



PUTUSAN

Nomor 452 K/TUN/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

I. RUDY HARTONO dahulu bernama JONG KOK OEN, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, tempat tinggal di Jalan Cokroaminoto No. 19 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

- 1 Pieter Talaway, SH.,CN.,MBA.
- 2 Saiful Fachrudin, SH.,MH.;
- 3 Budi Herlambang, SH.,MH.;
- 4 M. Churniawan, SH.;

Semuanya Para Advokat pada Kantor Hukum "PIETER TALAWAY & ASSOCIATES, beralamat di Jalan Arjuna No. 12-C, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2013;

II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I, tempat kedudukan di Jalan Taman Puspa Raya Blok D No. 10, Komplek Citra Raya, Sambikerep, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. Inyo C. Hetarie, A.Ptnh., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
2. Kuncoro Bhakti Hanung P., SH., Kepala Sub Seksi Sengketa Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
3. R. Widodo Agus Purwanto, SH., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
4. Nugroho Imam Santoso, SH., Staf Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
5. Siprianus Mahudiyono, S.ST., Staf Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
6. Nita Purwandari, S.ST., Staf Sub Seksi Sengketa Konflik pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
7. Much Mudzakir, A.Md., Staf Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;

Semuanya Warga Negara Indonesia, berkedudukan di Taman Puspa Raya Blok D No. 10, Komplek Citra Raya, Sambikerep, Kota Surabaya,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 198/SKK/35.78/VIII/2012,
tanggal 27 Agustus 2012;

III. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK
INDONESIA, tempat kedudukan di Jalan Sisingamangaraja Nomor 2,
Kebayoran Baru, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Andjar Setiana, SH., Direktur Perkara Pertanahan;
2. Saikun, SH., Kepala Sub Direktorat Perkara Wilayah III;
3. Sitti Hafsiyah, SH., Kepala Seksi Perkara Tata Usaha Negara Wilayah III;
4. Wahyu Arthamaji Stia Widodo, SH., Staf Direktorat Perkara Pertanahan;
5. Seri Maharani Br. Karo, SH., Staf Direktorat Perkara Pertanahan;
6. Chrisning Tyas Manik, SH., Staf Direktorat Perkara Pertanahan;
7. Bugi Riyantoro, SH., Staf Direktorat Perkara Pertanahan;

Semuanya Warga Negara Indonesia, Pegawai pada Kantor Badan Pertanahan
Nasional Republik Indonesia, berkedudukan di Jalan Sisingamangara No. 2,
Kebayoran Baru, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 41/
SK/IX/2012, tanggal 17 September 2012;

Pemohon Kasasi I, II dan III dahulu sebagai Pembanding I, II dan III/Tergugat II
Intervensi, Tergugat II dan Tergugat I;

melawan:

FAKIH HIMAWAN, AMD.,PAR, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan
Swasta, bertempat tinggal di Perum Griya Giri Mulya LM-4, RT. 003/RW. 004,
Kelurahan Klatak, Kecamatan Kalipuro, Kabupaten Banyuwangi, dalam hal ini
memberi kuasa kepada:

- 1 Dr. Otto Yudianto, S.H.,M.Hum.;
- 2 Irit Suseno, S.H.,MH.;
- 3 Darmaji, S.H.,MH.;
- 4 Petrus Yakobus Bapa, S.H.;

Semuanya Para Advokat pada LEMBAGA BANTUAN HUKUM INDONESIA
LAWYER CLUB, berkantor di Gedung Srijaya, Jalan Mayjend Sungkono No.
212-214, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 30 Juli 2013;
Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

I Objek Gugatan.

