



PUTUSAN

Nomor 202 K/TUN/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

YAHYA Bin SALEH DAHDAH, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Ketapang Besar Nomor 24 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rizal Aries, S.H., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, beralamat di Jalan Peneleh IX Nomor 12, RT 04 RW 04, Kelurahan Peneleh, Kecamatan Genteng, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 November 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat;

melawan:

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II, tempat kedudukan di Jalan Krembangan Barat Nomor 57, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Budi Susanto, A.Ptnh., jabatan Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;
2. Syamsu Satari, S.Sos., jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;
3. Dudut Marijoni, jabatan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;
4. Bambang Agus Sujatmiko, jabatan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKA/18/VIII/2014, tanggal 12 Agustus 2014;

II. HUSIN B. ABDULLAH ASSEGAF, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di KH. Zubair 13/3, RT 001 RW 004, Desa Pulopancikan, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Aang Eriek Darmawan, S.H.;



2. Junasril Agus, S.H;
3. Atok Rahmad Windarto, S.H;

Ketiganya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Penasihat Hukum pada AED & Rekan, beralamat di Jalan Ikan Sumbal Nomor 6, Surabaya 60177, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Desember 2016;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa bermula/berawal adanya Gugatan Keputusan Tata Usaha Negara berupa pembatalan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1077 (26 Januari 2000) di Kelurahan Ampel; Kecamatan Pabean Cantikan; Surabaya dengan atas nama pemegang hak yaitu Sajid Abdul Gadir bin Hud Assegaf yang terletak di Jalan Ketapang Besar Nomor 24 Surabaya; berdasarkan ketentuan Surat Ukur Nomor 79/Ampel/1999 (02 Agustus 1999) Seluas 300 m² yang telah diajukan/diserahkan oleh Fatemah bin Abdullah Dahdah beralamat di Jalan Ketapang Besar Nomor 24 Surabaya selaku pihak Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II selaku pihak Tergugat dan Husin bin Abdullah Assegaf selaku pihak Tergugat II Intervensi sebagaimana yang telah terdaftar di dalam Register Perkara Nomor 116/G/2013/PTUN.Sby tertanggal 19 Agustus 2013; pada wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya;
2. Bahwa pada saat ini (05 Juli 2014); pokok perkara sebagaimana terdaftar di Register Perkara Nomor 116/G/2013/PTUN.Sby (19 Agustus 2013) telah selesai diputus oleh YM *Judex Facti* tingkat pertama; sebagaimana tertuang di Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 116/G/2013/PTUN.SBY tertanggal 02 April 2014; akan tetapi putusan *a quo* masih belum mempunyai dan memiliki kekuatan hukum mengikat; perihal ini disebabkan karena masih adanya upaya hukum banding terhadap putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a quo dengan berdasarkan Akta Permohonan Banding tertanggal 10 April 2014 di wilayah hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya;

3. Bahwa berdasarkan pada pertimbangan hukum (Menimbang) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 116/G/2013/PTUN.SBY (2 April 2014); ternyata objek sengketa di- dalam substansial putusan *a quo* (Sertipikat Hak Milik Nomor 1077) berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 127/Lingkungan Ampel (Objek Sengketa); atas nama pemegang hak Sajid Abdul Gadir bin Hud Assegaf; yang proses peralihan haknya telah diperoleh melalui pemberian langsung dari negara kepada Sajid Abdul Gadir bin Hud Assegaf; artinya (Objek Sengketa) *a quo* telah diketahui berubah/beralih menjadi tanah yang dikuasai oleh negara yang kemudian di tahun 1999; ternyata Objek Sengketa telah diserahkan/ diberikan secara langsung oleh negara kepada Sajid Abdul Gadir bin Hud Assegaf sebagai pemegang hak;
4. Bahwa perlu untuk diketahui sesungguhnya proses pemberian dan penyerahan terhadap Objek Sengketa *a quo* dari negara kepada Sajid Abdul Gadir bin Hud Asegaf adalah tidak prosedural/cacat formil; perihal ini disebabkan karena Sajid Abdul Gadir bin Hud Assegaf secara hukum tidak berhak dan tidak berwenang untuk mendapatkan atau memperoleh Objek Sengketa *a quo*; artinya Tergugat telah melakukan kesalahan/kekeliruan yang sangat fatal pada proses tahapan penerbitan Objek Sengketa *a quo* sehingga keberadaan Objek Sengketa sangatlah merugikan hak dari Penggugat bahkan berdampak sistemik terhadap kepentingan Penggugat;
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 13 ayat (4)
Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.
5. Bahwa berdasarkan fakta hukum terhitung sejak dahulu tahun +1953 hingga sampai dengan saat ini (tahun 2014); dimana Objek Sengketa *a quo* telah ditempati/dikuasai secara bersama-sama/turun-temurun mulai dari Said bin Yuslam Dahdah selaku kakek Penggugat beserta keturunan ahli warisnya (orang tua Penggugat) hingga sampai Penggugat beserta istrinya sebagaimana berdasarkan perolehan/peralihan hak sewa lama kepada pemiliknya (Baharun Sarifa Zubaida) dengan ketentuan di Surat Izin Urusan Perumahan Surabaya Nomor 29446 (13 Oktober 1953) dan Surat Izin Kepala Rumah Nomor 081.2/032/411.87/1988 (20 April 1988) yang mana artinya penempatan dan penguasaan atas Objek Sengketa *a quo* oleh

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

Penggugat bukanlah dilakukan secara melawan hukum melainkan berdasarkan pada hak sewa lama yang mana hak sewa lama *a quo* telah diakui/dilindungi oleh negara dan hukum positif sebagaimana mestinya;

