



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor : 150/G/2017/PTUN.SBY.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara dalam tingkat pertama dengan acara pemeriksaan biasa, telah menjatuhkan putusan di bawah ini dalam sengketa antara :

RATNA ASTUTIDEWI SOELAIMAN, Kewarganegaraan Indonesia,
Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Tempat Tinggal Jl.
Sulawesi 12 RT.05, RW.04, Kel. Ngagel, Kec.
Wonokromo, Kota Surabaya ;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : EKO HADI
PURNOMO, SH. dan ILHAMUL HUDA ALFARISI,
SH.M.Hum. Warganegara Indonesia, pekerjaan
Advokat/ Pengacara, beralamat di Jl. Sulawesi No.
56 Kota Surabaya ;

Selanjutnya disebut : PENGGUGAT ;

M e l a w a n :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I, Tempat
Kedudukan Jl. Taman Puspa Raya
Blok D-10, Komplek Citra Raya Sambikerep,
Surabaya ; -----

Dalam hal ini memberikan kuasa khusus
kepada : -----

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 1 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kuncoro Bhakti Hanung P, SH., Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I ; -----
2. Sarul Iswandi, SH., Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I ; -----
3. Aris Subagyo, SH., Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I ; -----
4. Arief Budi Setiawan, ST. Staf Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I ; -----

Kesemuanya Warganegara Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, beralamat di Jl. Taman Puspa Raya Blok D No. 10 Komplek Citra Raya Sambikerep Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus No. 08/SKK/35.78/I/ 2018 tertanggal 09 Januari 2018 ; -----

Selanjutnya disebut : TERGUGAT ;

D A N :

WONG HENDRA WIJAYA, Warganegara Indonesia, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jalan WR. Supratman No.

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 2 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

116 Surabaya ;

Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada : -----

1. SOEHARMONO RAHADI, SH. ;

2. JOHANES DIPA WIDJAJA, SH. S.PSi. ;

Kesemuanya Warganegara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum "SOEHARMONO RAHADI, SH. & PARTNER'S", beralamat

di Jl. Rungkut Asri Barat XI No. 09 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 6 Pebruari 2018 ;

Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT II**

INTERVENSI ; -----

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut ;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 150.K/PEN.TUN/2017/PTUN.SBY. tertanggal 15 Desember 2017 tentang susunan Majelis Hakim ;

Setelah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 150.Hk/PEN.TUN/2017/PTUN.SBY. tertanggal 18 Desember 2017 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan ;

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 3 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor :
150.Hk/PEN.TUN/2017/PTUN.SBY. tertanggal 23 Januari 2018 tentang
Hari dan Tanggal Persidangan ;

Setelah membaca berkas perkara Nomor : 150/G/2017/PTUN.Sby.
beserta seluruh lampiran yang terdapat didalamnya ;

Setelah membaca Surat Permohonan Intervensi dari WONG
HENDRA WIJAYA, yang diwakili Kuasanya SOEHARMONO RAHADI, SH. dan
JOHANES DIPA WIDJAJA, SH.S.Psi. tertanggal 6 Pebruari 2018 untuk
masuk sebagai Pihak Intervensi dalam sengketa ini ;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan tanggapan dari
Para Pihak dipersidangan ;

TENTANG DUDUK SENGKETA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal
13 Desember 2017 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata
Usaha Negara

Surabaya pada tanggal 13 Desember 2017 dengan Register Perkara
Nomor : 150/G/2017/PTUN.SBY. setelah melalui proses pemeriksaan
persiapan surat gugatan tersebut telah diperbaiki dan diterima oleh
Majelis Hakim pada tanggal 23 Januari 2018 dengan mengemukakan
alasan-alasan sebagai berikut : -----

Adapun yang menjadi Obyek Gugatan dalam Perkara ini adalah :

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 4 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, tanggal 08-09-2017, Surat Ukur No. 00239/2017 tanggal 07-09-2017 luas 795 m2 atas nama MELANY HARDI PURNOMO ; -----

Adapun hal-hal yang menjadi dasar pengajuan gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa berkaitan dengan objek sengketa, Penggugat baru mengetahui adanya penerbitan objek sengketa tersebut, yang semula atas nama Jeanita Rahayu berubah menjadi atas nama MELANY HARDI PURNOMO, ketika Penggugat menghadiri panggilan dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Wonocolo Jl. Jagir Wonokromo No. 104 Surabaya dengan No. Surat S-28257WPJ.11/KP.07/2017 pada tanggal 29 September 2017, yang saat itu petugas dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Wonokromo menunjukkan domuken yang sehubungan dengan Permohonan Penelitian SSP atas pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan NOP.35.78.070.006. 009.0055.0 yang diajukan oleh JEANITA RAHAYU tanggal 13 September 2017 (padahal tanggal 13 September 2017 tersebut JEANITA RAHAYU sudah meninggal dunia pada tanggal 27 Mei 2014 berdasarkan Surat Kematian/Kutipan Akta Kematian dari Pencatatan Sipil Kota Surabaya, Jawa Timur, Indonesia atas nama Ibu JEANITA RAHAYU tertanggal 14 Agustus 2014) sehingga jika dihitung menurut hukum penggugat dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini masih dalam tenggang waktu yang dibenarkan oleh Undang-Undang, sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara ; -----

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 5 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa hubungan antara Penggugat dengan Almarhum JEANITA RAHAYU, seperti Penggugat (Ratna Astuti Dewi Soelaiman) dalam hal ini bertindak dikarenakan yang bersangkutan adalah wali/pelaksana wasiat (executeur/ executrice-testamentair) sesuai dengan akta Notaris Rina Hartati Muljono, SH. Nomor : 34 tanggal 27 September 2013, Penggugat juga sebagai penerima kuasa dengan hak substitusi tertanggal 23 Oktober 2017 dari ahli waris JEANITA RAHAYU yang bernama DICKY HAMIJANTO HALIM dan HINGHWA LUCE-LIEM (sesuai dengan surat keterangan hak mewaris tertanggal 24 Nopember 2014, No. 59/KHW/XI/2014 yang dibuat oleh Notaris Rina Hartati Muljono, SH.) ; -----
3. Bahwa sesuai dengan uraian diatas maka secara jelas Penggugat mempunyai hubungan hukum atas sebidang tanah yang merupakan objek sengketa, berdasarkan akta Notaris Rina Hartati Muljono, SH. Nomor : 34 tanggal 27 September 2013 dan Surat Keterangan hak mewaris tertanggal 24 Nopember 2014, No. 59/KHW/XI/2014 yang dibuat oleh Notaris Rina Hartati M9/KHW/XI/2014 yang dibuat oleh Notaris Rina Hartati Muljono, SH. ; -----
4. Bahwa semasa hidupnya Jeanita RAHAYU tidak pernah menjual objek sengketa kepada pihak manapun, dan bahkan sebelum meninggal dunia Jeanita RAHAYU telah membuat Surat Wasiat dihadapan Notaris Rina Hartati Muljono, SH. Nomor 34 tanggal 27 September 2013, dan pada saat setelah Jeanita RAHAYU meninggal dunia pada tanggal 27 Mei 2014, surat-surat yang berhubungan dengan wasiat maupun surat rumah yang salah satunya adalah Objek Sengketa Asli berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, tanggal 17-07-2012, Surat

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 6 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur 40/Darmo/2012, tanggal 07-06-2012 luas 795 m2 atas nama Jeanita RAHAYU diserahkan dan atau dipegang oleh penerima wasiat (Penggugat) ; ---

5. Bahwa dengan sangat terkejut pada tanggal 29 September 2017 setelah penggugat datang memenuhi panggilan kantor pelayanan pajak pratama Surabaya wonocolo, penggugat datang atas nama Almarhum Jeanita RAHAYU yang diminta memenuhi kelengkapan kedua permohonan penelitian SSP atas Pengalihan hak atas tanah dan bangunan atas nama Jeanita RAHAYU yang berkaitan dengan Objek Sengketa dan disaat itu pula ditemukan/diketahui adanya Objek Sengketa atas nama Melany Hardy Purnomo serta adanya perjanjian ikatan jual beli No. 1178 yang dibuat tertanggal 30 Nopember 2013, pukul 22.40 WIB, antara Jeanita RAHAYU dan Melany Hardy Purnomo yang dibuat dihadapan Notaris Dedi Wijaya, Sarjana Hukum Notaris di Surabaya dan bermacam-macam dokumen sehubungan dengan pengalihan Hak Atas Tanah/Bangunan Jalan Indragiri No. 25 Surabaya ; -----
6. Bahwa dengan terbitnya objek sengketa sebagaimana yang baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 29 September 2017 yang lalu, maka setidaknya pemegang Hak yang baru Melany Hadi Purnomo pada saat mengajukan permohonan Haknya kepada Tergugat adalah berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 1178, tertanggal 30 Nopember 2013 dan dibuat pada pukul 22.40 WIB dihadapan Dedi Wijaya, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, akan tetapi berdasarkan sebab perubahan yang ada di Objek Sengketa adalah Jual Beli melalui Notaris Setyotadi, Sarjana Hukum, Nomor : 55/2017 tanggal 15-09-2017 yang mana ikatan jual beli tersebut tidak pernah ada, padahal fakta yang ada Sertipikat Asli

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 7 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Jeanita Rahayu hingga Gugatan ini daftarkan masih berada pada Penggugat dan belum pernah dialihkan sama sekali kepada Pihak lain/Pihak manapun juga termasuk kepada Melany Hadi Purnomo ;

-
7. Bahwa terbitnya sertipikat baru (Objek Sengketa) atas nama Melany Hadi Purnomo adalah diluar kewajaran hukum, yaitu sertipikat Asli atas nama Jeanita Rahayu tidak pernah dipegang oleh Melany Hadi Purnomo, tidak ada proses pengukuran ulang terhadap Tanah/Bangunan Rumah Jalan Indragiri No. 25 Surabaya, proses cepat kilatnya selesainya pensertipikatan yang baru tanpa memperhatikan adanya beberapa pemblokiran-pemblokiran yang ada dan yang seharusnya dijadikan bahan pertimbangan oleh Tergugat bahwa atas objek sengketa ini telah terjadi permasalahan hukum yang sangat serius ; ----
 8. Bahwa dengan Terbitnya Objek Sengketa pada tanggal 20 September 2017 oleh Tergugat menjadi atas nama Melany Hadi Purnomo, jelas telah mengakibatkan kerugian pada Penggugat yaitu sehingga tidak dapat direalisasikannya hak-hak Penggugat atas harta Peninggalan Almarhum Jeanita Rahayu yaitu salah satunya adalah Objek Sengketa, dan oleh karenanya Penggugat mempunyai kepentingan yang berlandaskan Hukum untuk mengajukan gugatan ini dan sehingga berdasarkan posita 1 sampai dengan posita 8, merupakan legal standing Penggugat dan telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa “seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 8 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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” ;

9. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dalam Gugatan ini merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisikan tindakan Hukum Tata Usaha

Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkrit, individual dan final, sehingga menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, dalam hal ini objek sengketa yang ditetapkan oleh Tergugat adalah perihal penegasan hak guna bangunan atas tanah yang dituangkan dalam Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan yaitu Melany Hadi Purnomo, Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa bersifat final, artinya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, tanggal 08-09-2017, Surat Ukur No. 00239/2017 tanggal 07-09-2017 luas 795 m² atas nama Melany Hadi Purnomo, tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi/Pejabat Tata Usaha Negara lainnya dan telah berlaku definitif serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata khususnya Penggugat, maka berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat telah memenuhi kualifikasi Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 9 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Tata Usaha

Negara ; -----

10. Bahwa terbitnya Objek Sengketa tersebut jika diperhatikan telah terdapatnya alasan sebagaimana dimaksud pasal 53 ayat 2 huruf a Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu "Keputusan Tata Usaha Negara tersebut bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku" dikarenakan Objek Sengketa diterbitkan tidak berdasarkan substansi dan prosedur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam Pasal 57 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dikatakan bahwa atas permohonan pemegang hak atas tanah, dapat

diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang hilang, Permohonan sertipikat pengganti ini hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT ;

a. Bahwa Tergugat telah mengeluarkan Sertipikat Pengganti berupa objek sengketa dan dibagian yang memuat asal hak/sebab perubahan yaitu adanya Jual Beli Akta PPAT Setyotadi, Sarjana Hukum Nomor : 55/2007, tanggal 15-09-2017, padahal perlu diketahui nama yang tercantum dalam sertipikat asli adalah Jeanita Rahayu dan pada tanggal 15-09-2017 sudah meninggal dunia, jadi Tergugat tidak teliti; Dalam Pasal 57 ayat 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 10 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan hal pemegang hak atas tanah sudah meninggal dunia, permohonan sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris ; -----