Yang menjadi objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah :

- 1 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 626/HGB/BPN/96 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Rudy Hartono dahulu bernama Jong Kok Oen Atas Tanah di Kotamadya Surabaya, tanggal 10 Oktober 1996;
- 2 Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar tanggal 30 Desember 1996, dengan Gambar Situasi No. 4605/1995 tanggal 27 April 1995, Luas tanah 7.825 M2 terbit atas nama RUDY HARTONO dahulu bernama JONG KOK OEN yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri (sekarang Sambikerep), Kota Surabaya;

II. Adapun alasan-alasan dan fakta-fakta hukum gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat secara hukum adalah Pemilik Sah atas bidang Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II, seluas \pm 7.810 M2 yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, berdasarkan bukti kepemilikan Hak Lama sebagaimana ditentukan dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut :
 - Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah (Sporadik), yang dibuat Penggugat tanggal 21 Juni 2012 diketahui Lurah Lontar Reg. No. 146/243/436.11.31.4/2012 tanggal 22 Juni 2012;
 - Kutipan Letter C Desa Lontar yang dibuat oleh Lurah Lontar Soetikno, SH., pada tahun 2003;
 - Kutipan Letter C Desa Lontar, yang dibuat oleh Lurah Lontar, tanggal 22 Juni 2012;
 - Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat Lurah Lontar No. 593.21/243/436.11.31.4/2012, tanggal 22 Juni 2012;
 - Surat Pernyataan yang dibuat Penggugat tanggal 21 Juni 2012 dan mengetahui Lurah Lontar tanggal 22 Juni 2012;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Sah atas bidang Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 tersebut, karena tanah tersebut berasal dan milik sah ayah kandung Penggugat (almarhum Mastur), dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah Milik H. Asikan;
 - Timur : Saluran Air/Sungai;
 - Selatan : Tanah Milik Pak Sayim;
 - Barat : Tanah Milik Pak Rawi;
3. Bahwa ayah kandung Penggugat (almarhum Mastur) memperoleh bidang Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 melalui proses jual beli dengan Pemilik Asal yang bernama Tiami B. Asman, sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat pada tanggal 18 Juli 1976 dan diketahui oleh Kepala Desa Lontar atas nama Riduwan;
4. Bahwa Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 tersebut senyatanya dikuasai keluarga Penggugat dan telah berpagar beton;
5. Bahwa berdasarkan Kutipan Letter C Desa Lontar Tahun 2003 yang dibuat Sutikno, SH., Lurah Lontar, jelas tertera tanah Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas $\pm 0,781$ Ha atas nama Tiami B Asman telah dijual kepada MASTUR;
6. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Lurah Lontar No. 593.21/243/436.11.31.4/2012, tanggal 22 Juni 2012, sesuai dengan catatan Buku C Kelurahan Lontar, yang menjelaskan riwayat tanah Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II, sebagai berikut :
 - Klasiran tahun 1973, Ipeda Nomor 976, Persil 40, Klas D – II, Luas ± 7.810 M2 atas nama TIAMI B. ASMAN;
 - Pada tanggal 18 Juli 1976, Jual ke MASTUR dan didaftarkan pada Ipeda Nomor 976 (Tetap), Persil 40, Klas D – II, seluas ± 7.810 M2 atas nama MASTUR;
 - Status tanah adalah Bekas Hak Yasan;
7. Bahwa sesuai pula dengan Kutipan Register Buku Leter C yang dikeluarkan Lurah Lontar pada tanggal 22 Juni 2012, jelas disebutkan :
 - Nama : MASTUR;
 - No. Buku Pendaftaran : 976;

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

- Kelurahan : LONTAR;
- Kecamatan : SAMBIKEREP;
- Kota : SURABAYA;
- Propinsi : JAWA TIMUR;
- Nomor Klas Persil : 40;
- Kelas Desa : D-II;
- Luas : $\pm 7.810 \text{ M}^2$;
- Hak Tanah, sebab dan tanggal Perubahan : Jual Beli, tanggal 18-07-1976;

8. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang dibuat Penggugat tanggal 21 Juni 2012 dan mengetahui Lurah Lontar tanggal 22 Juni 2012 No. 146/243/ 436.11.31.4/2012, tanah tersebut sejak tahun 1976 telah menjadi Milik Sah Mastur (dan saat ini menjadi milik sah Penggugat selaku ahli waris dari Mastur) melalui Jual Beli dengan Tiami B. Asman;
9. Bahwa secara hukum telah jelas dasar kepemilikan secara sah atas bidang Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas $\pm 7.810 \text{ M}^2$ oleh ayah kandung Penggugat (Mastur) adalah melalui Jual Beli dengan Tiami B. Asman tanggal 18 Juli 1976. Hal ini sesuai dengan catatan dalam Buku Letter C Desa Lontar dan juga telah dibenarkan serta diakui secara tegas oleh DJOYO SUWANTO selaku Ahli Waris yang sah dari Tiami B. Asman, sebagaimana termuat dalam Surat Pernyataan yang dibuat oleh DJOYO SUWANTO;
10. Bahwa dengan demikian berdasarkan bukti-bukti autentik yang ada jelas, sejak tanggal 18 Juli 1976, Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II, seluas $\pm 7.810 \text{ M}^2$ adalah menjadi Milik Sah dari ayah kandung Penggugat (MASTUR);
11. Bahwa pada tanggal 02 Desember 2004 Mastur selaku Pemilik Sah Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas $\pm 7.810 \text{ M}^2$ meninggal dunia, maka demi hukum kepemilikan tanah tersebut beralih kepada Ahli Waris Mastur, salah satu diantaranya adalah Pengugat;
12. Bahwa semasa hidupnya Mastur memiliki istri yang bernama ALFIAH Binti TUKIDI (yang juga telah meninggal pada tanggal 30 April 2010). Dari perkawinan tersebut Mastur dan Alfiah memiliki 3 (tiga) orang anak, yaitu :
 - HENI YANUATI;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- OKTA ANEKAWATI KARYA;
- FAKIH HIMAWAN;

Hal ini sesuai dengan Surat Keterangan Waris yang disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Desa Maron pada tanggal 08 Maret 2012 No. 593/01/409.045.055/2012 serta dikuatkan oleh Camat Srengat pada tanggal 20 Maret 2012, No. 11/409.045/2012;

13. Bahwa jelas secara hukum ketiga orang tersebut adalah segenap ahli waris yang sah mendiagn Mastur, sehingga berhak atas warisan peninggalan Mastur, termasuk diantaranya Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya. Oleh karena itu Penggugat jelas memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan perkara *a quo*;
14. Bahwa sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sengketa hukum publik dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara bersifat "*erga omnes*" berlaku untuk semua orang, berlaku dimana saja (*spatio loci*) dan dalam waktu apapun (*spatio temporal*), dengan demikian tidak perlu seluruh ahli waris dari almarhum Mastur diikutkan untuk menggugat objek sengketa, cukup salah satu ahli waris;
15. Bahwa Penggugat sebagai Pemilik Sah atas bidang tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2, sekaligus sebagai warga negara yang baik telah melaksanakan kewajibannya untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas objek tanah terletak di Lontar Persil 40 tersebut dengan NOP: 35-78-011-010-010-0181-0, sebagaimana terbukti dalam Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB di Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Pemerintah Kota Surabaya;
16. Bahwa berdasarkan catatan dalam bukti-bukti autentik yang ada, jelas tidak pernah ada catatan adanya pengalihan oleh MASTUR maupun segenap ahli warisnya atas Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 kepada siapapun. Hal ini terbukti berdasarkan :
 - Surat Keterangan Lurah Lontar No. 593.21/2431/436.11/31.4/2012, tanggal 22 Juni 2012;
 - Kutipan Buku Letter C Tahun 2003 yang dikeluarkan Lurah Lontar;
 - Kutipan Register Leter C , tanggal 22 Juni 2012 yang dikeluarkan Lurah Lontar;

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

- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (*Sporadik*) yang dibuat Penggugat dan mengetahui Lurah Lontar;
- Surat Pernyataan Penggugat, tanggal 21 Juni 2012 yang diketahui Lurah Lontar tanggal 22 Juni 2012;
Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas \pm 7.810 M2, sejak tanggal 18 Juli 1976 sampai dengan saat ini (Tahun 2012) masih tetap atas nama MASTUR (ayah kandung Penggugat);
- 17. Bahwa Penggugat baru mengetahui adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar diatas tanah milik sah Penggugat, yaitu saat dilakukan konfirmasi pada tanggal 07 Agustus 2012 di Kelurahan Lontar, terkait diterimanya undangan No. 005/ 72/436.11.31.4/2012 pada tanggal 06 Agustus 2012;
- 18. Bahwa Setelah Penggugat ditunjukkan Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut, kemudian dilakukan pencatatan hal-hal yang penting dan dilanjutkan pengecekan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I.
Ternyata dari hasil pengecekan dan pencatatan penting yang dilakukan, memang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/ Kelurahan Lontar terbit didasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 626/HGB/BPN/96, tanggal 10 Oktober 1996;
- 19. Bahwa dapat diketahui bahwasannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar diterbitkan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 626/HGB/ BPN/96 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Rudy Hartono Dahulu Bernama Jong Kok Oen Atas Tanah Di Kotamadya Surabaya, tanggal 10 Oktober 1996 yang diterbitkan oleh Tergugat I;
- 20. Bahwa mencermati objek sengketa Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 626/HGB/BPN/96 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Rudy Hartono Dahulu Bernama Jong Kok Oen Atas Tanah Di Kotamadya Surabaya, tanggal 10 Oktober 1996 yang diterbitkan Tergugat I menjadi dasar diterbitkannya objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar oleh Tergugat I mengandung berbagai cacat kehendak (*willsgebreken*) dalam bentuk bedrog (tipuan) antara lain :

