjukkan bahwa letak tanah yang digugat adalah salah alamat, dan hal ini juga menunjukkan Penggugat tidak berkualitas dan mengada-ada, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak ;

5. Bahwa terdapat perbedaan ukuran luas tanah yang sangat mencolok antara sertipikat Hak Milik No.511/Kelurahan Kalisari dengan ukuran 40 m x 16 m dan sertipikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kaliari dengan ukuran 70 m x 13 m dan fakta dilapangan lebar tanah pada SHM No.511/Kelurahan Kalisari adalah 16 m, sedangkan lebar tanah pada SHM No.2833/Kelurahan Kalisari adalah 13 m Kenyataan membuktikan bahwa letak persil tanah pada SHM No.511/Kelurahan Kalisari tidak tumpang tindih dengan letak persil tanah pada SHM No.2833/Kelurahan Kalisari, maka gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima ;



-----

6. Bahwa .....

6. Bahwa tidak benar dan disangkal dengan keras dalil gugatan Penggugat butir 9 yang menyatakan “ Bahwa, berdasarkan ketentuan : - Pasal 52 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : .....berdasarkan .....c. Akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya”, oleh karena Tergugat II Intervensi **membeli sebagian tanah seluas 917 m2 dari sertifikat Hak Milik No.27 sisa berdasarkan Akta Jual Beli No.291/2005 tanggal 13 Desember 2005 dibuat dihadapan JUSUF PATRIANTO TJAHJONO, SH. Notaris PPAT Surabaya dan dikuatkan dengan Pernyataan Bersama No.50 tanggal 10-03-2006 dibuat dihadapan JUSUF PATRIANTO TJAHJONO, SH. Notaris PPAT Surabaya**, maka proses jual beli telah dilakukan dengan benar dan sesuai prosedur hukum yang sah. Dimana setelah melakukan pengecekan ke lokasi tanah yang akan dijual dengan pihak penjual dan penjual menyatakan tanah tersebut masih kosong belum ada pemilik, yang selanjutnya dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya dan telah dinyatakan tanah tersebut tidak ada sengketa, kemudian diterbitkan sertifikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari atas nama Tergugat II Intervensi, sehingga gugatan Penggugat supaya ditolak atau tidak dapat diterima ; -----
7. Bahwa Kenyataan dilapang membuktikan ada perbedaan yang sangat signifikan baik pada letak persil tanah, surat ukur tanah maupun ukuran tanah antara SHM No.511/Kelurahan Kalisari dengan SHM No.2833/Kelurahan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalisari. Hal ini berarti tidak ada tumpang tindih antara SHM No.511/Kelurahan Kalisari dengan SHM No.2833/Kelurahan Kalisari, dengan demikian Tergugat II Intervensi adalah pemilik tanah SHM No.2833/ Kelurahan Kalisari yang sah dan merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi haknya berdasarkan **Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pasal 37 ayat (1)**, maka gugatan Penggugat supaya ditolak atau tidak dapat diterima ;

-----  
-----

8. Bahwa tidak benar dan disangkal dengan keras butir 12 gugatan Penggugat yang menyatakan " Bahwa..... Sertipikat Hak Milik No.2833/Kelurahan

Kalisari .....

Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta yang mengandung cacat yuridis dalam penerbitannya ", karena proses penerbitan sertipkat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari sudah sesuai prosedur yuridis dan administrasi, yaitu telah melalui tahapan pengecekan lokasi sebelum terjadi transaksi jual beli tanah, kemudian melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya apakah ada sengketa atau tidak, setelah itu datang ke Notaris PPAT JUSUF PATRIANTO TIAHJONO, SH. dengan pihak Penjual untuk membuat Akta Jual Beli No.291/2005 tanggal 13 Desember 2005, kemudian dengan Akta Jual Beli tersebut didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya untuk proses sertipikatnya. Setelah itu diukur oleh petugas ukur Kantor Pertanahan Kota Surabaya dan diproses sertipikatnya sampai terbit Sertipikat Hak Milik





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta (Tergugat II Intervensi), Maka dari itu **Sertipikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta adalah sah menurut hukum dan gugatan Penggugat wajib untuk ditolak atau tidak dapat diterima ; -----**

9. Bahwa yang menguasai tanah obyek perkara sampai saat ini adalah saya (Tergugat II Intervensi) dan hal ini telah diakui sendiri oleh Penggugat sebagaimana butir 13 gugatan Penggugat yang **menyebutkan Penggugat tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah, sehingga Penggugat tidak mempunyai kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan** berdasarkan **pasal 53 ayat 1 Undang-undang No.5 Tahun 1986 jo. Undang-undang No.9 Tahun 2004 jo. Undang-undang No.51 Tahun 2009, maka gugatan Penggugat supaya ditolak atau tidak dapat diterima ; -----**

Berdasarkan seluruh uraian-uraian tersebut diatas, maka Tergugat II Intervensi memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dengan seksama dan memutuskan dengan menyatakan :

## I. **DALAM EKSEPSI :**

- Menerima seluruhnya eksepsi Tergugat II Intervensi ; -----
- Menolak seluruhnya gugatan Penggugat atau gugatan tidak dapat diterima ;

## II. **DALAM .....**

## II. **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak seluruhnya gugatan Penggugat atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 
- 
- Menyatakan sah sertifikat Hak Milik No.2833/Kelurahan Kalisari atas nama CHEOW (TJIO) KOESWOYO KADARNA TIRTA ;
- 

- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ; -----

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Pihak Penggugat telah menyampaikan replik yang diterima Majelis Hakim dalam persidangan tanggal 21 September 2010 ; -----

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat dimaksud Tergugat menyampaikan duplik secara tertulis yang diterima Majelis Hakim dalam persidangan tanggal 07 Oktober 2010 ; -----

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat dimaksud Tergugat II Intervensi menyampaikan pula duplik secara tertulis yang diterima Majelis Hakim dalam persidangan tertanggal 14 Oktober 2010 ; -----