6. Bahwa sesungguhnya Penggugat telah mempunyai kapasitas atau kedudukan hukum terhadap Objek Sengketa *a quo*; perihal ini disebabkan karena sejak dahulu tahun +1969 hingga sampai tahun +1973 dimana Penggugat pernah tinggal dan berkumpul bersama orang tuanya di Objek Sengketa *a quo*; kemudian Penggugat keluar dari Objek Sengketa *a quo* untuk sekolah agama di Pondok Pesantren; yang akhirnya pada tahun +1980 Penggugat telah kembali menempati/menguasai Objek Sengketa *a quo* hingga sampai dengan saat ini (tahun 2014) beserta dengan istri dan anak-anaknya; artinya hampir selama +35 tahun Penggugat beserta dengan isteri dan anak-anaknya menempati/menguasai Objek Sengketa *quo* tanpa adanya intervensi dari pihak lain yang menggugat/meng-claim penguasaan dan keberadaan atas Objek Sengketa *a quo*;
7. Bahwa dengan diterbitkannya Objek Sengketa *a quo* oleh Tergugat maka untuk itu Penggugat telah merasa bahwa hak dan kepentingannya telah dilanggar/diabaikan oleh Tergugat; perihal ini disebabkan karena seharusnya menurut ketentuan hukum positif (*Ius Constitutum*); dimana proses peralihan/perolehan hak atas Objek Sengketa *a quo* bukanlah diberikan dan diserahkan kepada Sajid Abdul Gadir bin Hud Assegaf; melainkan haruslah diberikan/diserahkan secara penuh kepada Penggugat selaku pihak yang dengan dasar etiket baik/terbuka telah senantiasa menempati/menghuni/menguasai/menjaga/merawat/memelihara seluruh Objek Sengketa *a quo* secara bersama-sama/turun-temurun selama +35 tahun; selain dari pada itu Penggugat merupakan keturunan/ahli waris dari Said bin Yuslam Dahdah sehingga kapasitas/kedudukan hukum Penggugat terhadap Objek Sengketa *a quo* telah sesuai dan memenuhi ketentuan unsur- unsur/rumusan dalam pasal peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pasal 9 ayat (2)

Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik itu laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya ... dan seterusnya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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)



Pasal 24 ayat 2 huruf a

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat: penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh kesaksian;

8. Bahwa disebabkan karena secara melawan hukum Objek Sengketa *a quo* telah beralih/beratas namakan pihak lain (Sajid Abdul Gadir bin Hud Assegaf); maka hak dasar/kepentingan yang telah dimiliki oleh Penggugat untuk dapat memiliki dan menguasai Objek Sengketa *quo* secara utuh/menyeluruh melalui permohonan konversi atas Objek Sengketa tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya; sehingga Objek Sengketa *a quo* harus terlebih dahulu dibatalkan agar supaya hak dasar/kepentingan Penggugat dapat dikembalikan menurut ketentuan hukum;
9. Bahwa setelah Penggugat melakukan seluruh pemeriksaan secara cermat/teliti dengan melihat/memperhatikan/mempelajari Memori Banding dari Pembanding yaitu Fatemah bin Abdullah Dahdah beserta berkas di-Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 116/G/2013/PTUN.SBY tertanggal 02 April 2014 (Objek Sengketa); ternyata Penggugat telah menemukan beberapa bentuk keanehan/kejanggalan maupun kekeliruan/kesalahan terhadap Objek Sengketa *a quo*; sehingga Penggugat merasa curiga/patut menduga adanya rekayasa hukum dan penyusupan hukum (*Ius Contralegum*) terhadap penerbitan Objek Sengketa *a quo*; maka untuk itu sudah sepatutnya/sepantasnya bagi Penggugat mempertanyakan keabsahan/kebenaran (Autentik) terhadap segala bentuk persyaratan tata perolehan/peralihan hak maupun prosedural pendaftaran/penerbitan atas Objek Sengketa *a quo*;
 - 9.1. Bahwa perlu untuk diketahui YM *Judex Facti* bagaimana mungkin bisa terjadi (ternyata) Objek Sengketa *a quo* telah ditemukan terdapat beberapa bentuk tulisan tangan/manual dengan menggunakan pensil khususnya di alamat/letak/lokasi Objek Sengketa *a quo* maupun di dalam beberapa poin penting lainnya; padahal Objek Sengketa merupakan bentuk asli dokumen negara yang dibuat secara formal; dengan cara harus terketik secara rapi sebagai bukti autentik bahkan



yang lebih parahnya lagi/ironis ternyata alamat/letak/lokasi Objek Sengketa *a quo* bukanlah berada di Ketapang Besar Nomor 24 (sebagaimana yang tercatat dalam bentuk tulisan tangan oleh seseorang atau oknum) melainkan objek hukumnya telah diketahui berada pada wilayah Kampoeng Ketapang.

- 9.2. Bahwa perlu untuk diketahui YM *Judex Facti* bagaimana mungkin bisa terjadi (ternyata) Objek Sengketa *a quo* telah diterbitkan/terbit sejak 11 November 1971 sedangkan proses tahapan pengukurannya/surat ukurnya telah ada dan dilakukan/dilaksanakan tertanggal 27 Desember 1905; padahal di tahun 1905 masih belum ada Undang-Undang Agraria (05/1960) dan pensertipikatan hak atas tanah; sehingga sangat perlu untuk dipertanyakan tanggal pengukuran/pemetaan (data fisik) atas Objek Sengketa *a quo*; padahal seharusnya menurut ketentuan hukum positif proses tahapan pengukuran/pemetaan (data fisik) wajib dilakukan pada saat/ketika adanya permohonan pendaftaran tanah;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pasal 19 ayat (1) dan (2)

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran; pemetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 31 ayat (1)

Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah ... dan seterusnya.