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)



20.1. Tanah yang dimohon sesuai dengan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah tanggal 19 Mei 1995 No. 385/HGB/95 adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;

Padahal Fakta Hukumnya:

1 Berdasarkan Surat Keterangan Lurah Lontar No. 593.21/243/436.11.31.4/2012, tanggal 22 Juni 2012, sesuai dengan catatan Buku C Kelurahan Lontar adalah :

- Klasiran tahun 1973, Ipeda Nomor 976, Persil 40, Klas D-II, Luas \pm 7.810 M2 atas nama TIAMI B. ASMAN;
- Pada tanggal 18 Juli 1976, Jual ke MASTUR dan didaftarkan pada Ipeda Nomor 976 (Tetap), Persil 40, Klas D-II, seluas \pm 7.810 M2 atas nama MASTUR;
- Status tanah adalah Bekas Hak Yasan;

2 Demikian juga berdasarkan Kutipan Register Leter C, Kelurahan Lontar, baik tahun 2003 maupun tahun 2012, jelas disebutkan Tanah Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II, seluas \pm 7.810 M2 adalah atas nama Mastur, melalui Jual Beli tanggal 18 Juli 1976;

ARTINYA:

Berdasarkan Klasiran Tahun 1973 status tanah tersebut adalah Bekas Hak Yasan dan telah menjadi milik sah Tiami B. Asman, yang kemudian dijual kepada Mastur pada tanggal 18 Juli 1976. Sehingga sejak tanggal 18 Juli 1976 sampai dengan saat ini Tanah Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II, Luas \pm 7.810 M2 adalah milik sah Mastur dan statusnya tanah hak milik bekas Hak Yasan serta bukan Tanah Negara;

20.2. Bahwa awalnya penyerahan penguasaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Akta tanggal 25 Oktober 1979 No. 61 adalah seluas 9.800 M2 ;

Padahal Faktanya:

- 1 Berdasarkan bukti autentik maupun Buku Letter C Desa Lontar pada klasiran tahun 1973 Tanah Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II adalah seluas \pm 7.810 M2 atas nama TIAMI B. ASMAN;
- 2 Berdasarkan bukti autentik yang ada, ketika tanah Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II pada tanggal 18 Juli 1976 dijual kepada MASTUR luas tanah adalah tetap, yaitu \pm 7.810 M2;

Mohon Perhatian:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berdasarkan bukti-bukti autentik Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II sejak Tahun 1973 adalah seluas ± 7.810 M2;
- Berdasarkan hasil pengukuran tanah yang dilakukan oleh Tergugat II sesuai Gambar Situasi No. 4605/1995, tanggal 27 April 1995 adalah seluas 7.825 M2;

Sehingga bagaimana mungkin tanah yang tercatat di Buku Letter C Desa Lontar Klasiran Tahun 1973 hanya seluas ± 7.810 M2 tetapi berdasarkan Akta No. 61 tanggal 15 Oktober 1979, Penyerahan Penguasaan atas tanah tersebut adalah seluas 9.800 M2;

Dengan demikian telah semakin nyata adanya Cacat Kehendak (*Willsgebreken*) dalam Permohonan Hak tersebut, yaitu: catatan Klasiran Tahun 1973 seluas ± 7.810 M2 tetapi tahun 1979 diserahkan seluas 9.800 M2;