- b. Bahwa terhadap objek sengketa atas nama Pemilik (Almarhum Jeanita Rahayu) maupun Penggugat tidak pernah menjual atau mengalihkan objek sengketa kepada Pihak lain atau ke Melany Hadi Purnomo, dengan Nomor Identitas Kartu Tanda Penduduk : 3578206406590002, yang beralamat di Graha Sampurna Indah E.17, RT.002/010, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, karena hingga saat ini sertifikat asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, tanggal 17-07-2012, Surat Ukur 40/Darmo/2012 tanggal 07-06-2012 luas 795 m2 atas nama Jeanita RAHAYU dan tidak pernah melakukan Ikatan Jual Beli No. 1178/2013 dan akta kuasa menjual No. 1178/2013 yang dibuat oleh Notaris Dedi Wijaya, SH.Mkn, serta sertifikat

masih dipegang atau berada ditangan ahli waris, dan kalaupun ada data-data lain yang digunakan oleh Pemohon lain selain Penggugat untuk menerbitkan sertifikat pengganti terhadap objek sengketa, maka terhadap data-data pihak lain tersebut adalah tidak benar dan bagaimana mungkin bisa terjadi jual beli jika sertifikat asli masih berada di Ahli waris Jeanita RAHAYU ;

- c. Bahwa fakta yang ada ternyata saat ini telah terbit sertifikat pengganti (objek Sengketa) berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo,

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 11 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Surabaya, tanggal 08-09-2017, Surat Ukur No. 00239/2017 tanggal 07-09-2017 luas 795 m² atas nama Melany Hadi Purnomo yang dikeluarkan oleh Tergugat, maka perlu kami tegaskan bahwa sumpah yang berkaitan dengan ketentuan Pasal 59 ayat (1), (2) dan (3) PP Nomor 24 Tahun 1997 "Tentang Pendaftaran" Tanah yang dilakukan oleh Pemohon Hak (Melany Hardy Purnomo) adalah melanggar Hukum/atau proses penerbitannya tidak sesuai dengan peraturan Perundang-undangan, karena sumpah yang dilakukan oleh Melany Hadi Purnomo disertai dengan data-data yang tidak benar antara lain sertifikat asli atas nama Jeanita Rahayu tidak pernah hilang yang hingga saat ini masih dipegang oleh Penggugat dan Laporan Kehilangan yang dibuat di kepolisian adalah tidak benar, serta pengumuman yang dilakukan melalui surat kabar dengan cara yang tidak benar pula dan tidak pernah dilakukan pengukuran ulang akan tetapi muncul surat ukur No. 00239/Darmo/2017 tanggal 07-09-2017 padahal merupakan surat ukur pengganti dari surat ukur No. 40/Darmo/2012 tanggal 07-06-2012 terkait dengan Hak Guna Bangunan No. 801/ Kelurahan Darmo sehingga jelas tidak pernah ada pengukuran ulang,

maka untuk itu seharusnya menurut Hukum Tergugat tidak memproses terlebih dahulu Permohonan Pihak lain selain Penggugat, sehingga terbitnya objek sengketa Tergugat telah menyalahi hal-hal sebagaimana bunyi dan maksud ketentuan pasal 57 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 "Tentang Penerbitan Sertipikat Pengganti" yang menyebutkan "atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 12 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi”, dari adanya ketentuan diatas, maka pada saat ini terhadap penerbitan objek sengketa yang oleh Tergugat sendiri telah dipandang sebagai penerbitan sertipikat Pengganti adalah suatu tindakan yang tidak mendasar, sebagaimana ketentuan pasal 57 ayat (1) PP Nomor : 24 Tahun 1997 “Tentang Penerbitan Sertipikat Pengganti” tersebut ;

11. Bahwa sebagai hal yang perlu ditegaskan dalam gugatan ini, asas yang digunakan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Negara Republik Indonesia ini menggunakan asas “Nemo Plus Yuris” yaitu : “melindungi hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak yang sebenarnya” ; -----

12. Bahwa adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat yang berupa Penerbitan Objek Sengketa, telah melanggar ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tersebut di atas, setidaknya-tidaknya juga bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik, sebagaimana Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu : -----

a. Asas Kepastian Hukum adalah Asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara, oleh karena Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 13 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat berupa objek sengketa tersebut baik secara substansi dan prosedur bertentangan dengan peraturan perundangan, sehingga mengakibatkan terjadinya cacat administratif pada Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Objek Sengketa, yang sangat merugikan Penggugat ; ----

- b. Asas Keterbukaan, Asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia Negara, oleh karena Tergugat tidak memberikan informasi yang benar dan terbuka kepada Penggugat berkenaan dengan penerbitan sertipikat pengganti kepada penggugat dan ahli waris pemegang hak, sehingga mengakibatkan terjadinya cacat administratif pada Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Objek Sengketa, yang sangat merugikan Penggugat ;

-
- c. Asas Kecermatan adalah Asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan, karena Tergugat telah bertindak tidak cermat dalam melaksanakan prosedur menerbitkan sertipikat pengganti padahal telah jelas pemohonnya telah meninggal, telah banyak pemblokiran-

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 14 sampai hal 88

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemblokiran terdahulu atas objek sengketa dan sertipikat asli masih berada di ahli

waris, maka sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan, tindakan Tergugat mengakibatkan terjadinya cacat administratif pada Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Objek Sengketa, yang sangat merugikan Penggugat ; -----

13. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Objek sengketa adalah cacat hukum dan oleh karenanya haruslah dibatalkan, sebagaimana ketentuan Pasal 106 ayat (1), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan yaitu : -----

“Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan ; -----

Selanjutnya dalam Pasal 107 ketentuan yang sama disebutkan : -----

“Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 106 ayat (1) adalah :

a. Kesalahan prosedur ;

b. Kesalahan peraturan perundang-undangan ;

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 15 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Kesalahan subjek hak ;

d. Kesalahan objek hak ;

e. Kesalahan jenis hak ;

f. Kesalahan perhitungan luas ;

g. Data Yuridis atau data fisik yang tidak benar ;

Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif ;

14. Bahwa oleh karena dalam pengajuan gugatan perkara sengketa Tata Usaha Negara saat ini belum terdapatnya Keputusan yang mempunyai Kekuatan Hukum yang Tetap, dan terdapatnya dugaan adanya tindakan Permohonan

Pengalihan Hak atas Objek Sengketa baik atas kehendak pemegang hak nya maupun permohonan hak oleh Pihak Ketiga Iyang dirasa berkepentingan, maka dipandang perlu agar terjadinya Penundaan Pelaksanaan dan segala proses Peralihan Hak terhadap Objek sengketa tersebut, hingga adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap, hal yang demikian itu terdapat cukup alasan bagi Penggugat sebagaimana hal yang diatur menurut pasal 67 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua melalui Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yaitu :

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 16 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada saat ini terdapatnya kepentingan yang mendesak bagi Penggugat, jika terhadap objek sengketa, akan terjadi peralihan haknya baik atas kehendak pemegang haknya maupun oleh pihak ketiga lainnya yang berkepentingan, akan dapat mengakibatkan persoalan hukum yang lebih meluas, maupun bentuk-bentuk penyalahgunaan hak atas objek sengketa tersebut ;

- Terhadap objek sengketa, tidak terdapatnya suatu kepentingan Umum yang terkait objek sengketa tersebut, mengingat hal tersebut adalah merupakan hak kepemilikan yang bersifat pribadi/perseorangan ; -----

15. Bahwa adanya fakta Hukum yang secara prosedur formal dan substansi materiil telah nyata dilakukan oleh Tergugat dalam penerbitan Objek Sengketa sebagaimana dimaksud bertentangan dengan pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan di atas, mohon pada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara a quo memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM PENUNDAAN :

1. Mengabulkan Permohonan Penggugat atas Penundaan Pelaksanaan Objek Sengketa ;

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 17 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mewajibkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan Objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, tanggal 08-09-2017, Surat Ukur No. 00239/2017 tanggal 07-09-2017 luas 795 m2 atas nama Melany Hadi Purnomo, hingga adanya putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, tanggal 08-09-2017, Surat Ukur No. 00239/2017 tanggal 07-09-2017 luas 795 m2 atas nama Melany Hadi Purnomo ;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, tanggal 08-09-2017, Surat Ukur No. 00239/2017 tanggal 07-09-2017 luas 795 m2 atas nama Melany Hadi Purnomo ;

4. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 6 Pebruari 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 18 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM

EKSEPSI

:

1. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, tanpa ada yang dikecualikan ;

2. Bahwa, Penggugat tidak mempunyai kapasitas atau *Legal Standing* untuk mengajukan gugatan, dengan pertimbangan yuridis : -----

a. Sesuai *Posita* gugatan halaman 2 angka 2, Penggugat menyatakan bertindak selaku wali/pelaksana wasiat (executeur/executrice-testamentair) sesuai dengan Akta Notaris Rina Hartati Muljono, SH. *Nomor : 34 tanggal 27 September 2013*, dengan penerima wasiat : 1. Liem Hwie Liat, 2. Liem Hing Hwa (Deetje), 3. Liem Hai Tang (Daisy), 4. Liem Mei Hoa (Doddy), 5. Liem Hwie Tjong (Dicky Harjanto Halim), 6. Liem Hwie Bo (Jacky Haryanto Halim), dan juga Penggugat sebagai penerima kuasa dengan hak substitusi tertanggal 23 Oktober 2017 dari ahli waris Jeanita RAHAYU yang bernama Dicky Hamijanto Halim dan Hinghwa Luce-Liem (sesuai dengan surat keterangan hak mewaris tertanggal 24 Nopember 2014 No. 59/KHW/XI/2014 yang dibuat oleh Notaris Rina Hartati Muljono, SH.). tetapi di halaman 1 gugatan a quo tidak menyebutkan kapasitas bertindak selaku pribadi atau bertindak selaku wali/pelaksana wasiat atau penerima kuasa dari para penerima wasiat/ ahli waris Jeanita RAHAYU terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo ; -----

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 19 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Penerima wasiat/Ahli Waris dari Almarhum Jeanita Rahayu adalah Warga Negara Asing, sebagaimana ketentuan Pasal 36 Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyebutkan :

(1) Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah :

c. Warga Negara Indonesia ;

d. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia ;

(2) Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah ;

Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 20 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah,
disebutkan : -----

Pasal 19 :

Yang dapat menjadi Pemegang Hak Guna Bangunan
adalah : ----

a. Warga Negara Indonesia ;

b. Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum
Indonesia dan berkedudukan di Indonesia ;

Pasal 20 :

(1) Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi
memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam
Pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun wajib
melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah
tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat

(2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud
dalam ayat (1) haknya tidak dilepaskan atau
dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum ;

Dengan demikian penerima wasiat/Ahli Waris dari
Almarhum Jeanita Rahayu yang merupakan Warga Negara
Asing, tidak memiliki kapasitas/legal standing sebagai
pihak dalam perkara a quo karena tidak
memiliki hubungan hukum dengan obyek sengketa
sebagaimana yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-
Undangan yang berlaku ; -----

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 21 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Bahwa Ratna Astuti Dewi Soelaiman yang merupakan Penerima Kuasa dari Ahli Waris Almarhum Jeanita Rahayu tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan di Pengadilan, karena yang bersangkutan hanya sebagai wali/pelaksana Wasiat sesuai dengan Akta Nomor : 34 tanggal 27 September 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Rina Hartati Muljono, SH., yang di dalamnya tidak terdapat klausul yang memberikan kuasa kepada Ratna Astuti Dewi Soelaiman untuk mengajukan gugatan di Pengadilan, sehingga Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ; -----

3. Bahwa, Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadili perkara a quo (kompetensi absolut) ;

Berdasarkan Laporan Polisi tanggal 16 Oktober 2017 Nomor : LPB/1283/X/2017/ UM/JATIM, yang selanjutnya telah dilimpahkan dari Kepolisian Daerah Jawa Timur ke Polrestabes Surabaya sebagaimana surat dari Wakil Direktur Reskrimum Polda Jatim tanggal 25 Oktober 2017 No. B/10048/X/2017/ Ditreskrimum perihal : pemberitahuan pelimpahan laporan