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil- dalil gugatannya, Penggugat, telah mengajukan bukti- bukti surat di persidangan, berupa foto kopi bukti- bukti surat yang bermeterai cukup, dan telah dicocokkan pula dengan aslinya atau dengan foto kopi yang diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 17, adalah sebagai berikut :

-----

-----

1. Bukti P - 1 : Sertipikat Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari, Surat Ukur tanggal 26-



3-1992, Luas 625 M<sup>2</sup> atas nama Alex Seryadi ;

-----

2. Bukti P – 2 : Akte (Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli) Nomor : 1716/L tertanggal 26 Januari 1985 dihadapan NY. Mutia Haryani, S.H. Notaris/PPAT di Surabaya ;

-----

3. Bukti P – 3 : Akta Jual Beli Nomor : 85/Skl/1991 tertanggal 27 Pebruari 1991 dibuat dihadapan NY. Mutia Haryani, S.H. Notaris/PPAT di Surabaya ;

-----

4. Bukti P – 4 : Kwitansi atas sumbangan dari Alex Seryadi sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) untuk pengerasan Jalan (pengukuran) Blok- Y tertanggal 26-1-1985 ;

-----

5. Bukti .....

5. Bukti P – 5 : Surat Perjanjian Pekerjaan Borongan antara Alex Seryadi (Penggugat) dengan Ichwan Bachtiar atas pekerjaan borongan dasar bangunan/pondasi yang terletak di Komplek Mulyosari BPD seluar 116 M<sup>2</sup> lari tertanggal 8 Oktober 1985 ; -

6. Bukti P – 6 : Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari, Surat Ukur tanggal 24-01-2006, Luas 918 M<sup>2</sup> atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta ;

-----



7. Bukti P – 7 : Surat (Somasi) Nomor :  
007/PH & R/II/2007 tertanggal 12  
Pebruari 2007 dari Kuasa Hukum Alex Seryadi  
yang ditujukan kepada Cheow (Tjio) Koeswoyo  
Kadarna Tirta, (foto kopi dari foto kopi) ;  
-----  
-----

8. Bukti P – 8 : Surat Nomor : 009/PH &  
R/II/2007 tertanggal 16 Pebruari 2007 dari  
Kuasa Hukum Alex Seryadi perihal : Penghentian  
Pembangunan yang ditujukan kepada Cheow (Tjio)  
Koeswoyo Kadarna Tirta, (foto kopi dari foto  
kopi) ; -----

9. Bukti P – 9 : Surat Tanda Penerimaan  
Laporan Kepolisian Nomor :  
Pol.:LP/K/0421/III/2007/KA.SPK tertanggal 12  
Maret 2007 atas nama Alex Seryadi, (foto kopi  
dari foto kopi) ; -----

10. Bukti P – 10 : Surat Pemberitahuan  
Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Ke-III  
dari Kapolwiltabes Surabaya No. Pol :  
B/171/II/2008/Reskrim yang ditujukan kepada  
Alex Seryadi ; --

11. Bukti P – 11 : Surat Permohonan  
Pembatalan Sertipikat Hak Milik  
No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow  
(Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta dari Alex  
Seryadi yang ditujukan kepada Kepala Kantor  
Pertanahan Kota Surabaya tertanggal 17  
Nopember 2009, (foto kopi dari foto



kopi) ; -----

12. Bukti P – 12 : Salinan Putusan Pengadilan  
Negeri Surabaya No :  
81 /Pdt.G /2009 /PN.Sby. tanggal 11 Mei 2009 ;  
-----

13. Bukti .....

13. Bukti P – 13 : Surat Dakwaan NO. REG.  
PERKARA : PDM.860/ Ep.2/08/2010 tertanggal 20  
September 2010 dari Jaksa Penuntut Umum  
Kejaksaan Negeri Surabaya, (foto kopi dari  
foto kopi) ;  
-----  
-----

14. Bukti P – 14 : Surat Perjanjian Jual Beli  
Nomor : 29 tertanggal 12 Nopember 1998 antara  
Happy Ichwan Bactiar dengan Yuliana Halim  
dihadapan Notaris Ny. Mutia Haryani, S.H.,  
(foto kopi dari minuta akta) ;  
-----  
-----

15. Bukti P – 15 : Akta Jual Beli Nomor :  
450/Skl/1995 tertanggal 23 Desember 1995  
antara Ichwan Bactiar dengan Tn. Soeprijadi  
Poernomo dihadapan Notaris Ny. Mutia Haryani,  
S.H.; -----

16. Bukti P – 16 : Akta Jual Beli Nomor :  
97/Skl/1991 tertanggal 5 Maret 1991 antara Tn.  
Ichwan Bactiar dengan Tn. Toeki dihadapan  
Notaris Ny. Mutia Haryani, S.H. ;  
-----



17. Bukti P – 17 : Foto lokasi pada Blok H ;

-----  
---

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti- bukti tertulis,  
Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi, yang  
bernama : **ZALDHY LIMANTARA** yang menerangkan dibawah sumpah  
sebagai berikut :

-----

- bahwa saksi kenal dengan Sdr. Alex Seryadi  
dalam hal ini sebagai (**Penggugat**) ;

-----  
-----

- bahwa saksi adalah menantu dari Sdr. Alex  
Seryadi ; -----

- bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga  
dengan Sdr. Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna  
Tirta dalam hal ini sebagai (**Tergugat II  
Intervensi**) ; -----

- bahwa sejak Tahun 2007 saksi baru mengetahui atas tanah  
yang dimiliki oleh Sdr. Alex Seryadi yang berada di daerah  
Mulyosari Blok Y; -----

- bahwa pada Tahun 2000 menurut keterangan saksi, tanah  
tersebut telah menjadi obyek sengketa ;

-----  
-----

- bahwa atas tanah tersebut Sdr. Alex Seryadi membeli dari  
Sdr. Happy Ichwan Bachtiar ;

-----  
-----

- bahwa, .....