Artinya:

Tanah yang diperoleh dari penyerahan penguasaan berdasarkan Akta No. 61, tanggal 25 Oktober 1979 seluas 9.800 M2. Hal ini telah membuktikan adanya cacat kehendak (*Willsgebrekens*) berupa tipuan (*Bedrog*), bilamana penunjukkannya didasarkan Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II, yang sejak tanggal 18 Juli 1976 menjadi milik sah Mastur dan luasnya hanya ± 7.810 M2 dan catatan Buku Letter C Desa Lontar Klasiran Tahun 1973 tanah tersebut seluas ± 7.810 M2;

20.3. Bahwa penyerahan penguasaan tanah dilakukan pada tanggal 25 Oktober 1979, sebagaimana termuat dalam Akta No. 61;

Padahal Faktanya:

- 1 Berdasarkan bukti autentik, yaitu berdasarkan klasiran tahun 1973 tanah Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 adalah milik sah Tiami B. Asman;
- 2 Berdasarkan Bukti autentik tanah Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 telah dijual kepada Mastur pada tanggal 18 Juli 1976;
- 3 Berdasarkan bukti autentik jelas sejak tanggal 18 Juli 1976 sampai dengan saat ini tanah Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 adalah tercatat MILIK SAH Mastur;

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)



- 4 Berdasarkan Bukti autentik jelas tanah Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 sampai dengan saat ini (Tahun 2012) masih merupakan Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan (bukan Tanah Negara);

Artinya:

- Tanah Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas 7.810 M2 sesuai Buku Letter C Desa Lontar Klasiran Tahun 1973 adalah Milik Sah TIAMI B. ASMAN yang pada tanggal 18 Juli 1976 telah dijual kepada MASTUR;
- Pada tahun 1979 jelas tidak pernah ada catatan pengalihan oleh Mastur atas Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 kepada Pemohon Hak Guna Bangunan. Karena Tanah Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 yang menjadi Milik Sah Mastur sejak 18 Juli 1976 sampai dengan saat ini (Tahun 2012) masih tercatat atas nama Mastur;

Berdasarkan bukti-bukti autentik dan fakta-fakta hukum yang ada jelas penerbitan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 626/HGB/BPN/96 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Rudy Hartono Dahulu Bernama Jong Kok Oen Atas Tanah Di Kotamadya Surabaya, tanggal 10 Oktober 1996 mengandung cacat kehendak (*willsgebreken*) yaitu *bedrog* (tipuan), sehingga harus dibatalkan;

21. Bahwa dalam bagian diktum memutuskan dari objek sengketa Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 626/HGB/BPN/96 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Rudy Hartono Dahulu Bernama Jong Kok Oen Atas Tanah Di Kotamadya Surabaya, tanggal 10 Oktober 1996 telah dilekatkan syarat-syarat yang berupa perintah (*gebood*) berupa kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh Rudy Hartono Dahulu Bernama Jong Kok Oen Atas Tanah;

Menetapkan:

PERTAMA : Memberikan kepada Sdr. RUDY HARTONO dahulu bernama JONG KOK OEN, beralamat di Jalan Cokroaminoto Nomor 10 Surabaya, Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu selama 20 (dua puluh) tahun
-----dst----- dan
tanah tersebut oleh Pemohon dipergunakan untuk



rumah tempat tinggal, dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

- a Segala akibat, biaya, untung dan rugi -----dst-----
- b Bidang tersebut harus diberi tanda batas sesuai dengan ketentuan dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 1961;
- c Penerima Hak untuk pemberian Hak Guna Bangunan ini diharuskan -----dst-----
- d Uang pemasukan tersebut pada huruf c di atas harus disetorkan langsung-----dst-----

KEDUA : Untuk memperoleh tanda bukti hak berupa sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut -----dst-----

KETIGA : Keputusan ini dengan sendirinya batal apabila Penerima Hak tidak memenuhi salah satu syarat atau ketentuan dimaksud dalam Diktum PERTAMA hingga DIKTUM KEDUA ;

KEEMPAT : Mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan pemberian Hak Guna Bangunan ini -----dst-----