Polisi, substansi Perkara a quo adalah berkaitan dengan Tindak Pidana memasuki perkarangan tanpa hak dan atau memalsukan surat dan atau menempatkan keterangan palsu ke dalam Akta Autentik, sehingga didalamnya terdapat unsur sengketa kepemilikan hak, dan apabila terjadi sengketa kepemilikan Hak maka terlebih dahulu harus diuji Hak keperdataannya melalui Peradilan Umum, bukan secara serta merta mengesampingkan uji materiil

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 22 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikannya dan langsung uji materiil terhadap *Beschiking* yang terbit diatas tanah sengketa ;

4. Bahwa, berdasarkan hal - hal tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berkenan memberikan putusan sela sebelum memeriksa pokok perkara dan selanjutnya berkenan memberi putusan sela dengan menyatakan : -----

- Bahwa Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* ;

- Bahwa permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa kepemilikan Hak, bukan sengketa Administrasi Tata Usaha Negara ; -----

- Bahwa mengingat perkara ini adalah sengketa kepemilikan Hak dan bukan sengketa Administrasi, maka menjadi kewenangan Absolut dari Peradilan Umum untuk mengadilinya ;

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Bahwa, seluruh Jawaban Tergugat dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban Tergugat dalam Pokok Perkara, dan selanjutnya Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, tanpa ada yang dikecualikan ;

2. Bahwa, berdasarkan Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, dapat diketahui : -----

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 23 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, Surat Ukur tanggal 07-06-2012 No. 40/Darmo/2012, Luas 795 M2, NIB : 12.01.04.06.02427 Letak Tanah Jl. Indragiri No. 25, tanggal berakhirnya Hak 14-05-2032, diterbitkan pada tanggal 17 Juli 2012, Asal Hak : Pemberian Hak, Dasar Pendaftaran : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tanggal 27 April 2012 No. 145/HGB/BPN. 35.78/2012; Bekas Hak Guna Bangunan No. 369/Kelurahan Darmo; Tanah ini dipergunakan untuk Rumah Tempat Tinggal, Pemegang Hak semula tercatat atas nama Jeanita RAHAYU ;

- Bahwa telah diterbitkan Sertipikat Pengganti karena Hilang pada tanggal 08 September 2017, Lihat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Surat Ukur tanggal 07-09-2017 No. 00239/Darmo/2017, Luas 795 M2 ;

- Berdasar pendaftaran Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Setyoyadi, SH., tanggal 15-09-2017 No. 55/2017, Pemegang Hak beralih menjadi atas nama Melany Hadi Purnomo ;

3. Bahwa, terhadap penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo karena hilang, sesuai ketentuan Pasal 57 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan :

(1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 24 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggunakan blanko sertipikat yang tidak diguna-kan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi ; -----

(2) *Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai*

pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya ; -----

(3) *Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagai-mana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan bukti sebagai ahli waris ;*

(4) *Penggantian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan ;*

4. Bahwa, menanggapi dalil Penggugat di dalam gugatan halaman 3 angka 7, berdasarkan ketentuan Pasal 139 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan : *untuk penerbitan sertipikat pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak diubah ; -----*

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 25 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa, berkaitan dengan pencatatan peralihan hak Sertipikat Pengganti Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) disebutkan :

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

6. Bahwa, mengenai pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo dari atas nama Jeanita Rahayu menjadi atas nama Nyonya Melany Hadi Purnomo, dilakukan oleh Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 55/2017 tanggal 15 September 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Setyoyadi, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Surabaya dan sesuai *komparisi* Akta Jual Beli tersebut, dicantumkan dasar bertindaknya adalah Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual tertanggal 30 Nopember 2013 No. 1178 dan 1179 yang dibuat oleh dan dihadapan Dedi Wijaya, SH.,M.Kn. selaku Notaris di Surabaya ;
-

7. Bahwa, terhadap dalil-dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan penerbitan obyek sengketa a quo bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, adalah dalil yang tidak benar, karena telah jelas penerbitan obyek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 26 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

khususnya Asas kepastian hukum, keterbukaan dan kecermatan ;

8. Bahwa, terhadap dalil-dalil dalam gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Tergugat, mohon dianggap dibantah dan disangkal seluruhnya ;

9. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya memeriksa perkara ini berkenaan memutuskan dengan menyatakan : -----

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima Jawaban Tergugat seluruhnya ;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; -----

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 13 Pebruari 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 27 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM

EKSEPSI

:

I. LEGAL

STANDING

:

a) Bahwa Penggugat tidak mempunyai legal standing atau kapasitas untuk mengajukan gugatan a quo karena Penggugat bukan ahli waris dari almarhumah JEANITA RAHAYU, sehingga tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan a quo dan yang perlu untuk digaris bawahi bahwa JEANITA RAHAYU tidak mempunyai anak dan juga tidak pernah mengangkat anak ;

b) Bahwa yang disebut ahli waris adalah yang ada hubungan darah diantara pewaris dan ahli waris kecuali untuk suami atau istri dari pewaris (vide Pasal 832 KUHPerdara). Dengan ketentuan mereka masih terikat dalam perkawinan ketika pewaris meninggal dunia, artinya kalau mereka sudah bercerai pada saat pewaris meninggal dunia, maka suami/istri tersebut bukan merupakan ahli waris dari pewaris, sedangkan Penggugat dengan Almarhum JEANITA RAHAYU tidak ada hubungan darah, sehingga tidak berhak dan tidak mempunyai kapasitas atau legal standing untuk mengajukan gugatan a quo ;

II. Gugatan

Kabur

(Obscuur

libel)

:

a) Bahwa didalam gugatan Penggugat pada point 2 mendalihkan bahwa

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 28 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah sebagai wali/pelaksana wasiat

(executeur/executice-

testamentair) berdasarkan pada Akta Notaris Rina Hartati

Muljono, SH. Nomor 34 tanggal 27 September 2013, Penggugat

juga sebagai penerima kuasa dengan hak substitusi tertanggal

23 Oktober 2013 dari Ahli Waris JEANITA RAHAYU yang bernama

DICKY HAMIJANTO HALIM dan HINGHWA LUCE-LIEM (sesuai

dengan surat keterangan hak mewaris tertanggal 24 Nopember

2014 yang dibuat oleh Notaris Rina Hartati Muljono, SH. ;

b) Bahwa anehnya didalam gugatan Penggugat tidak

mencantumkan kapasitas Penggugat bertindak untuk dirinya

sendiri atau selaku wali/pelaksana wasiat ((executeur/executice-

testamentair) dan atau selaku penerima kuasa dengan hak

substitusi dari Ahli Waris JEANITA RAHAYU yang bernama DICKY

HAMIJANTO HALIM dan HINGHWA LUCE-LIEM, karena didalam

surat kuasa yang diberikan kepada Kuasa Hukumnya tertanggal

05 Desember 2017 murni Penggugat bertindak untuk dirinya

sendiri, namun jika benar Penggugat menerima kuasa dengan

hak substitusi dari ahli waris JEANITA RAHAYU, maka tentunya

surat kuasa yang diberikan kepada kuasa hukumnya adalah

berbentuk kuasa Substitusi, sehingga dengan demikian sangat

amat jelas bahwa gugatan Penggugat kabur (obscur libel) ;

c) Bahwa jika benar kuasa tersebut diberikan oleh ahli waris

JEANITA RAHAYU, sedangkan ahli waris yang dimaksud Penggugat

tersebut tidak ada hubungan darah dengan Almarhum JEANITA

RAHAYU, sehingga surat kuasa yang diberikan kepada Penggugat

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 29 sampai hal 88

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak bernilai, artinya bahwa Surat Kuasa Khusus tersebut tidak dapat digunakan untuk mengajukan gugatan ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II Intervensi mohon agar hal-hal yang telah terurai dalam eksepsi tersebut di atas, dianggap terulang kembali dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini sepanjang ada relevansinya ;

2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi ; -----

3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat yang disampaikan pada point 4, dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar, karena pada tanggal 30 Nopember 2013, JEANITA RAHAYU telah melakukan transaksi Ikatan Jual Beli dengan Ny. MELANY HARDI PURNOMO yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 1178, tanggal 30 Nopember 2013 dan diikuti dengan Akta Kuasa Menjual Nomor : 1179 yang keduanya dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Dedi Wijaya, SH.M.Kn., bahwa dengan demikian terhadap Surat Wasiat Nomor : 34, tanggal 27 September 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Rina Hartati Muljono, SH. dianggap tidak bernilai atau dianggap dianggap tidak pernah ada, karena oleh yang

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 30 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Jalan Indragiri No. 25 Surabaya sudah dijual oleh Ny. JEANITA RAHAYU kepada Ny. MELANY HARDI PURNOMO, demikian juga terhadap surat keterangan hak mewaris tertanggal 24 Nopember 2014 No. 59/KHW/XI/2014 yang dibuat oleh Notaris Rina Hartati Muljono, SH. juga patut untuk dikesampingkan karena Surat Keterangan Hak Mewaris tersebut dibuat setelah JEANITA RAHAYU meninggal dunia ;

-
4. Bahwa terhadap penguasaan obyek sengketa yang tidak didasarkan atas itikad baik adalah merupakan perbuatan melawan hukum, karena terhadap penyerapan obyek sengketa kepada Penggugat adalah patut untuk dipertanyakan, karena Penggugat bukan ahli waris JEANITA RAHAYU, tidak terdapat dokumen atau berita acara penyerahan obyek sengketa kepada Penggugat, lebih-lebih saat diumumkan di Surat Kabar Surabaya pagi, tidak terdapat sanggahan dari Penggugat atau ahli waris JEANITA RAHAYU, artinya bahwa Penggugat tersebut menguasai obyek sengketa dengan melawan hukum ;

-
5. Bahwa Ikatan Jual Beli antara Ny. MELANY HARDI PURNOMO dengan JEANITA RAHAYU yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 1178, tanggal 30 Nopember 2013 dan Akta Kuasa Menjual No. 1179 yang dibuat dihadapan Notaris Dedi Wijaya, SH.M.Kn. adalah sah menurut hukum, karena JEANITA RAHAYU adalah selaku pemilik tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Indragiri No. 25 Surabaya berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, sehingga dia

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 31 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai kapasitas dan legalitas untuk menjual kepada Ny.