- 9.3. Bahwa perlu untuk diketahui YM *Judex Facti* bagaimana mungkin bisa terjadi (ternyata) Objek Sengketa *a quo* telah membuat/menetapkan luas secara sepihak seluas 300 m²; padahal berdasarkan fakta hukum



tidak pernah dilakukannya proses tahapan pengukuran/pemetaan (data fisik) terhadap Objek Sengketa *a quo*; perihal ini dapat dibuktikan ternyata luas Objek Sengketa *a quo* bukanlah 300 m²; melainkan hanya seluas 222 m²; artinya telah terjadi kesalahan/kekeliruan terhadap penetapan data fisik Objek Sengketa *a quo*; artinya penetapan dasar ketentuan Data Fisik oleh Tergugat patut diduga telah dilakukan secara tipu muslihat atau mengandung unsur-unsur yang bersifat fiktif; maka untuk itulah Objek Sengketa *a quo* tidak sesuai dan bertentangan dengan hukum positif;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 14 ayat (1)

Untuk keperluan pengumpulan/pengolahan data fisik dilakukan pengukuran/pemetaan.

Pasal 14 ayat (2) huruf c

Kegiatan pengukuran dan pemetaan meliputi pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.

9.4. Bahwa perlu untuk diketahui YM *Judex Facti* bagaimana mungkin bisa terjadi (ternyata) Objek Sengketa *a quo* yang merupakan dokumen asli negara, akan tetapi mengapa masih menggunakan bahasa asing (Belanda) bahka belum berubah/berganti terjemahan secara resmi ke dalam bentuk tata bahasa Indonesia sebagaimana mestinya;

9.5. Bahwa perlu untuk diketahui oleh YM *Judex Facti* ternyata Objek Sengketa *a quo* tidak mencantumkan/tidak menyebutkan dasar asal perolehan dan peralihan hak dari Baharun Sarifa Zubaidah selaku pemilik lama kepada Sajid Abdul Gadir bin Hud Assegaf artinya Objek Sengketa *a quo* tidak mempunyai/memiliki dasar pembuktian hak (alat bukti surat) yang bersifat notariel (Autentik); sehingga Objek Sengketa menjadi cacat hukum; untuk itu telah jelas keberadaan terhadap Objek Sengketa *a quo* tidak sesuai atau bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan/hukum positif;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 24 ayat (1)

Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak berupa bukti-bukti tertulis ... dan seterusnya.



9.6. Bahwa perlu untuk diketahui YM *Judex Facti* ternyata proses peralihan/perolehan hak atas Objek Sengketa *quo* tidak dilaksanakan oleh pejabat umum (Pejabat Pembuat Akta Tanah) artinya peralihan/perolehan hak atas Objek Sengketa *quo* tidaklah berdasarkan akta-akta tanah tertentu yang bersifat notariel/otentik padahal kedudukan pejabat umum merupakan bagian terpenting dari terlaksananya/terselenggaranya tata tertib administratif pertanahan dan syarat mutlak bagi pembuktian hak atas tanah sehingga Objek Sengketa *a quo* menjadi cacat hukum; maka jelas keberadaan terhadap Objek Sengketa *a quo* tidak sesuai dan telah bertentangan dengan ketentuan hukum positif;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 23 huruf a angka 1 dan 2

Untuk keperluan pendaftaran hak: hak atas tanah harus dibuktikan dengan

- (1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.*
- (2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.*

Pasal 37 ayat (1)

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui ... dan seterusnya. hibah, ... dan seterusnya. hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

9.7. Bahwa perlu untuk diketahui YM *Judex Facti*; ternyata di dalam Objek Sengketa *a quo* Tergugat tidaklah pernah mencantumkan dan tidak menyebutkan letak posisi tanda-tanda bahkan tidak pula menjelaskan/menerangkan batas-batas terhadap bidang tanah Objek Sengketa *a quo* sehingga mengakibatkan/menyebabkan Objek Sengketa *a quo* menjadi kabur atau tidak jelas; perihal ini disebabkan karena pengumpulan dan pengelolaan Data Fisik dilakukan/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan dengan cara yang tidak benar/tidak prosedural; sehingga mengandung cacat formal; maka jelas keberadaan terhadap Objek Sengketa *a quo* tidak sesuai dan telah bertentangan dengan ketentuan hukum positif;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 17 ayat (1)

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah.

9.8. Bahwa berdasarkan pada fakta hukum (tahun 2014); ternyata Objek Sengketa *quo* telah diketahuinya berbatasan langsung dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : *Ismail/Ahmad dan Edi/Ibrahim Marabi*
- Sebelah Timur berbatasan dengan : *Achmad Bobsaid*
- Sebelah Barat berbatasan dengan : *Abdul Khair*
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : *Jalan dan Abdullah Faqih/Abdurrahman Agil*

9.9. Bahwa perlu untuk diketahui YM *Judex Facti*; ternyata Objek Sengketa *a quo* beratasnamakan atau merupakan hak milik dari Syarifah Zuebaidah binti Said Agil Baharoen/Baharun Sarifa Zubaidah yang kemudian dialihkan/diserahkan melalui hibah pada Sajid Abdul Gadir bin Hud Assegaf; untuk itu sangat diperlukannya pengkajian/pemeriksaan secara mendalam dan teliti/cermat dengan menggunakan ketentuan dasar hukum positif; agar supaya terbukti jelas adanya ketidakbenaran/*inprosedural* terhadap seluruh proses penerbitan Objek Sengketa *quo* yang mengakibatkan cacat formil/tidak absah; ternyata berdasarkan fakta hukum dimana telah diketahuinya bahwa Syarifah Zubaidah binti Said Agil Baharoen (Baharun Sarifa Zubaidah) merupakan warga negara asing yaitu Arabia – Hadramaut artinya bagaimana mungkin bisa terjadi seorang yang bukan berstatus sebagai warga negara Indonesia/berstatus sebagai warga negara asing Baharun Sarifa Zubaida dapat mempunyai/memegang Hak Guna Bangunan (Objek Sengketa); perihal ini dapat dilihat dari susunan/silsilah dari riwayat ahli waris yang berasal dari warga negara