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa, pada Tahun 2005 sampai dengan Tahun 2006 tanah tersebut masih berupa tanah kosong dan pada Bulan Januari Tahun 2007 baru ada pembangunan pondasi oleh pihak lain ;-----  
-
- bahwa memang benar, Penggugat pernah melakukan pengamanan terhadap tanah hak miliknya tersebut dengan cara membangun pondasi berupa batu-batuan yang mengelilingi batas-batas tanahnya tersebut ;-----  
- bahwa, tindakan Sdr. Alex Seryadi setelah mengetahui kegiatan pembangunan oleh pihak lain diatas tanah miliknya, Sdr. Alex Seryadi bersama saksi datang kelokasi dan mendapat keterangan bahwa kegiatan tersebut atas perintah dari Sdr. Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta (Tergugat II Intervensi), selanjutnya saksi bersama Penggugat mencari alamat Sdr. Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta tersebut ;  
-----  
-----
- bahwa, Sdr. Alex Seryadi bersama saksi selanjutnya bertemu dengan Sdr. Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta, kemudian sama-sama memperlihatkan atas bukti kepemilikan tanah dengan kesimpulan bahwa obyek tanah tersebut berada di lokasi yang sama, kemudian Sdr. Alex Seryadi secara lisan meminta Sdr. Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta untuk menghentikan kegiatannya pembangunannya tersebut ;  
-----
- bahwa, Sdr. Alex Seryadi melalui Kuasanya serta Notaris Ny. Mutia Hariyani, S.H. pernah memberi tegoran/somasi secara tertulis kepada Sdr.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta untuk menghentikan kegiatan pembangunannya tersebut ;

-----  
-----

- bahwa, saksi mengetahui atas kwitansi sumbangan Sdr. Alex Seryadi untuk pengurukan Jalan Mulyosari Blok – Y tersebut, (bukti P - 4) ; -----

- bahwa, menurut keterangan saksi batas-batas tanah Sdr. Alex Seryadi yaitu : (sebelah Utara : Jalan, sebelah Selatan : Central Park, sebelah Timur : Kav. milik Pak Didik dan sebelah Barat : Rencana untuk Jalan) ;

-----

- bahwa berdasarkan keterangan dari para tetangga pada waktu saksi datang kelokasi tanah milik Sdr. Alex Seryadi tersebut, menurut keterangan saksi letak tanah milik Sdr. Alex Seryadi benar berada dilokasi Blok – Y ;

-----

- bahwa, .....

- bahwa saksi tidak mengetahui atas perikatan jual beli tanah antara Sdr. Alex Seryadi dengan Sdr. Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta obyek sengketa tersebut ;

-----  
-----

- bahwa luas tanah milik Penggugat tersebut menurut keterangan saksi yaitu 480 M<sup>2</sup> dan telah dipotong untuk Jalan sebelah utara atas tanah tersebut ; -----

- bahwa pada Tahun 2007 saksi baru kenal dengan Notaris Ny. Mutiah Haryani, S.H., yaitu Notaris yang membuat Akta Jual Beli tanah milik Sdr. Alex Seryadi dengan Sdr. Happy Ichwan Bachtiar ;

-----

- bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan kegiatan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan pondasi oleh Sdr. Cheow (Tjio) Koeswoyo  
Kadarna Tirta diatas tanah Sdr. Alex Seryadi tersebut  
dilakukan ;

- bahwa pada Tahun 2007 pihak Pertanahan pernah melakukan pengukuran atas tanah obyek sengketa tersebut dalam hal pengembalian batas ; -----
- bahwa saksi pernah melihat SHM No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow Koeswoyo (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta serta Gambar Situasinya, pada saat Sdr. Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta menunjukan kepada Sdr. Alex Seryadi ;
- bahwa saksi telah menyaksikan sendiri atas pengukuran tanah obyek sengketa oleh Pihak Pertanahan dan pada saat itu ikut hadir pula Sdr. Happy Ichwan Bachtiar (pihak penjual) ;
- bahwa pada saat pengukuran oleh Pihak Pertanahan menurut keterangan saksi, lokasi tanah obyek sengketa tersebut telah berdiri atas bangunan milik Sdr. Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta ;
- bahwa saksi tidak mengetahui apakah dari Pihak Pertanahan pernah menjelaskan/tidak tentang batas-batas tanah obyek sengketa tersebut ; -----
- bahwa pada saat pengukuran dari Pihak Pertanahan saksi tidak mengetahui apakah Sdr. Happy Ichwan Bachtiar (Penjual) pernah menunjukkan/tidak tentang batas-batas tanah obyek sengketa tersebut ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 
- bahwa Pihak Pertanahan hanya melakukan pengukuran 1 (satu) kali atas tanah obyek sengketa tersebut ;
- 
- 

- bahwa, .....

- bahwa pada Tahun 2007 saksi baru kenal dengan Sdr. Happy Ichwan Bachtiar tersebut ;
- 
- 

- bahwa berdasar atas kunjungan saksi kelokasi tanah milik Penggugat di daerah mulyosari Blok Y tersebut, memang benar untuk sebelah utara tanah milik Sdr. Alex Seryadi tersebut adalah Jalan ;
- 

- bahwa pada Tahun 2009 terakhir kali saksi datang/melihat lokasi tanah obyek sengketa tersebut ;
- 
- 

- bahwa terakhir kali saksi datang/melihat ke lokasi tanah SHM milik Sdr. Alex Seryadi pada sisi sebelah barat masih berupa tanah kosong dan belum dibangun untuk fasilitas Jalan ;
- 
- 

- bahwa memang benar atas keterangan dari Kuasa Penggugat pada saat Pemeriksaan Setempat oleh Pengadilan TUN Surabaya, tanah SHM milik Penggugat tersebut tidak sampai dengan batas tanah kosong paling barat ; -----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saksi ikut hadir serta menyaksikan sendiri atas pertemuan antara Sdr. Happy Ichwan Bachtiar dengan Sdr. Alex Seryadi serta Sdr. Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta pada kantor Notaris Ny. Mutia Haryani, SH. untuk membahas batas-batas tanah obyek sengketa tersebut ; -----
- bahwa menurut saksi pada pertemuan antara Sdr. Happy Ichwan Bachtiar dengan Sdr. Alex Seryadi serta Sdr. Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta tersebut, tidak membahas mengenai Blok yaitu : (Blok I maupun Blok Y) ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil- dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti- bukti surat di persidangan, berupa foto kopi bukti- bukti surat yang bermeterai cukup, dan telah dicocokkan pula dengan aslinya atau dengan foto kopi yang diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 8, adalah sebagai berikut :