MELANY HARDI PURNOMO ;

6. Bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SETYOYADI, SH. yang didasarkan atas Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 1178 dan Akta Kuasa Menjual No. 1179 dan sebelum dibuatkan Akta Jual Beli, Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut telah dilakukan pengecekan terlebih dahulu di kantor Tergugat, tidak terdapat cacatan, kemudian dilanjutkan pembayaran Pajak BPHTB dan PPH serta PBB, di Kantor Pajak Pratama Wonocolo dan dilakukan validasi ternyata tidak terdapat permasalahan dan dikabulkan, sehingga Akta Jual Beli tersebut adalah sah menurut hukum ;

7. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo atas nama JEANITA RAHAYU dibalik nama menjadi Ny. MELANY HARDI PURNOMO, didasarkan atas Akta Jual Beli No. 55/2017 tanggal 15 September 2017, sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat pada point 6 tersebut adalah tidak berdasar, oleh karenanya harus ditolak ; -----

8. Bahwa setelah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo dibalik nama menjadi Ny. MELANY HARDI PURNOMO, kemudian dijual kepada Tergugat II Intervensi berdasarkan Akta Jual Beli No. 59/2017 yang dibuat PPAT SETYOYADI, SH. dan setelah ditandatangani Akta Jual Beli tersebut kemudian tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya telah diserahkan dalam keadaan kosong kepada Tergugat II Intervensi ;

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 32 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Penggugat Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik dan telah melakukan jual beli sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku yaitu dilakukan dihadapan PPAT, dan sebelum melakukan jual beli telah dilakukan pengecekan di Kantor Tergugat dan tidak terdapat catatan dan telah melakukan pembayaran Pajak BPHTB dan PPH sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga Tergugat II Intervensi merupakan subyek hukum yang harus dilindungi hukum ; -----

10. Bahwa selama Tergugat II Intervensi menguasai rumah tersebut tidak ada teguran atau pihak lain yang melakukan keberatan terhadap penguasaan Tergugat II Intervensi terhadap tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Indragiri No. 25 Surabaya ; -----

11. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat yang tidak ditanggapi oleh Tergugat II Intervensi adalah karena tidak benar dan tidak berdasar sehingga harus ditolak seluruhnya ; -----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II Intervensi mohon dengan segala kerendahan hati kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dalil-dalil Tergugat II Intervensi seluruhnya ;

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 33 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verlaard) ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verlaard) ; -----

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Kuasa Penggugat telah menyampaikan Repliknya masing-masing tertanggal 6 Maret 2018 ;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi masing-masing menyampaikan Dupliknya masing-masing tertanggal 13 Maret 2018 ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti tertulisnya yaitu berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, kemudian diberi tanda P-1 sampai dengan P-22, yang antara lain : -----

1. Bukti P-1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kutipan Akta Perkawinan No. 840/1956 tertanggal 20 Nopember 1956 ; -----

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 34 sampai hal 88

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti P-2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan Ganti nama berdasarkan Keputusan Presiden Kabinet No. 127/U/Kep/12/ 1966 dengan Keputusan Walikota Kepala Daerah Kotamadya di Surabaya No Daf 11734/Gt.Nm/Kemad/1967/L tertanggal 30 Nopember 1967 ; -----
3. Bukti P-3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta Kematian No. 17/WNI/ 1978 tertanggal 20 Januari 1978 yang dikeluarkan oleh Pencacatan Sipil Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya ; -----
4. Bukti P-4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kartu Tanda Penduduk atas nama Jeanita Rahaju ; -----
5. Bukti P-5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Kutipan Akta Kematian Nomor 3578-KM-13082014-0018 tertanggal 14 Agustus 2014 ; -----
6. Bukti P-6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta Wasiat No. 34 tertanggal 27 Nopember 2013 yang dibuat Rina Hartati Muljono, SH. Notaris Surabaya ; -----
7. Bukti P-7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Keterangan Pendaftaran Akta Wasiat dari Kementerian Hukum dan Ham No. Register : AHU-2-AH.04.01-7505 ; -----
8. Bukti P-8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Keterangan Hak Mewaris No. 59/KHW/XI/2014 tertanggal 24 Nopember

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 35 sampai hal 88

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014 yang dibuat Rina Hartati Muljono, SH. Notaris

Surabaya ; -----

9. Bukti P-9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Objek Pajak No. 35.78.070.006.009-0055.0 letak Objek Jl. Indragiri 25 RT.15/RW.06 Darmo Wonokromo Surabaya atas nama Ny. Hamijanto Halim (Jeanita Rahaju) tertanggal 12 Juli 2016 ; ----

10. Bukti P-10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Objek Pajak No. 35.78.070.006.009-0055.0 letak objek Jl. Indragiri 25

RT.15/RW.06 Darmo Wonokromo Surabaya atas nama Ny. Hamijanto Halim (Jeanita Rahaju) tertanggal 09 Juni 2017 ; ----

11. Bukti P-11 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Undangan dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Kanwil DJP Jawa Timur I Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Wonocolo dengan Surat S-28257/WPJ.11/KP.07/2017 tertanggal 19 September 2017 perihal Kelengkapan Kedua Permohonan Penelitian SSP atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan ;

12. Bukti P-12 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 60195 tentang Pelayanan Pendaftaran Pencatatan Blokir terhadap Objek Sengketa

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 36 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 21 Nopember 2017 ;

13. Bukti P-13 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya tanggal 17-07-2012, Surat Ukur Mo. 40/Darmo/2012 tanggal 07-06-2012 luas 795 m2 atas nama Jeanita Rahaju ; ---

14. Bukti P-14 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Kuasa dari Dicky Hamijanto Halim kepada Ratna Astutidewi Soelaman ;

15. Bukti P-15 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Kuasa dari Hinghwa Luce Liem kepada Ratna Astutidewi Soelaman ; -----

16. Bukti P-16 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi, Surat Kuasa dari Jeanita Rahaju kepada Sri Suko, SH.M.Hum. tertanggal 14 September 2017 ;

17. Bukti P-17 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi, Surat Pernyataan Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan atas nama Jeanita Rahaju tertanggal 20 September 2017 ;

18. Bukti P-18 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi, Lembar Cheklis Validasi SSP PPH pasal 4 ayat (2) Pengalihan Hak Atas tanah dan bangunan atas nama Pemohon Jeanita Rahaju tertanggal 20 September 2017 ;

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 37 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bukti P-19 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Keterangan Nomor : 02/Not/DW/I/2018 tanggal 19 Januari 2018, yang dibuat oleh DEDI WIJAYA, SH.MKn. Notaris Surabaya ; -----

20. Bukti P-20 : Foto situasi jalannya eksekusi liar rumah Indragiri No. 25 ; -----

21. Bukti P-21 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi, Tanggapan Termohon dalam Register Perkara No. 02/P/FP/2018/PTUN.SBY. tanggal 29 Januari 2018 ; -----

22. Bukti P-22 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Repretarium Notaris Dedy Wijaya, SH. ; -----

Menimbang, bahwa dalam persidangan Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti tertulisnya yaitu berupa fotokopi surat-surat yang telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, kemudian diberi tanda T-1 sampai dengan T-17, yang antara lain : -----

1. Bukti T-1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Perintah Setor Pelayanan Sertipikat Pengganti karena Hilang tanggal 20 Juli 2017 atas nama Melany Hardi Purnomo ; -----

2. Bukti T-2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan/Rusak Barang/Surat-Surat Berharga dari Sentra Pelayanan Kepolisian Terpadu Polda Jatim tanggal 18 Juli 2017 No. STPLK/572/VII/2017/SPKT ; -----

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 38 sampai hal 88

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti T-3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan Dibawah Sumpah/Janji tanggal 03 Agustus 2017 atas nama Ny. Melany Hardi Purnomo ;

4. Bukti T-4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Pengumuman (Tentang Sertipikat Hilang) tanggal 04 Agustus 2017 No. 12/7-35.78/VIII/ 2017 pada Koran Harian Surabaya Pagi tanggal 7 Agustus 2018 ;

5. Bukti T-5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Berita Acara Pengumuman dan Penerbitan/Penolakan Penerbitan Sertipikat Pengganti tanggal 07 September 2017 No. 55/BA.35.78/IX/2017 ; -----
6. Bukti T-6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo atas nama Nyonya Melany Hadi Purnomo ;

7. Bukti T-7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 30 Nopember 2013 No. 1178, yang dibuat oleh dan dihadapan Dedy Wijaya, SH.M.Kn. Notaris di Surabaya ; -----
8. Bukti T-8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta Kuasa Menjual tanggal 30 Nopember 2013 No. 1179, yang dibuat oleh dan dihadapan Dedy Wijaya, SH.M.Kn. Notaris di Surabaya ; -----

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 39 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bukti T-9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta Jual Beli tanggal
15 September 2017 No. 55/2017 ;

10. Bukti T-10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Perintah Setor
Pelayanan Pendaftaran Pencatatan Blokir tanggal 3
Oktober 2017 ; -----
11. Bukti T-11 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Perintah Setor
Pelayanan Pendaftaran Pencatatan Blokir tanggal 21
Nopember 2017, beserta lampirannya (fotokopi) ;

12. Bukti T-12 : Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Tanda Bukti Lapo
dari Sentra Pelayanan Kepolisian Terpadu Polda Jatim
Nomor : TBL/1283/X/2017/UM/JATIM, tanggal 16 Oktober
2017, beserta lampirannya ;

13. Bukti T-13 : Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Surat dari
Wadirreskrim Polda Jatim Nomor :
B/10048/X/2017/Ditreskrim, Perihal : Pemberitahuan
Pelimpahan Laporan Polisi ; -----
14. Bukti T-14 : Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Surat dari Wakasat
Reskrim selaku Penyidik Polrestabes Surabaya tanggal 7
Nopember 2017 No. B/2241/SP2HP-Lit-
1/LP.1283.16/XI/2017/ Satreskrim, Perihal :
Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan ;

15. Bukti T-15 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Perintah Setor
Peralihan Hak-Jual Beli tanggal 20 September 2017
Nomor berkas permohonan 47880/2017 tanggal 20
Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 40 sampai hal 88

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2017, beserta lampirannya ;

16. Bukti T-16 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Putusan Perkara
Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 14
Pebruari 2018 No. 02/P/FP/2018/PTUN.SBY. ;

17. Bukti T-17 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat gugatan di
Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 22-1-2018 No.
75/Pdt.G/2018/ PN.SBY. ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Kuasa Tergugat II
Intervensi telah mengajukan bukti tertulisnya yaitu berupa fotokopi
surat-surat yang telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan dengan
aslinya atau fotokopinya, kemudian diberi tanda T.II.Int-1 sampai dengan
T.II.Int-13, yang antara lain : ----

1. Bukti T.II.Int-1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Sertipikat Hak Guna
Bangunan No. 81 Kelurahan Darmo, Kec.
Wonokromo, Kota Surabaya tanggal 08 September
2017 ; -----

2. Bukti T.II.Int-2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta jual beli Nomor
59/2017 tanggal 30 Oktober 2017 ;

3. Bukti T.II.Int-3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Pengumuman
tentang Sertipikat Hilang No. 12/7-35.78/VIII/2017,
tanggal 04 Agustus 2017 ;

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 41 sampai hal 88

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T.II.Int-4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Bukti pembayaran Pajak Penagihan Hak Tanah/Bangunan atas nama Melany Hardi Purnomo, tanggal 25 September 2017 ; -----
5. Bukti T.II.Int-5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan tanggal 30 Oktober 2017 ; -----
6. Bukti T.II.Int-6 : Fotokopi sesuai dengan fotokopinya, Bukti pembayaran pajak BPHTB atas nama Wong Hendra Wijaya tanggal 30 Oktober 2017 ; -----
7. Bukti T.II.Int-8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Wong Hendra Widjaja, tanggal 26 Maret 2018 ; -
8. Bukti T.II.Int-9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan dari Karno tertanggal 23-9-2017 ; -----
9. Bukti T.II.Int-10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan dari Mislan tertanggal 23-9-2017 ; -----
10. Bukti T.II.Int-11 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Kuasa dari Dedi Wijaya, SH.M.Kn. tanggal 14 April 2018 ; -----
11. Bukti T.II.Int-12 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Jawaban dari Turut Tergugat I Dedi Wijaya, SH.M.Kn. dalam Perkara No. 75/Pdt.G/2018/PN.Sby. tanggal 2 Mei 2018 ; -----

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 42 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bukti T.II.Int-13 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 1 tanggal 02 September 2017 ; -----

Menimbang, bahwa pada persidangan Pihak Penggugat telah mengajukan 5 (lima) orang saksinya yaitu : 1. AMIR HAMIDY KOMEDAR 2. ROBBY NURYANTO SANTOSO 3. SUTRISNO, 4. DEDI WIJAYA, SH.M.Kn. 5. MUSTIKA FADILLA dan saksi Ahli Dr. FIFIK WIRYANI, SH.M.Si.M.Hum. yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ; -----

1. Saksi 1, AMIR HAMIDY KOMEDAR, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya adalah :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat ;

- Bahwa saksi pernah diberi tugas untuk menjaga rumah di Indragiri sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2017 ;

- Bahwa saksi disuruh jaga rumah karena rumah tersebut sering diganggu orang dan ada preman yang ingin menguasai rumah tersebut ; -----

- Bahwa yang menempati atau menunggu rumah itu Pak No dan Pak Mislan ; ----

- Bahwa rumah tersebut sering diganggu orang asing yang mengaku bernama Berlian dan Polisi, itu kira-kira sekitar bulan Maret 2017 ;

- Bahwa saksi menjaga rumah di Indragiri disuruh oleh Ibu Ratna dan Pak Eko ; -

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 43 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu kalau rumah tersebut digembok, saksi hanya diberitahu oleh Pak No dan saksi tidak melihat sendiri peristiwa rumah tersebut digembok oleh siapa ;

- Bahwa selama saksi menjaga rumah tidak pernah melihat ada petugas dari BPN datang ke Indragiri ;

- Bahwa saksi pernah mengantar pembeli kerumah tersebut antara lain Pak Filmon dan Sugeng ;