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

Arabia di Seuwon; sebagaimana tercatat/tertulis pada substansial peralihan dan perolehan atas Objek Sengketa *quo* melalui hibah dan warisan yang dilakukan diluar wilayah kedaulatan negara Indonesia (Arabia - Seuwon); perihal ini terbukti hingga sampai dengan saat ini di tahun 2014 status hukum maupun keberadaan fisik dari Syarifa Zubaidah binti Said Agil Baharoen (Baharun Sarifa Zubaida) beserta keturunan dan ahli waris-nya tidak diketahui dengan jelas posisi keberadaannya; maka untuk itu Objek Sengketa *a quo* tidak sesuai/telah bertentangan dengan ketentuan hukum positif;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pasal 36 ayat (1) huruf a

Yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah Warga Negara Indonesia

10. Bahwa untuk itulah telah jelas dimana berdasarkan fakta hukum telah diketahuinya ternyata proses pendaftaran atau penerbitan terhadap Objek Sengketa *a quo* telah cacat hukum/tidak prosedural sehingga Gugatan diajukan/diserahkan dengan dasar hukum positif dan memenuhi persyaratan hukum acara tata usaha negara (*Ius Constitutum*), maka selanjutnya Penggugat memohon dengan hormat kepada YM Majelis Hakim untuk berkenan menerima/memeriksa/mengadili dan mengabulkan Gugatan untuk seluruhnya; sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a - b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; demikianlah sudah seharusnya pantas/patut bagi YM *Judex Facti* untuk membatalkannya atau setidaknya menyatakan tidak absah terhadap Objek Sengketa *quo*; sehingga Objek Sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sekaligus memerintahkan kepada Tergugat untuk dengan sesegera mungkin mencabut seluruh Objek Sengketa *a quo*;

Berdasarkan ketentuan alasan-alasan tersebut di atas; maka Penggugat dengan segala hormat dan kerendahan hati memohon kepada YM *Judex Facti* untuk berkenan kira memutus perkara *a quo*:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 127/Lingkungan Ampel tertanggal 11 November 1971 dengan atas nama pemegang hak Sajid Abdul Gadir bin Hud Assegaf yang terletak di Jalan Ketapang Besar Nomor 24 Surabaya



sebagaimana berdasarkan pada ketentuan di Surat Ukur Nomor 372 tertanggal 27 Desember 1905; Seluas 300 m²;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 127/Lingkungan Ampel tertanggal 11 November 1971; atas nama pemegang hak Sajid Abdul Gadir bin Hud Assegaf, yang terletak di Jalan Ketapang Besar Nomor 24 Surabaya; sebagaimana berdasarkan ketentuan di Surat Ukur Nomor 372 tertanggal 27 Desember 1905, Seluas 300 m².
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan akibat pokok perkara ini menurut ketentuan hukum positif;

Bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;
2. Bahwa gugatan Penggugat telah *daluwarsa* dan tidak memenuhi tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena Sertipikat Hak Milik Nomor 1077/Kelurahan Ampel, Surat Ukur Nomor 79/Ampel/1999 tanggal 02-08-1999, luas 300 m² atas nama pemegang hak Sajid Abdulgadir Bin Hud Assegaf terbit tanggal 26-01-2000, kenapa baru tanggal 24-09-2013 Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan keberatan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 1077/Kelurahan Ampel. Hal ini sangat tidak mungkin apabila Penggugat baru mengetahui telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 1077/Kelurahan Ampel pada tanggal 28-08-2013 seperti yang didalilkan dalam *posita* gugatan Penggugat poin 1 halaman 2, karena jarak terbitnya sertipikat tahun 2000 sudah lebih dari 13 tahun dan baru tahun 2013 ada pihak yang keberatan atas terbitnya sertipikat hak atas tanah *a quo*, sehingga terbukti apabila gugatan Penggugat tidak benar dan mengada-ada. Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: *"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai*



hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”, sehingga sangatlah jelas dan terbukti bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa, maka gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa Penggugat telah mengetahui terkait tanah *a quo* telah terbit sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 127/Kelurahan Ampel, Surat Ukur Nomor 79/Ampel/1999 tanggal 02-08-1999, luas 300 m² atas nama pemegang hak Sajid Abdulgadir Bin Hud Assegaf, sehingga pihak pemilik tanah dan pemegang hak atas tanah (Sajid Abdulgadir Bin Hud Assegaf) harus diikutkan dan ditarik menjadi pihak intervensi dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium litis consortium*), oleh sebab itu gugatan Penggugat seharusnya ditolak atau tidak dapat diterima;
4. Bahwa gugatan Para Penggugat *ne bis in idem*, karena para pihak dalam perkara ini, objek gugatan dan Tergugat sama persis dengan perkara Nomor 166/G/2013/PTUN.SBY tertanggal 2 April 2014 dan sebagai pihak Tergugat: Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya sebagai Tergugat II, maka gugatan Para Penggugat dengan dasar tersebut di atas patut untuk ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;
5. Bahwa Penggugat tidak berkualitas (*Disqualificatoire Exeptione*), karena kenyataannya Penggugat hanya menempati atau menghuni bidang tanah *a quo* terbukti telah diakui pada dalil Penggugat poin 3 yang menyebutkan “Bahwa perlu untuk diketahui ternyata berdasarkan pada ketentuan Surat Izin Urusan Perumahan Surabaya Nomor 29446 tertanggal 13 Oktober 1953 sekaligus Surat Izin Kepala Rumah Nomor 081.2/032/411.87/1988 tertanggal 20 April 1988 dimana pemilik atau pemegang hak atas sebidang tanah beserta bangunan yang melekat di atas terletak di Jalan Ketapang Besar Nomor 24 Surabaya adalah Baharun Sarifa Zubaidah ...”, dan dihibahkan kepada Sajid Abdul Gadir maka gugatan Penggugat hanya mengada-ada dan tidak berdasar, maka gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
6. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur objek tanahnya (*Obscuur libel*), karena gugatan Penggugat hanya menjelaskan dan mendalilkan mempunyai tanah Hak Milik Nomor 1077/Kelurahan Ampel, namun tidak