-----  
-----

1. Bukti T – 1 : Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama CHEow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta, Surat Ukur tanggal 24- 01- 2006. Nomor : 3073/Kalisari/2006, Luas 918 M<sup>2</sup> ; -----

### 2. Bukti .....

2. Bukti T– 2 : Relaas Panggilan Kepada Kepala Pertanahan Kodya Surabaya (Turut Tergugat) dari Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 81/Pdt.G/2009/PN.SBY. tertanggal 12 Pebruari 2009, terlampir foto copy Gugatan dari Happy



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ichwan Bachtiar tertanggal 2  
Pebruari 2009, yang telah terdaftar di  
Pengadilan Negeri Surabaya Nomor :  
81/Pdt.G/2009/PN.SBY. tanggal 02 Pebruari  
2009 ;

3. Bukti T – 3 : Sertipikat Hak Milik No.  
27. sisa/Kelurahan Kalisari atas nama 1.  
Rambiyono, 2. Achwan Bachtiar, 3. Haji Chasan  
Su'ud, 4. Haji Achmad Basuni ;

4. Bukti T – 4 : Sertipikat Hak Milik No.  
511/Kelurahan Kalisari atas nama  
Alex Seryadi, Surat Ukur tanggal 26-3-1992  
No. 861/T/1992, Luas 625 M<sup>2</sup> ;

5. Bukti T – 5 : Surat Ukur Nomor : 861/T/1992  
tertanggal 26 Maret 1992 ; -

6. Bukti T – 6 : Surat Ukur Nomor :  
3073/Kalisari/2006 tertanggal 24 Januari 2006 ;

7. Bukti T – 7 : Relas Panggilan Kepada  
Kepala Pertanahan Kota Surabaya (Turut  
Tergugat) dari Pengadilan Negeri Surabaya Nomor  
: 791/Pdt.G/2010/PN.SBY. tertanggal 22  
September 2010, terlampir foto copy Gugatan  
dari Happy Ichwan Bachtiar tertanggal 03  
September 2010, yang telah terdaftar di



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

Pengadilan Negeri Surabaya Nomor :  
719/Pdt.G/2010/PN.SBY. tanggal 03  
September 2010 ;

8. Bukti T – 8 : Surat Ukur Sementara  
Nomor : 5096/1983 tertanggal  
13-08-1983 Nomor Hak : M.27, Kelurahan  
Kalisari, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya,  
(foto kopi dari foto kopi) ; -----

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat tidak mengajukan alat  
bukti saksi dipersidangan meskipun sudah diberi kesempatan  
oleh Pengadilan;- -----

Menimbang .....

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil- dalil  
jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-  
bukti surat di persidangan, berupa foto kopi bukti- bukti  
surat yang bermeterai cukup, dan telah dicocokkan pula  
dengan aslinya atau dengan foto kopi yang diberi tanda T II  
Intv – 1 sampai dengan T II Intv – 16, adalah sebagai berikut

1. Bukti T II Intv – 1 : Surat Pernyataan  
Happy Ichwan Bachtiar tertanggal 25  
Maret 2007, (foto kopi dari foto kopi) ;  
-----

2. Bukti T II Intv – 2 : Blanko Akta Jual  
Beli Nomor : 6480275 yang telah ditanda  
tangani oleh Penjual dan Pembeli, (foto



kopi dari foto kopi);

3. Bukti T II Intv – 3 : Akta Jual Beli  
Nomor : 85/Skl/1991 tertanggal 27 Pebruari  
1991, Blanko Nomor : 6480275 yang telah  
ditanda tangani oleh Penjual dan Pembeli,  
(foto kopi dari foto kopi) ; -----
4. Bukti T II Intv – 4 : Sertipikat Hak  
Milik Nomor : 2833/Kelurahan Kalisari atas  
nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta,  
Surat Ukur tanggal 24-01-2006 Nomor :  
3073/Kalisari/2006, Luas 918 M<sup>2</sup> ;  
-----  
-----
5. Bukti T II Intv – 5 : Akta Jual Beli  
Nomor : 291/2005, tanggal 13 Desember 2005,  
(foto kopi dari foto kopi) ;  
-----
6. Bukti T II Intv – 6 : Surat Pernyataan  
Bersama Nomor : 50 tertanggal 10-  
03-2006, (foto kopi dari foto kopi) ;  
-----
7. Bukti T II Intv – 7 : Surat Keterangan  
dari Notaris Maria Tjandra, SH.  
(Notaris/PPAT Kota Surabaya) Nomor :  
182/SK/ Not/VIII/2010  
tertanggal 11 Agustus 2010, perihal  
Pengurusan Pemecahan Sertipikat Hak Milik  
No. 2833/Kelurahan Kalisari, (foto kopi  
dari foto kopi) ; -----
8. Bukti T II Intv – 8 : Sertipikat Hak  
Milik (Buku Tanah) No. 27 sisa/Kelurahan  
Kalisari ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bukti T II Intv – 9 : Gambar Situasi  
Tanah (Mulyosari BPD –Surabaya),  
(foto kopi dari foto kopi) ;

10. Bukti .....

10. Bukti T II Intv – 10 : Tanda Terima  
Surat Pemberitahuan Manipulasi Data,  
terlampir Surat Pernyataan, Pemberitahuan  
Manipulasi Data dari Happy Ichwan Bachtiar,  
Pemberitahuan/ Peringatan Kedua tentang  
Pemalsuan Data dari Happy Ichwan Bachtiar,  
Tanda Terima Surat Pemberitahuan Manipulasi  
Data – II, (foto kopi dari foto kopi) ;

11. Bukti T II Intv – 11 : Sertipikat Hak  
Milik/Buku Tanah Hak Milik  
No. 511/Kelurahan Kalisari atas nama Alex  
Seryadi, Surat Ukur tanggal 26 – 03 - 1992,  
Nomor : 861/T/1992, Luas 625 M<sup>2</sup>.  
(foto kopi dari foto kopi);-