Dengan memperhatikan syarat-syarat yang dilekatkan pada objek sengketa Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 626/HGB/BPN/96 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Rudy Hartono Dahulu Bernama Jong Kok Oen Atas Tanah Di Kotamadya Surabaya, tanggal 10 Oktober 1996, bukanlah suatu keputusan yang bersifat mutlak (absolut) akan tetapi merupakan keputusan yang berkarakter yuridis bersyarat ;

Mohon Perhatian :

Jelas ditegaskan dalam diktum ketiga, bahwa Keputusan ini dengan sendirinya batal apabila penerima hak tidak memenuhi salah satu syarat atau ketentuan dimaksud dalam diktum pertama hingga Diktum kedua. Artinya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut batal dengan sendirinya apabila ada syarat yang tidak dipenuhi oleh Penerima Hak. Dan syarat tersebut bersifat *imperatif* walaupun tidak bersifat *kumulatif*;

Padahal Fakta Hukumnya :



1. Penerima Hak yaitu Sdr. Rudy Hartono dahulu bernama Jong Kok Oen tidak pernah mempergunakan tanah tersebut untuk tempat tinggal (tidak memenuhi syarat dalam diktum pertama);
2. Tanah yang diajukan Permohonan Hak Guna Bangunan tersebut sampai dengan saat ini tidak ada tanda batas sesuai Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 1961 (Tidak memenuhi syarat dalam diktum Pertama huruf b);
3. Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas \pm 7.810 M2 MILIK SAH dari Mastur sejak tanggal 18 Juli 1976 sampai dengan saat ini masih dalam penguasaan Mastur dan dilanjutkan Ahli Warisnya yang sah;

Dengan mengacu pada diktum ketiga Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 626/HGB/BPN/96 Tentang: Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Rudy Hartono Dahulu Bernama Jong Kok Oen Atas Tanah Di Kotamadya Surabaya. Terbukti Penerima Hak sampai dengan saat ini tidak memenuhi syarat dalam diktum pertama, sehingga Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 626/HGB/BPN/96 telah batal dengan sendirinya;

Oleh karena Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 626/HGB/BPN/96 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Rudy Hartono Dahulu Bernama Jong Kok Oen Atas Tanah Di Kotamadya Surabaya yang diterbitkan Tergugat I telah batal, sehingga produk hukum yang terbit berdasarkan Keputusan tersebut, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/ Kelurahan Lontar konsekuensi hukumnya juga harus batal;

22. Bahwa terbukti setelah 16 (enam belas) Tahun Penerima Hak menerima Hak Guna Bangunan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 626/HGB/ BPN/96 tanggal 10 Oktober 1996, ternyata Penerima Hak juga tidak pernah membangun rumah (tanah kosong) dan tidak tercatat sebagai penduduk di Lokasi tanah yang dimohonkan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut;
23. Bahwa telah nyata dengan memperhatikan dan mencermati NOP PBB 35.78.011.010.010-0008.0 yang dimohonkan atas nama Rudi Hartono dan diterbitkan oleh Kantor Pajak, terbukti mengandung Cacat Administrasi, yaitu dengan alamat subjek Pajak: Dukuh Gadelsari Persil 40 RT. 004 RW. 003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya. Padahal berdasarkan bukti-bukti antara lain :

23.1. Surat yang dikeluarkan Kecamatan Sambikerep No. 0001/332/436.11.31/2012, tanggal 27 Juli 2012, yang menegaskan, "bahwa sesuai Database di Kecamatan Sambikerep tidak pernah ada penduduk yang bernama: Bapak RUDY HARTONO bertempat tinggal di Dk. Gadelsari Persil 40 RT.004 RW.003 Kelurahan Lontar Kecamatan Sambikerep sampai dengan diterbitkannya surat ini";

23.2. Berdasarkan verifikasi di database Dinas Kependudukan Dan Catatan Sipil Pemerintah Kota Surabaya, sebagaimana Surat No. 474/2476/436.6.7/2012, tanggal 03 Agustus 2012 ditegaskan, "bahwa Sdr. Rudi Hartono yang bertempat tinggal di Dk. Gadelsari Persil 40 RT.004 RW. 003, Kelurahan Lontar saat ini tidak tercatat di database kependudukan kami";