menjelaskan dan tidak mendalilkan tentang batas-batas tanah miliknya yang menjadi objek perkara, sehingga berdasarkan:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan: "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak atau batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima";
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1559K/Pdt/1983 yang menyatakan: "Gugatan yang tidak menyebutkan batas objek tanah sengketa dinyatakan *obscuur libel* dan gugatan tidak dapat diterima", maka gugatan Penggugat patut untuk tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa secara jelas gugatan Penggugat melanggar asas hukum "*ne bis in idem*", yakni seseorang tidak boleh digugat/dituntut kedua kalinya terhadap perkara yang sama, karena dalam gugatan ini, baik subjek, objek sengketa dan dasar gugatannya sama dengan perkara Nomor 166/G/2013/PTUN.SBY yang telah diputus, sedang objek sengketa sertifikat HGB Nomor 127/Lingkungan atas nama Sajid Abdulgadir Bin Hud Assegaf tanggal 11 November 1971 adalah sama dengan SHM Nomor 1077 atas nama Sajid Abdulgadir Bin Hud Assegaf merupakan rangkaian/bagian tidak terpisahkan dalam perkara ini, oleh karenanya menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima;
3. Bahwa adalah tidak benar jika Penggugat baru mengetahui objek sengketa Sertifikat HGB Nomor 127/Lingkungan atas nama Sajid Abdulgadir Bin Hud Assegaf pada tanggal 10 April 2014 ketika Penggugat menerima salinan Putusan perkara Nomor 166/G/2013/PTUN.SBY adalah sangat naif, karena Penggugat sudah mengetahui objek sengketa ketika proses perkara berjalan
 - a. Pada tanggal 20 Januari 2014, ketika Tergugat (BPN Surabaya – 1) mengajukan bukti surat T – 2 pada perkara tersebut;
 - b. Pada tanggal 27 Januari 2014, ketika Tergugat II Intervensi mengajukan bukti surat T.II.Int – 8, tentang Surat Pernyataan yang ditandatangani Yahya Bin Dahda/Penggugat yang menerangkan sebagai penghuni persil di Jalan Ketapang Besar Nomor 24 Surabaya (SHGB Nomor 127,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas 300 m², surat ukur Nomor 372, tanggal 8 November 1999, bahwa Penggugat menyatakan tidak keberatan atas permohonan perpanjangan hak yang diajukan oleh Almarhum Sajid Abdulgadir Bin Hud Assegaf atas objek sengketa *a quo*, sehingga sangat jelas sejak tahun 1999 Penggugat sudah mengetahui objek sengketa;

Dengan demikian gugatan Penggugat yang diajukan tanggal 7 Juli 2014 jelas jauh telah melampaui batas waktu 90 hari atau kadaluwarsa sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima;

4. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas atau kepentingan hukum (*legal standing*) dalam perkara ini, sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Perubahan Pertama Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena sesuai dalil Penggugat poin 5 menyebutkan bahwa Penggugat selaku ahli waris dari S. Said B. Yuslam B. Dahda tidak mempunyai alas hak yang sah atas objek sengketa *a quo* dan disebutkan dasar penguasaan tanah dan bangunan tersebut adalah berdasarkan perolehan atau peralihan hak sewalama kepada pemiliknya (Baharudin Sarifa Zubaida) yang merupakan pewaris dari Tergugat II Intervensi, sehingga kedudukan hukum Penggugat dalam perkara ini adalah sebagai penerus hak sewa dan juga Penggugat tidak pernah melakukan pencatatan konversi di Kantor Pertanahan, sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria, dengan demikian Penggugat tidak ada hubungan hukum terhadap objek sengketa *a quo* dan tidak ada hal yang dirugikan, oleh karenanya gugatan Penggugat menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima;
5. Bahwa gugatan Penggugat melanggar tata tertib hukum acara dan asas keadilan, karena Penggugat pada saat yang bersamaan selain mengajukan gugatan ini juga mengajukan upaya hukum banding atas perkara Nomor 166/G/2013/PTUN.SBY yang telah diputus tanggal 2 April 2014 bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, karena nantinya dapat menimbulkan dualisme putusan sehingga gugatan Penggugat menurut hukum patut dinyatakan tidak diterima;
6. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal kerangka gugatan TUN, karena dalil-dalil *posita* Penggugat tidak menguraikan secara tegas isi gugatan mengenai unsur-unsur individual, final dan konkret juga mengenai persyaratan *legal standing* dan kerugian Penggugat terhadap objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa serta tidak menyebutkan dasar hukumnya, sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 berikut perubahannya tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatannya kabur dan tidak jelas, oleh karenanya menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima;