- Bahwa saksi pernah disuruh keluar oleh Pak Filmon, katanya nanti saksi diberi uang tetapi saksi tidak mau ;

- Bahwa saksi kenal dengan Pak Lim sejak waktu ramai ;

- Bahwa saksi tidak tahu Pak Lim diperintah oleh siapa ;

- Bahwa saksi tahu waktu ada pertemuan di RM. Cianjur dan dipertemuan tersebut ada suami dari Bu. Ratna, orang dari Garnisun dan Pengacara yang

bernama Pak Lim yang mengaku dari pemilik rumah dengan menunjukkan berkas yang ada sertifikatnya tapi saksi tidak tahu itu asli apa tidak ; -----

- Bahwa pertemuan itu pada tanggal 27 September 2017 ;

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 44 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah rumah tersebut digembok tidak ada upaya dari Bu Ratna untuk menguadsai rumah itu kembali ;

- Bahwa saksi bekerja sejak awal tahun 2016 sampai tahun 2017 ;

- Bahwa saksi tahu dengan bukti P-11 yang dirumah Indragiri ;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Melany ;

2. Saksi 2, ROBBY NURYANTO SANTOSO, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya adalah :

- Bahwa saksi kenal dengan Jeanita Rahayu ;

- Bahwa saksi kenal dengan Lim Ho sejak kecil ;

- Bahwa saksi kenal dengan Hamijanto Halim karena kerja ;

- Bahwa saksi pernah kerja di pom bensin milik Pak Hamijanto Halim (suami dari Bu. Jeanita Rahayu) ;

- Bahwa saksi sering setor uang ke Indragiri ;

- Bahwa saksi tidak mempunyai anak kandung dan tidak pernah mengangkat anak ;

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 45 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Jeanita sebagai sopir kakaknya Jeanita yang bernama Pak Karyo ;

- Bahwa Pak Karyo punya 2 orang anak ;

- Bahwa saksi setiap pagi kerumah Jeanita yang di Jl. Indragiri 25 dan pernah ketemu dengan ke 6 orang anaknya ;

- Bahwa saksi kenal dengan anak-anaknya Pak Lim yaitu Niko, Dietje, Deassy, Doddy, Deddy dan Jacky ;

- Bahwa saksi tahu kalau Bu Jeanita tidak punya anak dan tidak pernah mengangkat anak ;

- Bahwa saksi pernah bertemu dengan anak-anak Pak Lim Bo Hang pada saat mereka datang ke Indonesia ;

- Bahwa Jeanita Rahayu meninggal tahun 2014 di Rumah Sakit RKZ dan saksi yang merawat Jeanita waktu sakit sampai meninggal ;

- Bahwa saksi Bu Jeanita Rahayu sakit sejak tahun 2012 ;

- Bahwa saksi mengetahui kalau rumah Bu Jeanita Rahayu yang di Indragiri 25 itu tidak pernah dijual ;

- Bahwa saksi tahu waktu ada Notaris datang ke rumah Bu Jeanita untuk membuat surat wasiat dan waktu membuat surat wasiat

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 47 sampai hal 88

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelum Bu Jeanita meninggal ;

- Bahwa saksi pernah ditunjukkan sertipikat rumah Indragiri dan sertipikat rumah tersebut atas nama Jeanita Rahayu ;

- Bahwa saksi pernah menyerahkan sertipikat tersebut kepada Penggugat setelah Bu Jeanita Rahayu meninggal, sertipikat tersebut saksi ambil dilemari kemudian saksi serahkan ke Penggugat ;

- Bahwa setelah Bu Jeanita Rahayu meninggal sekitar 6 bulan ada orang yang bernama Mr Un datang dan mengaku pernah membeli rumah Indragiri dari Bu Jeanita Rahayu ;

- Bahwa pernah ada petugas dari BPN datang untuk mengukur tetapi saksi halangi ;

- Bahwa saksi pernah diundang di RM. Cianjur untuk bertemu dengan orang yang mengaku dari BPN dan Polisi dan setelah pertemuan itu saksi tidak dapat masuk ke rumah Indragiri lagi karena rumahnya sudah digembok ; -----

- Bahwa saksi mengetahui dengan bukti P-20 dan saksi juga tahu dengan Liem Ji Tong ;

4. Saksi , DEDI WIJAYA, SH.M.Kn. yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya adalah :

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 48 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi diangkat sebagai Notaris tahun 2002 dan mulai sebagai

Notaris tahun 2012 ;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Melany Hardi Purnomo dan Jeanita Rahayu ; ---

- Bahwa saksi tidak pernah membuat Akta Ikatan Jual Beli No. 1178 dan Akta Kuasa Menjual No. 1179 ;

- Bahwa saksi pernah membuat surat keterangan No. 02/Not/DW/II/2018 tanggal 19 Januari 2018 ;

- Bahwa saksi mengetahui dengan bukti P-19 ;

- Bahwa saksi pernah dipanggil di Polwil terkait dengan dugaan tindak pidana pemalsuan berkaitan dengan rumah Indragiri di Polrestabes Surabaya ; -----

- Bahwa saksi tidak tahu dengan bukti T-7 dan bukti T-8 ;

- Bahwa saksi pernah dilaporkan oleh Ratna di Polwiltabes ;

5. Saksi 5, MUSTIKA FADILLA, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya adalah :

- Bahwa saksi bekerja di Kantor Notaris Dedi Wijaya, SH.M.Kn. sejak bulan Juli 2011 ;

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 49 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja dibagian pembuatan akta yaitu menetik dan mengagendakan ;

- Bahwa saksi sering dijadikan saksi dalam pembuatan akta ;

- Bahwa saksi tidak pernah kenal dengan Melany Hardi Purnomo dan Jeanita Rahayu ;

- Bahwa kedua orang tersebut tidak pernah datang ke kantor Notaris ;

- Bahwa saksi tidak pernah menetik akta atas nama Melany maupun Jeanita ;

- Bahwa saksi tidak tahu dengan bukti T-7 dan bukti T-8 ;

- Bahwa akta-akta yang dibuat dikantor saksi formatnya sama seperti bukti T-7 dan T-8 ;

6. Saksi 6, Dr. FIFIK WIRYANI, SH.M.Si.M.Hum., yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya adalah :

- Bahwa ahli adalah pengajar Hukum Agraria, Hukum Waris, Politik Hukum Sumber Daya Alam, Hukum Investasi dan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah di Fakultas Hukum Universitas Muhamadiyah Malang ;

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 50 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ahli dihadirkan oleh Penggugat untuk memberikan keterangan/pendapat terkait dengan Peralihan Hak Atas Tanah ;

- Bahwa prosedur penerbitan Sertipikat Pengganti menurut Pasal 59 PP. 24/ 1997 Jo. Pasal 138 Peraturan Kepala BPN 3/1997 yaitu diajukan oleh Pemilik

sertipikat dengan melengkapi persyaratan-persyaratan dan melakukan sumpah dihadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, kemudian diumumkan melalui media public (biasanya Koran) setelah itu baru diputuskan oleh Kantor Pertanahan apakah sertipikat pengganti dapat diterbitkan atau tidak ;

- Bahwa yang berhak mengajukan permohonan sertipikat pengganti dan melakukan sumpah sepanjang belum pernah ada peralihan hak adalah pemilik nama yang ada didalam sertipikat, dan apabila pemiliknya meninggal dunia maka yang berhak mengajukan permohonan sertipikat pengganti adalah ahli warisnya ;

- Bahwa dalam melakukan sumpah Ahli Waris bersumpah untuk dan atas nama Pewaris, walaupun demi hukum sejak pewaris meninggal dunia haknya telah beralih ke Ahli Waris, sehingga sertipikat pengganti diterbitkan masih atas nama pewaris ;

- Bahwa peralihan hak bisa karena jual beli, hibah atau tukar menukar ;

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 51 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam peralihan hak harus ada sertipikat aslinya ;

- Bahwa apabila peralihannya karena jual beli maka harus dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT ;

- Bahwa apabila masih dalam bentuk PPJB dan Kuasa Menjual maka secara yuridis masih belum ada peralihan hak, PPJB dan kuasa menjual hanyalah sebagai dasar untuk membuat akta jual beli ;

- Bahwa sertipikat pengganti isinya harus sesuai dengan data yuridis Sertipikat Aslinya ;

- PPJB dibuat mengikuti asas kebebasan berkontrak, dibuat karena beberapa sebab, mungkin karena belum dibayar lunas atau mungkin karena sertipikatnya belum jadi ;

- Bahwa pembeli boleh mengajukan sertipikat pengganti apabila sudah dibuat akta jual beli ;

- Bahwa PPJB dan Kuasa Menjual harus dibuat secara notariil, apabila Notaris yang bersangkutan merasa tidak pernah membuat maka akta tersebut dianggap cacat hukum, sehingga sertipikat yang dibuat berdasarkan akta tersebut adalah cacat hukum ;

- Bahwa secara yuridis jika masih PPJB maka belum ada peralihan hak ;

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 52 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kuasa menjual untuk mengalihkan keseluruhan hak itu merupakan kuasa mutlak, yang sampai dengan saat ini masih debatable ; -----
- Bahwa untuk melakukan jual beli bukan hanya PPAT yang dapat melakukan pengecekan, yang berkepentingan juga boleh melakukan pengecekan, namun seorang PPAT yang baik pasti melakukan pengecekan sebelum membuat akta jual beli ; -----
- Bahwa untuk melakukan pengecekan harus ada sertipikat aslinya ; -----
- Bahwa apabila didalam akta kuasa menjual terdapat klausul dengan dibuatnya akta kuasa ini maka segala hak telah beralih ke pembeli, hal tersebut hanyalah dianggap penyerahan fisik saja tetapi secara yuridis belum jika belum ada Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT ; -----
- Bahwa apabila sudah dibayar lunas kemudian dibuatkan Ikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual sepanjang belum ada Akta Jual Beli maka secara yuridis dianggap masih belum ada peralihan hak ; -----
- Bahwa untuk pendaftaran hak menggunakan sistem publikasi positif, sedangkan untuk pendaftaran akta menggunakan sistem publikasi negatif ; -----
- Bahwa sistem publikasi yang dipakai di Indonesia yaitu sistem publikasi negatif, maksudnya bahkan setelah diterbitkan sertipikat pun masih boleh digugat ; -----

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 53 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekalipun didalam pengumuman surat kabar ada klausul apabila dalam tenggang waktu tertentu apabila sertipikat yang dinyatakan hilang tidak ditemukan maka sertipikat yang dinyatakan hilang tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi, tetap masih boleh digugat ; -----
- Bahwa apabila ternyata sertipikat yang hilang ditemukan, BPN boleh menarik sertipikat pengganti yang telah diterbitkan dengan dasar ada kekhilafan dan asas keadilan ; -----
- Bahwa yang dapat pemegang hak guna bangunan hanya ada 2 yaitu Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia ; -----
- Bahwa apabila WNI pemegang hak guna bangunan menjadi WNA, maka dalam jangka waktu 1 tahun harus mengalihkan hak tersebut ke pihak lain ; -----
- Bahwa apabila WNA dapat hibah atau warisan hak guna bangunan maka dalam waktu 1 tahun sejak memperoleh hak tersebut harus segera mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain ; -----
- Bahwa apabila dalam tenggang waktu 1 tahun tidak mengalihkan hak tersebut ke pihak lain maka haknya hapus ; -----
- Bahwa apabila si pembuat wasiat menjual barang yang diwasitkan sebelum ada akta pembatalan wasiat, maka wasiat itu dianggap dibatalkan oleh si pembuat wasiat ; -----

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 54 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat dan Pihak Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksinya meskipun telah diberi kesempatan untuk itu ; -----

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi masing-masing menyerahkan Kesimpulannya tertanggal 5 Juni 2018 ;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan ini segala sesuatu yang belum termuat dalam duduknya sengketa tersebut di atas, Majelis Hakim

menunjuk Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan Putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara di atas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya tanggal 08 - 09 - 2017, Surat Ukur No. 00239/2017 tanggal 07 - 09 -2017 luas : 795 m2 atas nama Melany Hadi Purnomo (Bukti T-6 = Bukti T II Int-1) ;

Menimbang, bahwa terkait adanya pihak ketiga yang berkepentingan dalam perkara a quo sesuai ketentuan Pasal 83 Undang-