12. Bukti T II Intv – 12 : Daftar Nama  
Pemilik Kaveling Mulyosari BPD Sertipikat  
Induk HM.27/Kalisari, (foto kopi dari foto  
kopi) ;

13. Bukti T II Intv – 13 : Gugatan Perdata





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri  
Surabaya dengan Nomor : 791/Pdt.G/  
2010.PN.Sby. tertanggal 03-09-2010 ;

-----  
14. Bukti T II Intv - 14 : Relas Panggilan  
Sidang Nomor : 791/Pdt.G/ 2010.PN.Sby.  
tertanggal 13-10-2010 yang ditujukan kepada  
Koeswoyo Kadarna Tirta dari Jurusita  
Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya ;

-----  
15. Bukti T II Intv - 15 : Relas Panggilan  
Sidang Nomor : 791/Pdt.G/ 2010/PN.Sby.  
tertanggal 21-10-2010 yang ditujukan kepada  
Koeswoyo Kadarna Tirta dari Jurusita  
Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya ;

-----  
16. Bukti T II Intv - 16 : Surat  
Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi  
Dan Bangunan Tahun 2008 dan Tahun 2010 ;

-----  
Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti- bukti tertulis,  
Tergugat II Intervensi juga mengajukan 1 (satu) orang saksi,  
yang bernama : **HAPPY ICHWAN BACHTIAR**, yang menerangkan  
dibawah sumpah sebagai berikut : -----

- bahwa .....

- bahwa saksi kenal dengan Sdr. Cheow (Tjio) Koeswoyo  
Kadarna Tirta dalam hal ini sebagai (**Tergugat II  
Intervensi**) ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saksi pernah menjual atas sebagian tanahnya kepada Sdr. Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta ;  
-----  
-----
- bahwa saksi tidak mengingat atas luas sebagian tanahnya yang pernah dijual kepada Sdr. Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta , ; -----
- bahwa sebelum menjual sebagian tanahnya kepada Sdr. Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta, tanah tersebut masih berupa tanah kosong; -----
- bahwa Sdr. Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta bersama Pihak Notaris Ny. Mutia Haryani, SH. pernah mengajukan permohonan kepada BPN untuk mengecek ulang tanah miliknya tersebut ;  
-----
- bahwa pada Tahun 1985 saksi pernah bertemu dengan Sdr. Alex Seryadi dalam hal ini sebagai ( **Penggugat** ) ;  
-----
- bahwa saksi tidak mengingat atas tanah obyek sengketa tersebut apakah memang benar berada di lokasi Blok Y ;  
-----
- bahwa memang benar, atas jual beli tanah dengan Sdr. Alex Seryadi tersebut berada di lokasi Blok H dan bukan di Blok Y; -----
- bahwa dari Sertipikat Induk menurut saksi panitia mengkapling menjadi 278 lebih ;  
-----  
-----
- bahwa batas-batas Jalan termasuk juga dari bagian pengkaplingan tersebut ; --
- bahwa saksi pernah memberikan daftar tanah serta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kronologisnya kepada Sdr. Cheow (Tjio)  
Koeswoyo Kadarna Tirta terkait tanah obyek sengketa  
tersebut ;

- -----
- bahwa saksi pernah memberikan fotokopi Surat Pernyataan Sdr. Happy Ichwan Bactiar serta memberitahukan Tanda Terima Surat Pemberitahuan Manipulasi Data kepada Sdr. Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta , (bukti T II Intv - 1 dan T II Intv - 10) ;
- -----

- bahwa .....

- bahwa saksi pernah menyatakan dan tanda tangan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta pada Akte Jual Beli dengan Sdr. Alex Seryadi, (bukti P - 2 dan P - 3);
- -----

- bahwa saksi pernah meminta sumbangan kepada Sdr. Alex Seryadi untuk pengerasan/pengurukan jalan pada Blok Y, (bukti P - 4); -----

- bahwa sesuai daftar pemilik kapling tanah SHM milik Sdr. Alex Seryadi terletak di Blok H - 18, H - 19 dan H-20 ;
- -----

- bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanah dengan Sdr. Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta letak tanahnya berada di Blok - I; -----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saksi tidak mengetahui terkait Akta Jual Beli dengan Sdr. Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta letak tanah berada di Blok-Y, selanjutnya telah terbit SHM pada Blok-I, (bukti T II Intv- 3) ;  
-----
- bahwa saksi mau menandatangani atas (blanko kosong) Akte Jual Beli tanah dengan Sdr. Alex seryadi karena pada saat jual beli tersebut saksi sudah percaya sepenuhnya kepada Notaris Mutia Haryani, SH. ; -----
- bahwa saksi sebagai Bendahara pada Yayasan Akademi Perhubungan Maritim (YAPM) ;  
-----  
-----
- bahwa Yayasan Akademi Perhubungan Maritim (YAPM) adalah Yayasan yang mengelola dan mengkapling tanah obyek sengketa tersebut dari Sertipikat Induk ;  
-----  
-----
- bahwa saksi tidak mempunyai/memegang daftar tanah yang sudah terjual/belum dari pengaplingan Sertipikat Induk ;  
-----
- bahwa saksi tidak ikut hadir pada waktu pengukuran ulang tanah SHM milik Sdr. Alex Seryadi ;  
-----  
-----
- bahwa memang benar SHM No. 511/Kel. Kalisari atas nama Alex Seryadi dan SHM No. 2833/Kel. Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta berasal dari Sertipikat Induk yang sama ;  
-----
- bahwa kegiatan pengerasan/pengurukan jalan dilakukan pada



**putusan.mahkamahagung.go.id**

- bahwa . . . . .

- Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan Kesimpulan yang telah disampaikan di persidangan tertanggal 15 Desember 2010, sedangkan Penggugat menyampaikan Kesimpulannya diluar persidangan tertanggal 23 Desember 2010;

52



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada hal-hal lain yang akan disampaikan kepada Majelis Hakim, selanjutnya para pihak mohon putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercantum dan tercatat dalam berita acara persidangan, adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ; -----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dan yang dimohonkan pembatalan kepada Pengadilan oleh Penggugat adalah Penolakan Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta ;

## Menimbang .....

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi dalam jawabannya masing-masing tertanggal 3 Agustus 2010 dan 24 Agustus 2010, yang pada pokoknya dikelompokkan sebagai berikut :- -----

1. Gugatan Penggugat telah daluwarsa ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari belum dapat dibatalkan karena masih dalam proses perkara perdata No.81/Pdt.G/2009/PN.Sby. yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----

3. Gugatan Penggugat seharusnya diajukan ke Peradilan Umum ; -----

4. Penggugat tidak berkualitas ; -----

5. Gugatan Penggugat salah letak objeknya ; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah membantah dalam repliknya tertanggal 21 September 2010, sedangkan Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah pula mengajukan dupliknya masing-masing tertanggal 7 Oktober 2010 dan 14 Oktober 2010 ; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi- eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Pengadilan akan mempertimbangkannya sebagaimana tersebut dibawah ini ; -----

### **DALAM EKSEPSI :**

#### **Pertimbangan ad. 1 :**

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini keputusan fiktif negatif berupa penolakan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta sebagaimana diatur dalam pasal 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986. Sedangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai daluwarsa terhadap pengajuan gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 jo. pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, disebutkan dalam:

## Pasal ....

Pasal 3 ayat (2) : Jika suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan Keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud ;

Pasal 3 ayat (3) : Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka setelah lewat jangka waktu 4 (empat) bulan sejak diterimanya permohonan, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan ;-

Menimbang, bahwa permohonan Penggugat diajukan kepada Tergugat pada tanggal 10 Desember 2009 (bukti P-11) dan tidak pernah dijawab atau ditolak oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa dalam permohonan pembatalan sertipikat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak atas tanah tidak diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan pertanahan (agraria) yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria maupun peraturan pelaksanaannya ; -----

Menimbang, bahwa apabila dihitung sejak tanggal permohonan Penggugat ditambah dengan 4 (empat) bulan, maka keputusan fiktif negatif berupa penolakan penerbitan keputusan Tergugat jatuh pada tanggal 10 April 2010. Adapun gugatan Penggugat didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 6 Juli 2010. Oleh karena itu gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai pasal 55 Undang-Undang 5 Tahun 1986 ; -----

### **Pertimbangan ad. 2 :**

Menimbang, bahwa permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari belum dapat dibatalkan karena masih dalam proses perkara perdata No.81/Pdt.G/2009/PN.Sby. yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----

### Menimbang .....

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.81/Pdt.G/2009/PN.Sby. tanggal 11 Mei 2009, yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap (bukti P-12), yang amarnya menyatakan gugatan Penggugat tidak sempurna (obscur libel) dan tidak dapat diterima, yang menyebutkan posisi Happy Iwan Bachtiar sebagai Pengugat, Alex Seryadi sebagai Tergugat II, Koeswoyo Kadarna Tirta sebagai Tergugat III dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya sebagai Tergugat IV.  
Dalam perkara perdata tersebut Penggugat menuntut perbuatan  
melawan hukum dan pencabutan Sertipikat Hak Milik No. 511 dan  
Sertipikat Hak Milik No.  
2833 ;

Menimbang, bahwa tentang perbuatan melawan hukum  
merupakan kewenangan dari Peradilan Umum sedangkan kewajiban  
Tergugat (Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara) untuk  
mencabut sertipikat hak atas tanah merupakan tindakan hukum  
publik dalam ranah administrasi yang menjadi kewenangan  
Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini tuntutan Penggugat  
mengenai keputusan negatif fiktif Tergugat terhadap  
permohonan Penggugat terhadap penolakan permohonan pembatalan  
Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama  
Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta, yang merupakan  
kewenangan dari Peradilan Tata Usaha negara sesuai pasal 3  
Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut maka  
Pengadilan berpendapat bahwa eksepsi Tergugat dan Tergugat II  
Intervensi tidak beralasan dan berdasarkan hukum ;

### **Pertimbangan ad. 3 :**

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat seharusnya diajukan  
kepada Peradilan Umum berdasarkan kompetensi absolut pasal



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1365 KUH Perdata karena merupakan kewenangan absolut Peradilan Umum dengan adanya pelanggaran hak keperdataan seseorang/lembaga/yayasan/ badan hukum yang menimbulkan kerugian materil ;

-----  
-----

### Menimbang .....

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas dalam ad. 1, bahwa objek sengketa adalah keputusan fiktif negatif sebagaimana diatur dalam pasal 3 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 yang merupakan sengketa Tata Usaha Negara sehingga menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara ini ;

-----  
-----

### **Pertimbangan ad. 4 :**

Menimbang, bahwa Penggugat tidak berkualitas karena tanah Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari penguasaannya atau kepenghunan atas tanah dan bangunan ada di pihak Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta (Tergugat II Intervensi);

-----  
-----

Menimbang, bahwa Penggugat sebagai pemilik dan pemegang Sertipikat Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari (bukti P-1, T-4, T-5, T.II.Int.- 11) yang telah memasang pondasi tanah dan atas permohonan Penggugat oleh Tergugat telah dilakukan pengembalian tanda batas tanah Tahun 2007 yang terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Mulyosari BPD Blok Y Kav. No. 3,4,9 dan 10 Surabaya,  
yang dalam hal ini tidak dibantah oleh Tergugat dan Tergugat  
II Intervensi ; -----

Menimbang, bahwa baik Sertipikat Hak Milik No.  
2833/Kelurahan Kalisari dan Sertipikat Hak Milik No.  
511/Kelurahan Kalisari, sama-sama diterbitkan oleh Tergugat  
terhadap objek tanah yang sama-sama pula diakui sebagai hak  
atas tanah Penggugat dan Tergugat II  
Intervensi ; -----

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah  
permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan  
Kalisari oleh Penggugat (bukti P-11) yang tidak dijawab atau  
ditolak Tergugat berdasarkan keputusan fiktif negatif, maka  
Penggugat mempunyai kepentingan langsung terhadap adanya  
keputusan tersebut sesuai pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No.  
9 Tahun 2004 ; --