7. Bahwa demikian pula dasar gugatan Penggugat tidak bersesuaian dengan alasan hukumnya dan salah dalam penerapan hukum, yakni dalam dalil-dalil Penggugat menguraikan peristiwa hukum dan objek sengketa pada tahun 1971, namun dasar penerapan hukum yang digunakan oleh Penggugat adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga sangat membingungkan dan tidak sinkron/jelas alias kabur, oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 107/G/2014/PTUN.SBY., tanggal 06 Januari 2015, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp323.000,00 (tiga ratus dua puluh tiga ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 218/B/2016/PT.TUN.SBY, tanggal 24 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 23 November 2016 dan diterima pada tanggal 26 November 2016, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 15 November 2016 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 28 November 2016, sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Kasasi Nomor 107/G/2014/PTUN.SBY *juncto* Nomor 218/B/2016/PT.TUN.SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut pada tanggal 05 Desember 2016;

Bahwa setelah itu, Termohon Kasasi I dan II masing-masing pada tanggal 08 Desember 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, selanjutnya Termohon Kasasi II mengajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut pada tanggal 31 Januari 2017, sedangkan Termohon Kasasi I tidak mengajukan Jawaban Memori Kasasi;

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

ALASAN-ALASAN KASASI

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

1. Bahwa perlu untuk diketahui oleh YM Majelis Hakim Agung sesungguhnya Pemohon Kasasi sangat keberatan dan tidak terima serta menolak dengan keras atas Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 218/B/2016/PT.TUN.SBY (24 Oktober 2016) perihal ini dikarenakan *Judex Facti* pada tingkat banding telah salah/keliru di dalam mengabulkan tangkisan (*Ekseptie*) *a quo*; artinya amar putusan *a quo* telah melanggar ketentuan Pasal 30 ayat (1-b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung; seharusnya *Judex Facti* pada tingkat banding lebih mendalami dan masuk kedalam ranah pokok perkara; sehingga dapat mengungkap kebenaran sesuai fakta hukum persidangan; artinya *Judex Facti* pada tingkat banding tidak berani membuat terobosan hukum; untuk masuk ke dalam pokok perkara; dimana *Judex Facti* pada tingkat banding hanyalah memeriksa luarnya saja dan tidak berani mengambil risiko (mencari aman saja) padahal berdasarkan fakta hukum persidangan telah terungkap



semua; sehingga Pemohon Kasasi sangat berharap untuk dapat membatalkan objek sengketa *a quo*;

2. Bahwa merupakan suatu bentuk kesalahan fatal dan kekeliruan bagi *Judex Facti* tingkat banding; berpendapat bahwa Pemohon Kasasi tidak mempunyai kepentingan dan tidak ada kepentingan dirugikan; sesungguhnya pertimbangan hukum semacam ini sangat aneh (terlalu dipaksakan) dan tidak rasional perihal ini disebabkan karena menurut logika hukum sederhana saja apa manfaatnya (keuntungan) Pemohon Kasasi menggugat pembatalan objek sengketa *a quo* jika memang benar Pemohon Kasasi tidak mempunyai kepentingan/tidak adanya kepentingan dirugikan; bukankah menggugat sesuatu hal itu; membutuhkan biaya dan waktu serta tenaga (pikiran); lantas apakah Pemohon Kasasi mau melakukan hal itu semuanya dan berkorban untuk suatu hal; yang tidak ada manfaat/keuntungan bagi dirinya; maka jawabannya tentu tidak mungkin; pasti Pemohon Kasasi mempunyai kepentingan besar dan ada kepentingannya; yang dirugikan atas penerbitan objek sengketa *a quo*; oleh karena itu Pemohon Kasasi telah berusaha untuk membatalkan seluruh materi atas penerbitan objek sengketa *a quo*; dengan berdasarkan alasan pertimbangannya;

- 2.1. Bahwa sesungguhnya Pemohon Kasasi mempunyai kepentingan kuat dan ada kepentingan Pemohon Kasasi; yang dirugikan atas penerbitan objek sengketa *a quo*; sebagai berikut:

- Pemohon Kasasi adalah merupakan penghuni lama; artinya Pemohon Kasasi menempati di objek sengketa *a quo* bersama dengan keluarga-nya sudah sejak dahulu (selama 35 tahun) secara turun-temurun dari kakek dan orangtua Pemohon Kasasi; sehingga Pemohon Kasasi dapat berhak mengajukan permohonan hak atas tanah objek sengketa *quo* sebagaimana berdasarkan pada ketentuan Pasal 24 ayat (2-a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat: penguasaan dilakukan iktikad baik



dan terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah diperkuat oleh saksi.

- Pemohon Kasasi mempunyai kartu keluarga dalam objek sengketa *a quo*; artinya Pemohon Kasasi sudah tercatat menjadi kepala rumah tangga dalam objek sengketa *a quo* selain itu Pemohon Kasasi melaksanakan kewajiban sebagai penghuni lama yaitu menjaga/merawat dan menempati atas dasar iktikad baik; dengan cara membayar PBB dan listrik;
- Pemohon Kasasi secara terbuka telah tercatat menjadi warga penghuni tetap (mempunyai identitas diri KTP) di dalam objek sengketa *a quo*; sehingga keberadaan Pemohon Kasasi di dalam objek sengketa *a quo* telah diketahui dan diakui keberadaannya secara umum;
- Untuk itu dengan diterbitkannya objek sengketa *a quo*; maka Pemohon Kasasi kehilangan hak; untuk membeli dan mengajukan permohonan hak atas objek sengketa *a quo* kepada negara (Termohon Kasasi I); sebagaimana berdasarkan pada ketentuan Pasal 24 ayat (2-a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