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 55 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memanggil Melani Hadi Purnomo nama yang tercantum dalam objek sengketa. Berdasarkan panggilan Pengadilan tersebut, Majelis Hakim telah menerima surat permohonan dari calon pihak ketiga (Wong Hendra Wijaya) melalui kuasanya tertanggal 6 Pebruari 2018 berdasarkan surat kuasa tertanggal 6 Pebruari 2018 yang pada pokok permohonannya menyatakan bahwa Pemohon adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Indragiri No. 25 Surabaya yang berasal dari membeli dari Nyonya Melany Hardi Purnomo juga ditulis Nyonya Janda Melany Hadi Purnomo sebagaimana Akta Jual Beli No. 59/2017 tanggal 30 Oktober 2017 terhadap Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, surat ukur No. 00239/Darmo/2017 luas : 795 m2 tanggal 7 September 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SETYOYADI, SH. Berdasarkan

Permohonan tersebut, sesuai Putusan Sela Nomor : 150/G/2017/PTUN.SBY.

tanggal 6 Pebruari 2018 Majelis hakim telah mengabulkan dan menetapkan Wong Hendra Wijaya sebagai Tergugat II Intervensi ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah menyampaikan jawabannya tertanggal 6 Pebruari 2018 sedangkan Tergugat II Intervensi menyampaikan jawabannya tertanggal 13 Pebruari 2018 yang didalamnya memuat jawaban dalam eksepsi serta jawaban terhadap pokok perkara, sehingga sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara/ sengketa, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 56 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II

Intervensi sebagai berikut : -

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada pokoknya adalah mempersoalkan :

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas atau legal standing untuk mengajukan gugatan ;

Bahwa Ratna Astuti Dewi Soelaiman yang merupakan penerima kuasa dari ahli waris Almarhum Jeanita Rahaju tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan di Pengadilan, karena yang bersangkutan hanya sebagai wali/ pelaksana wasiat sesuai Akta Nomor : 34 tanggal 27 September 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Rina Hartati Muljono, SH., yang didalamnya tidak terdapat klausul yang memberikan kuasa kepada Ratna Astuti Dewi Soelaiman untuk mengajukan gugatan di Pengadilan sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak diterima ; -----

2. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadili perkara a quo ;

Bahwa substansi perkara aquo adalah berkaitan dengan tindak pidana memasuki pekarangan tanpa hak dan atau memalsukan surat dan atau

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 57 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menempatkan keterangan palsu ke dalam Akta oetentik, sehingga didalamnya terdapat unsur sengketa kepemilikan hak, dan apabila terjadi sengketa kepemilikan hak maka terlebih dahulu harus diuji hak keperdataanya melalui Peradilan Umum, bukan secara serta merta mengesampingkan uji materi kepemilikannya dan langsung uji materiil terhadap *Beschiking* yang terbit diatas tanah sengketa ;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat II Intervensi pada pokoknya adalah mempersoalkan :

1. Legal Standing Penggugat ;

Bahwa Penggugat tidak mempunyai legal standing atau kapasitas mengajukan gugatan a quo karena Penggugat bukan ahli waris dari almarhumah Jeanita Rahaju ;

2. Gugatan Kabur (*obscur libel*) ;

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah dibantah oleh Penggugat sebagaimana termuat dalam repliknya, yang pada pokoknya menyatakan menolak seluruh dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi Begitu juga Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah membantah replik Penggugat tersebut sebagaimana termuat dalam duplik Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim akan merangkum

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 58 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi satu kesatuan eksepsi sebagai berikut :

1. KOMPETENSI ABSOLUT ;

2. LEGAL STANDING ;

3. GUGATAN KABUR ;

Menimbang, bahwa eksepsi pada angka 1 dikategorikan sebagai eksepsi kewenangan absolut Pengadilan, sedangkan eksepsi pada angka 2 dan 3 dikategorikan sebagai eksepsi lain yang tidak terkait kewenangan (Pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan menguji terlebih dahulu eksepsi pada angka 1 tentang Kompetensi Absolut Pengadilan ;

Menimbang, bahwa untuk menilai apakah perkara a quo merupakan kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara ataukah tidak haruslah dilihat dari *subjectum litis* dan *objectum litisnya*, artinya dengan melihat subjek para pihak yang bersengketa dan objek sengketa yang dipermasalahkan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 jo Pasal 50 Undang -Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama ; -----

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 59 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang dimaksud sengketa Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan 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. Bahwa istilah “sengketa” yang dimaksudkan di sini mempunyai arti khusus sesuai dengan fungsi Peradilan Tata Usaha Negara yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam mengambil keputusan yang

mengakibatkan kerugian bagi orang atau badan hukum perdata, sehingga *subjectum litis* para pihak yang bersengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara sedangkan *objectum litis* yang disengketakan adalah Keputusan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 adalah

suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ; -----

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 60 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, unsur-unsur suatu keputusan tata usaha negara adalah :

a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual ;

b. Keputusan Badan dan / atau Pejabat Tata Usaha Negara dilingkungan 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 keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat ;

Menimbang, bahwa unsur-unsur dari Keputusan Tata Usaha Negara sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan merupakan unsur yang bersifat kumulatif dalam mendefinisikan Suatu Keputusan Tata Usaha Negara, yang berarti bahwa apabila salah satu unsur tidak terpenuhi, maka Surat Keputusan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga Keputusan tersebut tidak bisa digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara ; -----

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal **61** sampai hal **88**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yuridis normatif tersebut diatas, dihubungkan dengan subjectum litis subjek pihak yang berperkara yaitu antara Penggugat Ratna Astuti Dewi Soelaiman dengan Kepala Kantor Pertanahan

Kota Surabaya I sedangkan objectum litis objek perkara a quo yaitu : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya tanggal 08 - 09 - 2017, Surat Ukur No. 00239/2017 tanggal 07 - 09 -2017 luas : 795 m2 atas nama Melany Hadi Purnomo (Bukti T II Int-1) yang diterbitkan oleh Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa merupakan tindakan hukum tata usaha negara karena objek sengketa tersebut dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dalam kapasitasnya selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang menjalankan urusan pemerintahan dibidang pertanahan sesuai ketentuan Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota madya yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah, telah memenuhi unsur konkret yaitu berbentuk Keputusan yang ditujukan kepada seseorang, individual yaitu dengan menunjuk nama dalam keputusan tersebut, final yaitu keputusan tersebut tidak lagi memerlukan persetujuan atasan atau instansi lain dan menimbulkan akibat hukum bagi seseorang yaitu Penggugat pihak yang merasa dirugikan atas terbitnya keputusan tata usaha negara tersebut ; -----

Menimbang, bahwa objek sengketa selain telah memenuhi unsur-unsur keputusan tata usaha negara sebagaimana maksud ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Jo. Pasal 87

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal **62** sampai hal **88**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 juga tidak termasuk dalam pengecualian keputusan tata usaha negara menurut ketentuan Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara in casu Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo, maka cukup alasan menurut hukum untuk menyatakan eksepsi Tergugat berkaitan dengan kompetensi absolut Pengadilan dinyatakan tidak diterima ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait dengan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang memperlmasalahkan terkait dengan Legal Standing Penggugat mengajukan gugatan a quo ; -----

Menimbang, bahwa parameter frasa yang menjadi prasyarat hak gugat adalah “ merasa kepentingannya dirugikan ” dan apabila ditelaah lebih lanjut terkait dengan kepentingan dalam sengketa tata usaha negara telah diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan : Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal **63** sampai hal **88**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

direhabilitasi. Penjelasan pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 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 (*no interest no action*) ; -----

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan hubungan hukum antara Penggugat dengan almarhum Jeanita Rahaju dalam hal ini bertindak dikarenakan yang bersangkutan adalah wali / pelaksana wasiat (*executeur/ executrice-testamentair*) sesuai dengan akta Notaris Rina Hartati Muljono, SH Nomor : 34 tanggal 27 September 2013, Penggugat juga sebagai penerima kuasa dengan hak substitusi tertanggal 23 Oktober 2013 dari ahli waris Jeanita Rahaju (sesuai surat keterangan hak mewaris tertanggal 24 November 2014 No : 59/KHW/IX/2014 yang dibuat oleh Notaris Rina Hartati Muljono) dimana semasa hidupnya Jeanita Rahaju tidak pernah menjual objek sengketa kepada pihak manapun dan bahkan sebelum meninggal Jeanita Rahaju telah membuat surat wasiat dihadapan Notaris Rina Hartati Muljono, SH dan pada saat Jeanita Rahaju meninggal dunia pada tanggal 27 Mei 2014 surat-surat yang berhubungan dengan rumah yang salah satunya asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya tanggal 17-07-2012, surat ukur No. 40/Darmo/2012 tanggal 07-06-2012 luas : 795 M2 atas nama Jeanita Rahaju diserahkan dan atau dipegang oleh penerima wasiat (*in casu* Penggugat) sehingga dengan diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat pada tanggal 20 September 2017 menjadi atas nama Melany Hardi Purnomo menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Oleh karenanya Penggugat

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 64 sampai hal 88

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat berkepentingan agar objek sengketa tersebut dicabut oleh

Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Akta Notaris Nomor 34 tanggal 27 September 2013 (Bukti P-6) didalam akta tersebut tercantum adanya penyerahan harta peninggalan berupa sebidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 801 diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah lengkap yang terletak di Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo Kota Surabaya dikenal sebagai jalan Indragiri nomor 25 atas nama Jeanita Rahaju diberikan kepada anak tirinya yang bernama : Liem Hwie Liat, Liem Hing Hwa (Deetje), Liem Hai tang (Daisy), Liem Mei Hoa (Doddy), Liem Hwie Tjong (Dicky Harijanto halim) dan Liem Hwie Bo (Jacky Haryanto Halim) masing-masing mendapatkan 2/14 (dua per empat belas) bagian sedangkan 2/14 (dua per empat belas) adalah bagian saya dan akan diberikan kepada gereja dan keponakan saya, masing-masing 1/14 (satu per empat belas) dan selanjutnya saya mengangkat sebagai wali/pelaksana wasiat (executeur/executrice-testamentair) untuk mengurus warisan saya adalah Ratna Astuti Dewi Soelaiman tersebut diatas, sehingga sepeninggal saya ia yang berhak untuk mengurus seluruh harta benda peninggalan saya tersebut. kepadanya saya berikan semua hak dan kewajiban/kekuasaan yang menurut hukum (undang-Undang) diberikan kepada pelaksana wasiat, terutama hak untuk memegang dan mengurus seluruh harta benda/peninggalan saya tersebut selama waktu yang ditetapkan/diperkenankan oleh Undang-Undang (peraturan Hukum) ; -----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1011 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan : “ Pelaksana harus mengusahakan agar

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 65 sampai hal 88

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kehendak terakhir pewaris dilaksanakan, dan dalam hal terjadi perselisihan mengajukan tuntutan ke pengadilan untuk mempertahankan berlakunya surat wasiatnya " ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan klausul yang tercantum dalam Akta Notaris Nomor : 34 Tanggal 27 September 2013 (Bukti P-6) serta ketentuan Pasal 1011 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menurut Majelis Hakim dengan

ditetapkannya Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa *a quo* oleh Tergugat telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat termasuk juga anak tiri dari Jeanita Rahaju. Oleh karena itu dapat dibuktikan baik terhadap fakta-fakta maupun hubungan hukum akibat dari terbitnya objek sengketa *a quo* yang membawa kerugian bagi Penggugat sesuai dalil- dalil dalam gugatannya. Sehingga Penggugat memiliki kepentingan yang dirugikan karena tujuan yang hendak dicapai Penggugat dalam berproses di persidangan, yaitu menyatakan batal atau tidak sah serta dicabutnya obyek sengketa *a quo* yang merugikan kepentingan Penggugat, dalam melindungi hak-hak dari Penggugat terhadap harta peninggalan alm. Jeanita Rahaju atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana tercantum dalam sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo tanggal 17-07-2012 (Bukti P-13) ; -----

Menimbang, bahwa terkait dengan pengangkatan wali/pelaksana wasiat telah diatur dalam ketentuan Pasal 1005 KUH Perdata yang berbunyi : " seseorang yang mewariskan diperbolehkan, baik dalam suatu wasiat, maupun dalam suatu akta dibawah tangan seperti yang tercantum pada Pasal 935, ataupun dengan akta notaris khusus, ia dapat juga mengangkat beberapa orang, agar pada waktu yang satu berhalangan, yang lain dapat menggantikannya " ; -----