Dengan demikian NOP PBB 35.78.011.010.010-0008.0 atas nama Rudi Hartono dengan alamat Subjek Pajak: Dukuh Gadelsari Persil 40 RT. 004 RW. 003, Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya tersebut telah terbukti mengandung cacat administrasi. Oleh karena itu NOP PBB 35.78.011.010.010-0008.0 secara hukum harus batal demi hukum;

24. Bahwa oleh karena itu sangat tidak beralasan dan sangat tidak berdasarkan hukum bilamana Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 yang merupakan milik sah Mastur dan karena meninggal dunia beralih ke Penggugat (selaku ahli warisnya yang sah), namun diatas tanah tersebut oleh Tergugat II diterbitkan SHGB No. 1617/Kelurahan Lontar Tahun 1996, dengan Gambar Situasi No. 4605/1995 tanggal 27 April 1995, Luas tanah 7.825 M2 terbit atas nama RUDY HARTONO dahulu bernama JONG KOK OEN berdasarkan/berasal dari Tanah Negara. Akibatnya terjadi tumpang tindih/*overlapping* di atas tanah Milik Sah Penggugat;

25. Bahwa adanya tumpang tindih/*overlapping* antara Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 atas nama TIAMI B. ASMAN kemudian Mutasi ke MASTUR, pada tanggal 18 Juli 1976 dengan SHGB No. 1617/Kelurahan Lontar seluas 7.825 M2, atas nama Rudy Hartono dahulu bernama Jong Kok Oen, dapat dilihat dari :



25.1. Gambar Peta Krawangan Desa Lontar Persil 40 d-II Petok D No. 976 atas nama TIAMI B. ASMAN;

SESUAI DENGAN

Peta Gambar Situasi dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar atas nama Rudy Hartono dahulu bernama Jong Kok Oen ;

25.2. Berdasarkan NOP PBB 35.78.011.010.010-0008.0 atas nama Rudi Hartono dengan alamat objek Pajak: Dukuh Gadelsari Persil 40 RT. 004 RW. 003, Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, setelah dilihat dalam Peta PBB Blok 010 Kelurahan Lontar menunjukkan Lokasinya.

SESUAI DENGAN

Peta Krawangan dari tanah Milik Sah Penggugat;

26. Bahwa Tergugat II dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar Tahun 1996, dengan Gambar Situasi No. 4605/1995 tanggal 27 April 1995, Luas tanah 7.825 M2 terbit atas nama RUDY HARTONO dahulu bernama JONG KOK OEN, yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri (sekarang Sambikerep), Kota Surabaya ternyata akibat kesalahan penunjukkan telah menunjuk lokasi Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas \pm 7.810 M2 milik sah Mastur (ayah kandung Penggugat);

27. Bahwa bilamana mencermati dan meneliti Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar yang diterbitkan Tergugat II adalah berdasarkan Gambar Situasi No. 4605/1995, tanggal 27 April 1995. Artinya pengukuran atas tanah dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut dilakukan pada Tahun 1995. Padahal pada saat itu Mastur (ayah kandung Penggugat) masih hidup, tetapi tidak pernah diberitahu oleh Tergugat II ketika melakukan pengukuran atas tanah tersebut;

Dengan demikian Tergugat II melakukan Pengukuran di Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II yang jelas-jelas milik orang tanpa memberitahukan kepada Pemilik Sah tanah tersebut, yaitu Mastur (ayah kandung Penggugat);

28. Bahwa terlihat secara jelas dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar yang diterbitkan Tergugat II pada Tahun 1996 disebutkan/tertera berasal dari Tanah Negara Bekas Hak Yasan. Padahal saat itu Mastur



(ayah kandung Penggugat) merupakan satu-satunya pemilik sah atas Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas \pm 7.810 M2. Dan berdasarkan bukti-bukti authentic sampai dengan saat ini tanah tersebut masih tercatat atas nama Mastur dengan status tanah bekas Hak Yasan;

Dengan demikian jelas tanah Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II, seluas \pm 7.810 M2 bukan Tanah Negara, tetapi Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan yang telah menjadi milik sah dari MASTUR (ayah kandung Penggugat), sejak 18 Juli 1976;