2.2. Bahwa kalau memang benar Pemohon Kasasi tidak mempunyai kepentingan/tidak adanya kepentingan dirugikan lantas Mengapa Termohon Kasasi I mewajibkan dengan mensyaratkan adanya Surat Pernyataan dari penghuni objek sengketa *a quo* (Pemohon Kasasi); sebelum Termohon Kasasi I menerbitkan objek sengketa *a quo*; artinya keberadaan Pemohon Kasasi mempunyai peranan penting bagi Termohon Kasasi I; sebelum menerbitkan objek sengketa *a quo* atas nama orang lain sehingga apabila pemohon hak atas tanah objek sengketa *a quo* tidak/belum mempunyai Surat Pernyataan yang ditandatangani secara langsung oleh pihak penghuni lama (Pemohon Kasasi) maka proses penerbitan objek sengketa *a quo* tidak dapat dilanjutkan dan terhenti; namun berdasarkan fakta hukum di persidangan; telah terungkap dengan jelas bahwa tandatangan dalam Surat Pernyataan (08 November 1999) *quo* adalah diduga dipalsu; artinya bukan tandatangan dari Pemohon Kasasi; sehingga Pemohon Kasasi segera menolak dan membantahnya dengan membuat Surat Pernyataan; di mana Pemohon Kasasi tidak pernah merasa membuat dan menandatangani Surat Pernyataan (08 November 1999) *a quo*



dan Surat Pernyataan bantahan dari Pemohon Kasasi *a quo* sudah dijadikan bukti surat oleh Pemohon Kasasi dalam proses pemeriksaan persidangan dahulu; sebagai langkah gerakan lain Pemohon Kasasi juga sudah membawa Surat Pernyataan (08 November 1999) ke ranah hukum pidana dengan laporan polisi (dugaan pemalsuan tanda tangan); secara logika hukum sederhana saja tidak mungkin Pemohon Kasasi dengan semudah itu akan membuatkan dan menandatangani Surat Pernyataan (08 November 1999) *a quo*; untuk orang lain;

2.3. Bahwa *Judex Facti* pada tingkat banding telah melanggar ketentuan hukum positif dan tidak memperhatikan ketentuan dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria:

Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik itu laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya ... dan seterusnya;

- Pemohon Kasasi merupakan warganegara Indonesia; yang telah diketahui identitas dirinya sesuai dengan KTP; sedangkan pemegang hak atas objek sengketa *a quo* tidak dan belum diketahui keberadaannya dan tidak ada kartu identitas dirinya dalam buku tanah (warkah) artinya pendaftaran atas objek sengketa *a quo* dilakukan atas permintaan pihak yang tidak berkepentingan dan pihak yang tidak diketahui identitas dirinya (warganegaranya); perihal ini disebabkan karena di buku tanah (warkah) tidak pernah ada surat permohonan hak atas objek sengketa *a quo* bahkan lebih parahnya lagi tidak ada lampiran identitas diri dari para pemohon hak atas objek sengketa *quo* padahal pendaftaran tanah secara sporadik harus dilaksanakan atas permintaan pihak berkepentingan seperti kakek dan orang tua Pemohon Kasasi beserta Pemohon Kasasi pula sebagai penghuni lama dan sebagai warga Indonesia; sehingga bagaimana mungkin bisa Termohon Kasasi I dapat menerbitkan objek sengketa *a quo* atas nama orang lain; yang tidak pernah ada bukti kartu identitas dirinya;
- Pemohon Kasasi sangatlah heran dengan Termohon Kasasi I; apakah pemegang hak atas objek sengketa *quo* adalah warganegara asing/warga negara Indonesia karena datanya tidak pernah ada dalam buku tanah (warkah pertanahan); artinya berdasarkan pada hasil pemeriksaan *Inzage* buku tanah (warkah



pertanahan) di hadapan persidangan terdahulu; ternyata data permohonan dan identitas diri dari pemegang hak atas objek sengketa *a quo* tidak ada/hilang seluruhnya; sehingga Termohon Kasasi 1 telah lalai menjagakan dokumen negara/memang terbukti tidak pernah ada permohonan (data identitas diri) dari pemohon objek sengketa *a quo*; untuk itulah Termohon Kasasi I melanggar asas hukum pemerintahan yang baik (profesionalitas dan kehati-hatian/kecermatan) dan melanggar hukum positif;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 13 ayat (4):

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan;

Pasal 31 ayat (1):

Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah ... dan seterusnya;

3. Bahwa perlu untuk diketahui oleh YM majelis hakim agung sesungguhnya Pemohon Kasasi sangat berharap rasa keadilan (kepastian hukum); dengan menggali dan mendalami pokok perkara atas objek sengketa *a quo* secara menyeluruh; sehingga dapat membuat terobosan hukum dan tidak terjebak dengan permainan Termohon Kasasi I di eranya ketika menerbitkan objek sengketa *a quo*; untuk itu Pemohon Kasasi menerangkan kembali/ menjelaskan ulang kegagalan dan keanehan serta tidak wajarnya (tipu muslihat) proses penerbitan objek sengketa *a quo*; sebagai berikut:

- 3.1. Bahwa telah diketahui di mana SHGB Nomor 127/Lingkungan Ampel (objek sengketa *a quo*) terbit pertama kali tercatat 11 November 1971; atas nama pemegang hak (Sjarifa Zoebaidah binti Said Agil Baharun) namun pada sisi lainnya ada Surat Hibah pada 07 Agustus 1961; yang telah dibuat oleh keturunan/ahli waris dari Sjarifa Zoebaidah binti Said Agil Baharun; apabila diperhatikan secara cermat; maka terungkap fakta hukum kebenarannya sebagai berikut:

- 3.1.1. Bahwa di dalam Surat Hibah pada 07 Agustus 1961 telah menerangkan ada pemberian hibah dari keturunan/ahli waris dari Sjarifa Zoebaidah binti Said Agil Baharun kepada Abdul Kadir Assegaf; artinya pada tahun 1961 keberadaan Sjarifa Zoebaidah binti Said Agil Baharun telah meninggal dunia



sehingga kedudukan hukum atas pemberian hibah *a quo* digantikan oleh ahli warisnya; menurut logika hukum sederhana; kalau memang benar Sjarifa Zoebaidah binti Said Agil Baharun masih hidup di tahun 1961; Mengapa proses pemberian hibah *a quo* bukan diberikan secara langsung oleh Sjarifa Zoebaidah binti Said Agil Baharun dan mengapa proses pemberian hibah harus melalui perantara dari keturunan dan ahli waris Sjarifa Zoebaidah binti Said Agil Baharun di mana ahli waris dari Sjarifa Zoebaidah binti Said Agil Baharun telah diketahui di dalam surat hibah *a quo* telah berdomisili hukum dan bertempat tinggal di negara Yaman bukan di Indonesia;

3.1.2. Bahwa untuk itu telah jelas Sjarifa Zoebaidah binti Said Agil Baharun; pada tahun 1961 secara tidak langsung menerangkan sudah meninggal dunia; sehingga kedudukannya tergantikan oleh ahli warisnya; sebagaimana tercatat dalam Surat Hibah (tahun 1961); namun mengapa tahun 1971 dipenerbitan awal objek sengketa *a quo*; ternyata masih tercatat/terdaftar atas nama Sjarifa Zoebaidah binti Said Agil Baharun di dalam objek sengketa *a quo*; artinya Sjarifa Zoebaidah binti Said Agil Baharun hidup kembali bangkit dari kuburnya; untuk kepentingan mengajukan permohonan hak atas objek sengketa *a quo* kepada Termohon Kasasi I; sehingga pada tahun 1971 terbitlah objek sengketa *a quo*; atas nama pertama kali yaitu Sjarifa Zoebaidah binti Said Agil Baharun;

3.2. Bahwa setelah melakukan pemeriksaan atas buku tanah/warkah pertanahan (*Inzage*) pada persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya ternyata tidak ada (satu) bukti identitas diri (KTP) dari Sjarifa Zoebaidah binti Said Agil Baharun (selaku pemohon objek sengketa) dan tidak ada pula bukti surat permohonan pendaftaran hak oleh Sjarifa Zoebaidah binti Said Agil Baharun atas objek sengketa *a quo* selain itu telah diperkuat pula dengan ada Surat Hibah (07 Agustus 1961) yang telah dibuat di negara Yaman bahkan Pemohon Kasasi mempunyai bukti surat resmi berupa *vide*: bukti P-10; menerangkan Sjarifa Zoebaidah binti Said Agil Baharun (Baharun Sarifa Zubaidah) telah pulang/kembali ke negara asalnya; untuk itulah Pemohon Kasasi telah menyimpulkan bahwa Sjarifa Zoebaidah binti Said Agil Baharun (Baharun Sarifa Zubaidah) adalah warganegara



asing; bukan warganegara Indonesia; bagaimana mungkin orang asing bisa mendapatkan Hak Guna Bangunan di Indonesia; pantas saja data-data dan dokumen pemohon hak atas pendaftaran objek sengketa *a quo* tidak pernah ada dan hilang semua dalam berkas buku warkah pertanahan atau diduga sengaja dihilangkan atau diduga memang sejak dari awal sudah tidak pernah ada data-data dan dokumen pemohon hak atas objek sengketa *a quo*; untuk itu objek sengketa *a quo* cacat hukum (batal demi hukum);

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pasal 36 ayat (1-a)

Yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia;

- 3.3. Bahwa keberadaan fisik atas objek sengketa *a quo* telah diterbitkan untuk pertama kali oleh Termohon Kasasi I pada 11 November 1971; namun mengapa data pengukurannya masih menggunakan data fisik lama (27 Desember 1950); padahal di tahun 1971 sudah ada perintah undang-undang; untuk dilakukannya pengukuran dan pemetaan atas bidang tanah sebelum diterbitkannya objek sengketa *a quo*; menurut ketentuan hukum positif sebagai berikut:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pasal 19 ayat (1) dan (2)

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
a. Pengukuran; perpetaan dan pembukuan tanah;

- 3.3.1. Bahwa setelah Pemohon Kasasi mengajukan permohonan kepada *Judex Facti* tingkat pertama untuk memerintahkan kepada Termohon Kasasi 1 (tergugat) untuk membawa dan memperlihatkan buku warkah pertanahan atas objek sengketa *a quo* ke hadapan persidangan; namun hingga sampai putusan ternyata Termohon Kasasi 1 tidak dapat membuka dan tidak pula dapat memperlihatkan secara langsung berupa berita acara pelaksanaan pengukuran/pemetaan bidang (data fisik) atas objek sengketa *a quo*;



3.3.2. Bahwa menurut bukti surat dari Pemohon Kasasi berupa *vide* bukti P-3 sejak dahulu tidak pernah adanya pengukuran atas objek sengketa *a quo* oleh Termohon Kasasi 1; sehingga jelas penerbitan objek sengketa *a quo* cacat formil dan tidak prosedural;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, karena hak sewa tidak cukup untuk mendukung adanya kepentingan mengajukan gugatan terhadap objek sengketa;

Bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: **Yahya bin Saleh Dahdah** tersebut harus ditolak;

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

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



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

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi: **YAHYA Bin SALEH DAHDAH** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 05 Juni 2017, oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis,

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

ttd./Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.

Ketua Majelis,

ttd./Dr. H. Yulius, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi	<u>Rp 489.000,00</u>
Jumlah	Rp 500.000,00

Untuk salinan
Mahkamah Agung RI
atas nama Panitera,
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.
NIP 19540924 198403 1 001