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal **66** sampai hal **88**

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka cukup beralasan hukum untuk menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi terkait dengan legal standing Penggugat mengajukan gugatan a quo dinyatakan tidak diterima ;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan gugatan Penggugat kabur, menurut Majelis Hakim, acuan yuridis normatif yang dipergunakan untuk menilai apakah suatu gugatan itu kabur/ obscuurlibel atau tidak, haruslah berdasarkan ketentuan Pasal 56 ayat (1) huruf (a) (b) dan (c) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang memuat ketentuan syarat-syarat gugatan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah memperhatikan syarat formil gugatan Penggugat dalam hal ini identitas dari Penggugat dan Tergugat atau kuasanya serta syarat material yang terdiri dari dasar-dasar gugatan (*fundamentum petendi*) dan tuntutan (*petitum*) atau hal yang diminta telah termuat secara jelas serta telah memuat Peraturan Perundangan-undangan serta asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) yang dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat telah jelas dan sesuai dengan ketentuan Pasal 56 ayat (1) huruf a, b, dan c, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan tidak dicantumkan kapasitas Penggugat didalam gugatan apakah bertindak untuk dirinya sendiri atau selaku wali/pelaksana wasiat sehingga gugatan Penggugat kabur, menurut

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 67 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim apa yang didalilkan oleh Tergugat II Intervensi telah tercantum dalam gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan terkait dengan legal standing Penggugat dimana Penggugat adalah penerima wasiat sebagai wali/pelaksana wasiat (executeur/xecutrice-testamentair) (Bukti P-6) Sehingga cukup beralasan hukum menyatakan eksepsi Tergugat II Intervensi tidak diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak diterima, maka selanjutnya akan dipertimbangkan terhadap pokok perkara namun sebelum mempertimbangkan pokok perkara perlu dipertimbangkan terlebih dahulu terkait tenggang waktu pengajuan gugatan (*actio temporalis*) ;

Menimbang, bahwa untuk menjawab, apakah gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu sebagaimana ditentukan didalam Pasal 55 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/KelurahanDarmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya Tanggal 08-09-2017 Surat Ukur No. 00239/2017 tanggal 07-09-2017, luas : 795 m2 atas nama Melany Hardi Purnomo (Bukti T-6 = Bukti T II Int-1) ; ---

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 31 ayat (1) dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan atau kepada pihak lain yang dikuasakan ; -----

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 68 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan tersebut, bahwa objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo tanggal 08-09-2017 tercatat atas nama Melany Hardi Purnomo, maka bagi pihak Penggugat terhadap hal tersebut berlaku sebagai pihak ketiga yang kepentingannya dirugikan, sehingga tenggang waktu sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak mengetahui akan adanya keputusan yang merugikan tersebut ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI. Antara lain dalam register perkara Nomor : 5K/TUN/1991, tanggal 21 Januari 1993, Putusan Perkara Nomor : 41K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994 dan Putusan Perkara Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Mei 2002 memuat kaidah hukum : tenggang waktu pengajuan gugatan bagi penggugat (dalam hal ini pihak ketiga yang tidak dituju langsung suatu keputusan tata usaha negara) yaitu yang tidak menerima atau tidak mengetahui akan danya keputusan badan/pejabat yang merugikan kepentingan adalah 90 hari terhitung sejak mengetahui akan adanya

keputusan yang merugikan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatannya, Penggugat baru mengetahui adanya penerbitan objek sengketa a quo yang semula atas nama Jeanita Rahaju berubah menjadi atas nama Melany Hardi Purnomo ketika Penggugat menghadiri panggilan dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya Jl. Jagir Wonokromo No. 104 Surabaya dengan No. Surat S-28257WPJ.11/KP,07/ 2017 pada tanggal 29 September 2017 yang saat itu petugas dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Surabaya

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 69 sampai hal 88

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wonocolo menunjukan dokumen dokumen yang sehubungan dengan permohonan penelitian SSP atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan NOP 35,78.070.006.009.0055.0 yang diajukan oleh Jeanita Rahaju tanggal 13 September 2017, diperkuat dengan Bukti P-9 serta keterangan saksi Amir Hamidi Komedar ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas menurut Majelis Hakim pengajuan gugatan oleh Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI., antara lain dalam register perkara Nomor : 5K/TUN/1991, tanggal 21 Januari 1993, Putusan Perkara Nomor : 41K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994 dan Putusan Perkara Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Mei 2002 ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai pokok perkaranya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan Asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kepastian hukum, asas keterbukaan dan asas kecermatan sehingga obyek sengketa harus dinyatakan batal serta dicabut ; -

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 70 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut telah dibantah oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan dalil yang disampaikan oleh Penggugat dan Tergugat serta Tergugat II Intervensi, masing-masing pihak telah membuktikan dalilnya dengan menyampaikan bukti-bukti surat, saksi-saksi serta ahli yang mana bukti-bukti tersebut telah termuat secara lengkap dalam berita acara persidangan ;

Menimbang, bahwa yang menjadi tolok ukur dasar untuk menguji keabsahan penerbitan objek sengketa a quo adalah sebagaimana ditentukan didalam Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-undang No. 9 Tahun 2004 baik dari segi kewenangan, prosedur maupun substansi berdasarkan fakta-fakta serta Peraturan Perundang-undangan pada saat objek sengketa a quo diterbitkan (*ex-Tunc*) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil para pihak dihubungkan dengan alat bukti para pihak di persidangan diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo diketahui : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo Kota Surabaya. Surat ukur tanggal 07 - 06 - 2012 No. 40/Darmo/2012 luas 795 m2 NIB : 12.01.04.06.02427 Letak tanah Jl. Indra Giri No. 25 tanggal berakhirnya Hak 14 - 05 - 2032 diterbitkan pada tanggal 17 Juli 2012, asal hak : Pemberian hak. Dasar pendaftaran : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tanggal 27 April 2012 NO. 145/HGB/BPN.35.78/2012; bekas Hak Guna Bangunan No. Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 71 sampai hal 88

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

369/Kelurahan Darmo; Tanah ini dipergunakan untuk rumah tempat tinggal, pemegang hak

semula tercatat atas nama Jeanita Rahaju selanjutnya telah diterbitkan Sertipikat Pengganti karena hilang pada tanggal 8 September 2017 yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya. Surat ukur tanggal 07-09-2017 No. 00239/Darmo/ 2017 luas : 795 M2 berdasarkan pendaftaran Akta Jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Setyoyadi, SH., tanggal 15-09-2017 No. 55/2017 Pemegang hak beralih menjadi atas nama Melany Hadi Purnomo ;

- Bahwa pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan darmo dari atas nama Jeanita Rahaju menjadi atas nama Nyonya Melani Hadi Purnomo dilakukan oleh Tergugat berdasarkan Akta Jual beli No. 55/2017 tanggal 15 September 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Setyoyadi, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Surabaya dan sesuai komparisi Akta Jual Beli tersebut, dicantumkan dasar bertindaknya adalah Akta Perjanjian Ikatan Jual beli dan Akta Kuasa Menjual tertanggal 30 Nopember 2013 No. 1178 dan 1179 yang dibuat oleh dan dihadapan Dedi Wijaya, SH.,Mkn. selaku Notaris di Surabaya ;

- Bahwa di Persidangan Notaris Dedi Wijaya, SH. ,Mkn., menyatakan para pihak yang ada dalam Ikatan Jual Beli No. 1178 dan Surat Kuasa Menjual No. 1179 tidak pernah bertemu dan tidak pernah melakukan perikatan di depan saksi dan saksi sebagai Notaris tidak pernah membuat perjanjian Ikatan Jual Beli No. 1178 dan Surat Kuasa Menjual No. 1179 tertanggal 30 November 2013 dan tidak masuk dalam

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 72 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

reportarium Notaris (BuktiP-22) saksi juga mengakui telah membuat surat keterangan No. 02/Not/DW/I/2018 tertanggal 19 Januari 2018 yang menjelaskan bahwa Akta Ikatan Jual Beli No. 1178/2013 serta Akta Kuasa Menjual No. 1179/2013 senyatanya tidak pernah dibuat dan tidak pernah bertemu dengan Jeanita Rahaju selaku penjual maupun Melanie selaku pembeli (Bukti P-19) serta dikuatkan juga oleh keterangan saksi Mustika Fadilla

selaku saksi yang namanya tercantum dalam Akta Ikatan Jual Beli No. 1178 dan Akta Surat Kuasa Menjual No. 1179 tanggal 30 November 2013 (Bukti T-7 dan T-8) ;

- Bahwa berdasarkan Kutipan Akta Kematian Nomor : 3578-KM-13082014-0018 tertanggal 14 Agustus 2014, Jeanita Rahaju telah meninggal dunia pada tanggal 27 Mei 2014 (Bukti P-5) ;
- Bahwa berdasarkan Akta Wasiat No : 34 tertanggal 27 November 2013 yang dibuat Rina Hartati Muljono, SH, Notaris di Surabaya, Jeanita Rahaju telah memberikan wasiat kepada Penggugat dalam hal ini Penggugat sebagai wali/pelaksana wasiat (executeur/executrice-testamentair) (Bukti P-6) ;
- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 59/2017 tertanggal 30 Oktober 2017 (Bukti T II Int-2), Tergugat II Intervensi telah membeli sebidang tanah beserta bangunan di atasnya terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya tanggal 08 - 09 - 2017, Surat Ukur No. 00239/2017 tanggal 07 - 09 -2017 luas : 795 m2 atas nama Melany Hardi Purnomo (Bukti T II Int-1) ;

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 73 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas, selanjutnya Majelis Hakim akan menguji apakah penerbitan objek sengketa (Bukti T-6 = Bukti T II Int-1) telah sesuai atau bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik ; -----

Menimbang, bahwa sesuai fakta hukum di Persidangan diketahui bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, Surat ukur tanggal 07 - 06 - 2012 No. 40/Darmo/2012 luas 795 m2 NIB : 12.01.04.06.02427 Letak tanah Jl. Indra Giri No. 25 tanggal berakhirnya Hak 14 - 05 - 2032 diterbitkan pada tanggal 17 Juli 2012, asal hak : Pemberian hak. Dasar pendaftaran : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tanggal 27 April 2012 NO. 145/HGB/BPN.35.78/2012; Bekas hak guna Bangunan No. 369/Kelurahan Darmo;

Tanah ini dipergunakan untuk rumah tempat tinggal, pemegang hak semula tercatat atas nama Jeanita Rahaju selanjutnya telah diterbitkan Sertipikat Pengganti karena hilang pada tanggal 8 September 2017 yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo Kecamatan Wonokromo Surat ukur tanggal 07-09-2017 No. 00239/Darmo/2017 luas : 795 M2 berdasarkan pendaftaran Akta Jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Setyoyadi, SH tanggal 15-09-2017 No. 55/2017 Pemegang hak beralih menjadi atas nama Melany Hadi Purnomo. Bahwa pencatatan peralihan hak sertipikat hak guna bangunan No. 801/Kelurahan darmo dari atas nama Jeanita Rahaju menjadi atas nama Nyonya Melani Hardi Purnomo dilakukan oleh Tergugat berdasarkan Akta Jual beli No. 55/2017 tanggal 15 September 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Setyoyadi, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Surabaya dan seuai

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 74 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

komparasi Akta Jual Beli tersebut, dicantumkan dasar bertindakya adalah Akta Perjanjian Ikatan Jual beli dan Akta Kuasa Menjual tertanggal 30 Nopember 2013 No. 1178 dan 1179 yang dibuat oleh dan dihadapan Dedi Wijaya, SH.Mkn selaku Notaris di Surabaya ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, menurut Majelis Hakim terdapat dua permasalahan hukum dalam sengketa a quo yang harus diuji yaitu 1. Mengenai penerbitan sertipikat pengganti oleh Tergugat dan 2. Mengenai pencatatan peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa terhadap penerbitan sertipikat pengganti berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ; -----

Pasal 57 menyatakan :

(1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi ;

(2) Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.