## Pertimbangan ad. 5 : .....

### **Pertimbangan ad. 5 :**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan  
Tergugat II Intervensi tersebut telah menyangkut pokok  
perkara maka Pengadilan berpendapat terhadap eksepsi tersebut  
tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, maka eksepsi  
tersebut dikesampingkan ;

-----  
Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan dalam eksepsi  
tersebut diatas maka disimpulkan bahwa eksepsi Tergugat dan  
Tergugat II Intervensi tidak terbukti dan sudah seyogyanya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara hukum untuk dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan pokok perkaranya sebagaimana tersebut dibawah ini ;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat, jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, replik, duplik, bukti surat, keterangan saksi, pemeriksaan setempat dan kesimpulan kedua belah pihak, maka Pengadilan akan mempertimbangkan sesuai fakta yang pada pokoknya sebagai berikut :-

- Bahwa Penggugat sebagai pemilik dan pemegang Sertipikat Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari yang terbit tanggal 18-7-1992 Surat Ukur tanggal 26-3-1992 No. 861/T/1992 seluas 625 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Mulyosari BPD Blok Y Kav. No. 3,4,9 dan 10 Surabaya (bukti P-1, T-4, T-5, T.II.Int.- 11) ;
- Bahwa Tergugat II Intervensi sebagai pemilik dan pemegang Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari yang terbit tanggal 17-2-2006 Surat Ukur tanggal 24-01-2006 No. 3073/Kalisari/2006 seluas 918 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Mulyosari BPD Blok I Surabaya (bukti P-6, T-1, T-6, T.II.Int.- 4) ;
- Bahwa terhadap terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta, Penggugat telah mengajukan permohonan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan  
Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta  
kepada Tergugat pada tanggal 10 Desember 2009  
(bukti P-11) ;

-----  
-----

- Bahwa .....

- Bahwa terhadap permohonan Penggugat tersebut tidak pernah dijawab atau ditolak oleh Tergugat ;

-----  
-----

- Bahwa Penggugat pada tanggal 6 Juli 2010 mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berdasarkan gugatan keputusan fiktif negatif ; ----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas maka yang menjadi pokok sengketa atau permasalahan dalam perkara ini adalah: -----

1. Apakah penerbitan dari Sertipikat Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari dengan Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari telah terjadi tumpang tindih ?  
---
2. Apakah sikap diam dari Tergugat dengan tidak menjawab atau menolak permohonan Penggugat tersebut telah bertentangan dengan peraturan parundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Hukum Pemerintahan Yang Baik ?  
-----  
-----

## Pertimbangan ad. 1 :

Menimbang, bahwa letak tanah dari Sertipikat Hak Milik No. 511/Kelurahan Kalisari atas nama Alex Seryadi terbit tanggal 18-7-1992 terletak di Jalan Mulyosari BPD Blok y Kav.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 3,4,9 dan 10 Surabaya, sedangkan Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta terbit tanggal 17-2-2006 terletak di Jalan Mulyosari BPD Blok i Surabaya ; ----

Menimbang, bahwa terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari berasal dari Akta Jual Beli No. 291/2005 tanggal 13 Desember 2005 (bukti T.II.Int.- 6) yang lokasi tanahnya terletak di Jalan Mulyosari BPD Blok y – 1 Surabaya ;-----

Menimbang, bahwa terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 511 berasal dari Akta Jual Beli No. 85/Skl/1991 tanggal 27 Pebruari 1991 (bukti P-3) yang lokasi tanahnya terletak di Jalan Mulyosari BPD Blok y kav. No. 3, 4, 9 dan 10 Surabaya;-

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi Happy Iwan Bactiar posisi letak tanah Sertipikat Hak Milik No. 511 berada di lokasi Blok H 18, 19, 20. Namun hal tersebut telah dibantah oleh Penggugat dengan mengajukan bukti P-14, P-15 dan P-16 yang menyebutkan tanah tersebut telah ada orang lain sebagai pemiliknya ;

Menimbang .....

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat dan keterangan saksi Zaldhy Limantara maka diperoleh fakta bahwa posisi letak tanah dari Sertipikat Hak Milik No. 511 pada tahun 2000 telah dikelilingi pondasi dan diakui Penggugat telah dilakukan pengembalian tanda batas tanah Tahun 2007 yang terletak di Jalan Mulyosari BPD Blok y Kav. No. 3,4,9,10 oleh Tergugat, yang dalam hal ini tidak dibantah oleh Tergugat dan Tergugat II



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi ; - - - - -

Menimbang, bahwa terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 2833 (bukti P-6, T-1, T-6, T.II.Int.- 4) dihubungkan dengan asal tanah dari akta jual belinya (bukti T.II.Int.- 6), maka penerbitan sertipikat tersebut bukan di jalan Mulyosari Blok BPD y – 1, melainkan di jalan Mulyosari BPD Blok i. Dengan demikian telah terjadi perbedaan data fisik dan data yuridis dari asal muasalnya terbitnya sertipikat tersebut ;

- - - - -

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Milik No. 511 terbit tanggal 18-7-1992 sedangkan Sertipikat Hak Milik No. 2833 terbit tanggal 17-2-2006. Dengan demikian Sertipikat Hak Milik No. 511 terbit lebih dulu dibandingkan dengan Sertipikat Hak Milik No. 2833 ;

- - - - -

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas maka Pengadilan berpendapat telah terjadi tumpang tindih penerbitan sertipikat antara Sertipikat Hak Milik No. 511 dengan Sertipikat Hak Milik No. 2833 ;

- - - - -

## **Pertimbangan ad. 2 :**

Menimbang, bahwa Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara mempunyai tugas dan kewajiban dalam melayani publik (public service) terhadap permohonan Penggugat. Setidak-tidaknya memanggil untuk dimintai keterangan terhadap Penggugat dan Tergugat II Intervensi untuk diklarifikasi mengenai terbitnya sertipikat- sertipikat tersebut. Namun Tergugat tidak menjawab atau telah menolak permohonan Penggugat tertanggal 10 Desember 2009 (bukti P-11) agar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari  
atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna  
Tirta;- -----  
-----

Menimbang .....