(3) Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan
Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 75 sampai hal 88

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan bukti sebagai ahli waris ; ----

(4) Penggantian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang telah diajukan oleh Melany Hardi Purnomo sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pengumuman dan Penerbitan/penolakan penerbitan Sertipikat Pengganti tanggal 07 September 2017, yang pada pokoknya menyatakan bahwa terhadap permohonan sertipikat pengganti yang dimohon oleh Nama : Melany Hardi Purnomo berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan /Rusak Barang/Surat-surat Berharga Kepolisian Daerah Jawa Timur Nomor : STPLK/572/ VII/2017/SPKT, tanggal 18 Juli 2017 dilaporkan bahwa telah hilang sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 801/Kelurahan Darmo, tertulis atas nama Jeanita Rahaju (pemegang hak) (Bukti T-5) ;

Menimbang, bahwa Tergugat mengabulkan Permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang yang diajukan oleh pemohon Melany Hardi Purnomo karena adanya Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 1178 tanggal 30 Nopember 2013 dan Akta Kuasa Menjual No. 1179 tanggal 30 Nopember 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Dedy Wijaya, SH., Mkn., Notaris di Surabaya

(Bukti T-7 dan T-8) hal tersebut juga diakui Tergugat dalam kesimpulannya pada halaman 3 angka 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa berkaitan dengan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang yang diajukan oleh nyonya Melany Hardi Purnomo
Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 76 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 30-11-2013 No. 1178 dan Akta Kuasa menjual tanggal 30-11-2013 No. 1179 keduanya dibuat oleh dan dihadapan Dedi Wijaya, SH.Mkn selaku Notaris di Surabaya dan bukan berdasarkan akta PPAT sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 57 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terungkap di Persidangan terkait dengan permohonan penerbitan sertifikat pengganti objek sengketa a quo menurut Majelis Hakim

tindakan Tergugat menerbitkan sertifikat Pengganti karena hilang objek sengketa a quo bertentangan dengan ketentuan Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah karena yang mengajukan permohonan sertifikat pengganti adalah bukan pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT. Dan dalam hal pemegang hak atau penerima hak meninggal dunia, permohonan sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan bukti sebagai ahli waris. Bersesuaian juga dengan pendapat ahli Dr. Fifik Wiryani SH., M.Hum., yang menyatakan dalam proses penerbitan sertifikat pengganti karena hilang harus dilakukan oleh pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat atau subjek hukum yang menerima hak berdasarkan Akta PPAT. Ahli juga berpendapat apabila seseorang yang telah melakukan perjanjian jual beli dan kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris adalah tidak dapat mengajukan penerbitan kehilangan ataupun

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 77 sampai hal 88

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diangkat sumpahnya dikarenakan perjanjian jual beli dan kuasa menjual merupakan jual beli yang belum tuntas karena selain penyerahan fisik juga diperlukan penyerahan secara yuridis, maka dalam Pasal 37 diwajibkan adanya Akta PPAT ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan terhadap pencatatan peralihan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/kelurahan Darmo ; --

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1) menyatakan : peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ; -----

Menimbang, bahwa pencatatan peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo dari atas nama Jeanita Rahaju menjadi atas nama Nyonya Melany Hardi Purnomo dilakukan oleh Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 55/2017 tanggal 15 September 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Setyoyadi, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Surabaya dan sesuai komparisi Akta Jual Beli tersebut, dicantumkan dasar bertindakya adalah Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 1178 dan Akta Kuasa Menjual No. 1179 tertanggal 30 Nopember 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Dedi Wijaya, SH. ,Mkn, selaku Notaris di Surabaya ; -----

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 78 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-5, Jeanita Rahaju telah meninggal dunia pada tanggal 27 Mei 2014 ;

Menimbang, bahwa sesuai fakta hukum, Notaris Dedi Wijaya, SH.,Mkn., di Persidangan menyatakan tidak pernah membuat perjanjian Ikatan Jual Beli

No. 1178 dan Surat Kuasa Menjual No. 1179 tertanggal 30 November 2013 dan tidak masuk dalam reportarium Notaris (Bukti P-22) saksi juga mengakui telah membuat surat keterangan No. 02/Not/DW/II/2018 tertanggal 19 Januari 2018 yang menjelaskan bahwa Akta Ikatan Jual Beli No. 1178/2013 serta Akta Kuasa Menjual No. 1179/2013 senyatanya tidak pernah dibuat dan tidak pernah bertemu dengan Jeanita Rahaju selaku penjual maupun Melanie selaku pembeli (Bukti P-19) serta dikuatkan juga oleh keterangan saksi Mustika Fadilla selaku saksi yang namanya tercantum dalam Akta Ikatan Jual Beli No. 1178 dan Akta Surat Kuasa Menjual No. 1179 tanggal 30 November 2013 (Bukti T-7 dan T-8) ; -----

Menimbang, bahwa walaupun pendaftaran peralihan hak atas tanah telah dilaksanakan dengan dasar adanya Akta yang dibuat oleh PPAT (Bukti T-9) namun dasar terbitnya dari Akta Jual Beli No. 55 tanggal 15 September 2017 (Bukti T-9) tersebut adalah berdasarkan adanya Akta Ikatan Jual Beli No. 1178 dan Akta Surat Kuasa Menjual No. 1179 tanggal 30 Nopember 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Dedi Wijaya, SH.,Mkn., yang didalam Persidangan telah menyangkal membuat kedua akta tersebut sehingga menurut Majelis Hakim Kedua Akta yang dijadikan sebagai dasar terbitnya Akta Jual Beli No. 55 tanggal

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 79 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15 September 2017 tidak ada ;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan : “ Pemberian kuasa berakhir : dengan ditariknya kembali surat kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si penerima kuasa ; dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa; dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa., ” dihubungkan dengan Bukti T-8 yaitu Akta Surat Kuasa Menjual No. 1179 tanggal 30 Nopember 2013 serta Bukti P-5 yaitu Kutipan Akta Kematian yang menerangkan Jeanita Rahaju telah meninggal dunia

pada tanggal 27 Mei 2014 menurut Majelis Hakim dengan telah meninggalnya Jeanita Rahaju pada tanggal 27 Mei 2014 maka status atau kedudukan hukum terhadap isi perjanjian sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Menjual No. 1179 tanggal 30 November 2013 secara hukum telah berakhir ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas dimana dasar terbitnya Akta Jual beli No. 55 tanggal 15 September 2017 (Bukti T-9) terbukti tidak ada dan dengan telah berakhirnya pemberian kuasa Akta (Bukti T-8) menurut Majelis Hakim tindakan Tergugat melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah sengketa a quo bertentangan dengan ketentuan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah sehingga suasana atau keadaan hukumnya (*rechoestand*) kembali kepada keadaan posisi semula (*restitution in integrum*) seperti sebelum adanya pendaftaran peralihan hak atas tanah objek sengketa a quo ;

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 80 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, terbukti tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa a quo (Bukti T-6 = Bukti T II Int-

1) belum memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga berpendapat tindakan Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa a quo merupakan tindakan yang bertentangan dengan asas kepastian hukum yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara serta bertentangan dengan asas kecermatan yang menghendaki setiap badan/pejabat Tata Usaha Negara bertindak cermat dalam melakukan berbagai aktivitas penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga Negara, apabila berkaitan dengan tindakan pemerintah dalam mengeluarkan keputusan harus mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua faktor dan keadaan yang berkaitan dengan materi keputusan (Ridwan HR. "Hukum Administrasi Negara" Tahun 2002) ; -----

Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan hukum di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa penerbitan keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa telah mengandung cacat yuridis karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik maka gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan seluruhnya ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat terhadap keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa telah dikabulkan

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal **81** sampai hal **88**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruhnya, maka Tergugat dibebankan dengan kewajiban untuk mencabutnya sebagaimana ketentuan pasal 97 ayat 9 huruf a Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-undang Nomor

5 Tahun 1986, Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan penundaan pelaksanaan surat keputusan objek sengketa yang dimohonkan Penggugat, menurut Majelis Hakim permohonan Pengugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 67 ayat 4 huruf a Undang-undang No. 5 Tahun 1986 disamping itu berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan : Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi yaitu : huruf e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan sehingga permohonan Penggugat tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang setelah dipertimbangkan ternyata tidak mempunyai nilai pembuktian atau tidak relevan dengan

pertimbangan putusan perkara a quo, terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tersebut tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara akan tetapi tetap terlampir dalam berita acara
Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal **82** sampai hal **88**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara yang merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ; ----

Mengingat, ketentuan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah serta Peraturan-peraturan lain yang berkaitan ; --

M E N G A D I L I :

Dalam Penundaan :

- Menolak permohonan penundaan pelaksanaan keputusan objek sengketa ; ----

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi tidak diterima ; ----

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;

2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya tanggal 08 - 09 - 2017, Surat Ukur No. 00239/2017 tanggal 07 - 09 - 2017 luas : 795 m2 atas nama Melany Hadi Purnomo ;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 801/Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota
Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 83 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya tanggal 08 - 09 - 2017, Surat Ukur No. 00239/2017 tanggal
07 - 09 -2017 luas : 795 m² atas nama Melany Hadi Purnomo ;

-
4. Menghukum Tergugat, dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 324.000,- (Tiga Ratus Dua Puluh Empat Ribu Rupiah) ;
-

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 21 Juni 2018 oleh Kami I DEWA GEDE PUJA, SH.,MH, sebagai Hakim Ketua Majelis, LUSINDA PANJAITAN SH.,MH dan MERNA CINTHIA, S.H.,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada Persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 26 Juni 2018 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh SOEKRISTANTO, SH., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dihadiri oleh Kuasa hukum Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat serta Kuasa hukum Tergugat ;

HAKIM ANGGOTA ,

HAKIM KETUA MAJELIS,

LUSINDA PANJAITAN, SH.,MH.

I DEWA GEDE PUJA,

SH.,MH.

HAKIM ANGGOTA ,

MERNA CINTHIA, S.H.,MH.

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 84 sampai hal 88



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PANITERA PENGGANTI,

SOEKRISTANTO, SH.

Perincian biaya perkara :

- | | |
|------------------------------|----------------------|
| 1. Pendaftaran Gugatan | Rp. 30.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 4. Kepaniteraan | <u>Rp. 283.000,-</u> |

J u m l a h Rp. 324.000,-

(Tiga Ratus Dua Puluh Empat Ribu Rupiah) ;

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal **85** sampai hal **88**



CATATAN I :

- Dicatat disini bahwa Putusan ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap, karena Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan upaya hukum banding pada tanggal 6 Juli 2018 ;

- Dicatat disini bahwa salinan Putusan Perkara Nomor : 150/G/2017/PTUN.SBY. yang diputus tanggal 26 Juni 2018 untuk yang Kesatu ini telah diberikan berdasarkan permohonan lisan dari EKO HADI PURNOMO, SH. selaku Kuasa Hukum Penggugat pada tanggal 10 Juli 2018 ;

Sidoarjo, 10 Juli 2018
P A N I T E R A,

ACH. S U A I D I, SH.
NIP. 19621201 198603 1 002

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 86 sampai hal 88



CATATAN II :

- Dicatat disini bahwa Putusan ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap, karena Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan upaya hukum banding pada tanggal 6 Juli 2018 ;

- Dicatat disini bahwa salinan Putusan Perkara Nomor : 150/G/2017/PTUN.SBY. yang diputus tanggal 26 Juni 2018 untuk yang Kedua ini telah diberikan berdasarkan permohonan lisan dari SOEHARMONO RAHADI, SH. selaku Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi pada tanggal 10 Juli 2018 ; -----

Sidoarjo, 10 Juli 2018
P A N I T E R A,

ACH. S U A I D I, SH.
NIP. 19621201 198603 1 002

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal **87** sampai hal **88**



CATATAN III :

- Dicatat disini bahwa Putusan ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap, karena Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan upaya hukum banding pada tanggal 6 Juli 2018 ;

- Dicatat disini bahwa salinan Putusan Perkara Nomor : 150/G/2017/PTUN.SBY. yang diputus tanggal 26 Juni 2018 untuk yang Ketiga ini telah diberikan berdasarkan permohonan lisan dari SARUL ISWANDI, SH., selaku Kuasa Hukum Tergugat pada tanggal 10 Juli 2018 ;

Sidoarjo, 10 Juli 2018
P A N I T E R A,

ACH. S U A I D I, SH.
NIP. 19621201 198603 1 002

Perkara No. 150/G/2017/PTUN.SBY. hal 88 sampai hal 88