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah tidak  
menjawab atau menolak permohonan Penggugat maka Pengadilan  
berpendapat bahwa telah terbit keputusan fiktif negatif  
berupa penolakan terhadap permohonan Penggugat sesuai pasal 3  
ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang No. 5 tahun  
1986 ;- -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam hal keputusan fiktif  
negatif terhadap permohonan Penggugat tidak diatur dalam  
Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria  
dan peraturan pelaksanaannya, maka Pengadilan akan menguji  
objek sengketa berdasarkan Asas-Asas Umum Pemerintahan  
Yang Baik;  
-----  
-----

Menimbang, bahwa Tergugat mempunyai kewenangan untuk  
membatalkan keputusan Tata Usaha Negara apabila nyata- nyata  
diketahui olehnya bahwa penerbitan keputusannya tersebut  
telah mengandung cacad hukum berdasarkan asas spontane  
vernietieging ;  
-----  
-----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan ad. 1 tersebut diatas  
telah diperoleh fakta bahwa telah terjadi perbedaan data  
fisik dan data yuridis dari asal muasalnya terbitnya  
Sertipikat Hak Milik No. 2833 sehingga menimbulkan tumpang  
tindih dengan Setipikat Hak Milik No.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

511 ; - - - - -

Menimbang, bahwa dengan demikian sikap diam Tergugat yang tidak menjawab surat Penggugat tanggal 10 Desember 2009 telah melanggar kewajibannya sesuai keahlian dalam penyelenggaraan administrasi negara di bidang pertanahan berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya, sehingga hal tersebut telah bertentangan dengan Asas Profesionilitas sebagai salah satu dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik. Oleh karena itu keputusan fiktif negatif tentang penolakan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta yang dimohonkan Penggugat tanggal 10 Desember 2009 (bukti P-11) dihubungkan dengan pertimbangan ad. 1 tersebut maka keputusan negatif fiktif Tergugat tidak berdasarkan hukum dan telah bertentangan dengan Asas - Asas Umum

## Pemerintahan .....

Pemerintahan Yang Baik sesuai pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004. Oleh karena itu secara hukum sudah seyogyanya untuk keputusan fiktif negatif Tergugat dinyatakan batal ;

Menimbang, bahwa oleh karena keputusan fiktif negatif Tergugat dinyatakan batal maka terhadap tuntutan lainnya dari Penggugat untuk mewajibkan Tergugat menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang isinya membatalkan dan mencabut Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta, sesuai pertimbangan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum tersebut diatas beralasan hukum untuk dikabulkan seluruhnya ; -----

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat telah terbukti dan dikabulkan seluruhnya, sedangkan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak terbukti bantahannya, maka kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng ;

-----

Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 dan peraturan hukum lainnya yang bersangkutan ;

-----

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

### **DALAM EKSEPSI :**

- Menyatakan menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi seluruhnya ; -

### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menyatakan batal keputusan fiktif negatif Tergugat tentang penolakan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta ;
- Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang isinya membatalkan Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta ;



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

- 
- Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No. 2833/Kelurahan Kalisari atas nama Cheow (Tjio) Koeswoyo Kadarna Tirta ; -----

- Menghukum .....

- Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.442.000,00 (dua juta empat ratus empat puluh dua ribu rupiah) ;
- 
- 

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Kamis, tanggal 23 Desember 2010, oleh **TEDI ROMYADI, SH.** sebagai Ketua Majelis, **DERMAWAN GINTING, SH.** dan **EFFENDI, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut dibacakan pada hari **KAMIS** tanggal **6 JANUARI 2011** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **EDY SUYANTO, SH.** sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri Kuasa Penggugat, Tergugat II Intervensi dan tidak dihadiri Kuasa Tergugat ; -----

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

**DERMAWAN**

**GINTING,**

**SH.**

**TEDI ROMYADI, SH.**

Ttd



**E F F E N D I, SH.**

Panitera

Pengganti,

Ttd

**EDY SUYANTO, SH.**

Perincian Biaya Perkara No : 65/G/2010/PTUN.SBY.

Pendaftaran Gugatan:	Rp.	30.000,-
Biaya Kepaniteraan :	Rp.	401.000,-
Redaksi :	Rp.	5.000,-
Meterai :	Rp.	6.000,-
Biaya PS :	Rp.	2.000.000,-

**Jumlah Rp.2.442.000,**

(dua juta empat ratus empat puluh dua ribu rupiah)

Catatan :

- Putusan ini belum memperoleh kekuatan hukum tetap, karena pihak Tergugat II Intervensi pada hari Rabu, tanggal 12 Januari 2011 telah mengajukan upaya hukum banding.
- bahwa atas putusan tersebut, (pihak Penggugat melalui Kuasanya) dan (pihak Tergugat II Intervensi) telah mengambil salinan resmi putusan dimaksud masing-masing pada 14 Januari 2011 ;
- bahwa melalui JSP-PTUN.SBY. pihak Tergugat pada tanggal 06 Januari 2011 telah diberitahu atas isi putusan tersebut dengan agenda surat tercatat tanggal 07 Januari 2011 ;
- bahwa melalui JSP-PTUN.SBY. pihak Tergugat pada tanggal 21 Januari 2011 telah disampaikan atas salinan putusan tersebut dengan agenda surat tercatat tanggal 22 Januari 2011 (vide Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Pasal 51 A ayat - 2 ) ;

**P a n i t e r a ,**

Ttd





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

**NURSYAM B. SUDHARSONO, SH.**

NIP : 19590320 198703 1 002

**Biaya Salinan Putusan :**

- |                             |   |              |                               |
|-----------------------------|---|--------------|-------------------------------|
| 1. Materai                  | : | Rp. 6.000,-  |                               |
| 2. Legalisasi tanda tangan  | : | Rp. 10.000,- |                               |
| 3. Leges                    | : | Rp. 3.000,-  |                               |
| 4. 45 Lembar x Rp.300       | : | Rp. 13.500,- |                               |
| 5. Lain-lain (fotokopi+map) | : | Rp. 18.500,- |                               |
| Jumlah                      | : | Rp. 51.000,- | (lima puluh satu ribu rupiah) |