29. Bahwa bilamana tanah tersebut bekas Hak Yasan Milik Sah seseorang, maka untuk menjadi Tanah Negara tentunya harus ada proses/prosedurnya, yaitu: pelepasan hak dari Pemilik Sah Tanah Bekas Hak Yasan tersebut kepada Negara, setelah tanah tersebut dikuasai Negara baru kemudian diajukan hak oleh pihak lain (Orang atau Badan Hukum) kepada Negara cq Badan Pertanahan Nasional;

Berdasarkan bukti-bukti authentic terbukti Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II, Luas \pm 7.810 M2 sampai dengan saat ini adalah masih sah tetap atas nama MASTUR (ayah kandung Penggugat). Dan statusnya masih tetap tanah hak milik bekas hak yasan jadi bukan tanah Negara;

- 30 Bahwa sebagaimana dimaksud dalam Akta tanggal 25 Oktober 1979 No. 61 yang dibuat dihadapan Rika You Soo Shin, SH., Notaris di Surabaya, sebagaimana tertera dalam Keputusan Tergugat I, bahwasannya Rudy Hartono dahulu bernama Jong Kok Oen selaku Pemohon hak untuk memperoleh tanah berdasarkan penyerahan penguasaan tanah "seluas" 9.800 M2 ;

Padahal berdasarkan bukti-bukti authentic :

- 1 Sampai dengan saat ini tidak ada catatan pengalihan atas Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas \pm 7.810 M2 oleh Mastur maupun ahli warisnya yang sah kepada siapapun/pihak manapun;
- 2 Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas \pm 7.810 M2 sejak tanggal 18 Juli 1976 sampai dengan saat ini masih tetap tercatat atas nama Mastur, sehingga secara yuridis adalah tetap milik sah dari Penggugat selaku ahli waris sah dari MASTUR;



Oleh karena itu permohonan hak yang penunjukannya didasarkan pada tanah hak milik bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas \pm 7.810 M2 tersebut jelas mengandung suatu cacat kehendak (*willsgebreken*) yang dalam konsep hukum administrasi disebut dengan *bedrog* (tipuan), sehingga produk hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar yang diterbitkan berdasarkan adanya unsur *bedrog* (tipuan) maka demi hukum adalah cacat hukum dan harus dibatalkan;

31. Bahwa berdasarkan bukti-bukti maupun fakta-fakta hukum yang ada Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar oleh Tergugat II jelas mengandung cacat administrasi, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, yaitu :

31.1. Kesalahan Prosedur :

- a. Bahwa mencermati Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar pada bagian penunjuk disebutkan tanah negara bekas Hak Yasan. Artinya tanah tersebut adalah Tanah Negara yang kemudian diajukan hak oleh orang atau badan hukum;
 - b. Bahwa berdasarkan bukti autentik telah jelas Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas \pm 7.810 M2, hingga saat ini (Tahun 2012) statusnya adalah tanah bekas hak yasan;
 - c. Bahwa berdasarkan bukti-bukti autentik sejak tanggal 18 Juli 1976 sampai dengan saat ini masih tercatat atas nama Mastur, artinya secara hukum tanah tersebut adalah milik sah Penggugat yang berasal dari ayah kandungnya (almarhum Mastur), sehingga tanah tersebut jelas bukan tanah Negara;
 - d. Bahwa apabila tanah tersebut bekas Hak Yasan yang telah dimiliki secara sah oleh seseorang dan kemudian dilepaskan pada Negara dan kemudian dimohonkan hak oleh Orang atau Badan hukum, maka prosedurnya adalah :
1. Pemilik sah atas tanah tersebut harus melepaskan hak tersebut kepada Negara RI ;



2 Setelah tanah dikuasai oleh Negara RI maka Orang atau Badan Hukum dapat mengajukan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku atas tanah Negara tersebut ;

- e. Bahwa berdasarkan bukti-bukti authentic semasa hidup sampai meninggalnya ayah kandung Penggugat pada tahun 2004 maupun segenap ahli waris yang sah dari almarhum Mastur tidak pernah ada catatan melakukan perbuatan hukum pengalihan hak atas Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2, baik kepada Negara maupun Orang/Badan Hukum ;
- f. Bahwa dengan demikian secara hukum Tanah Hak Milik bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II, Luas ± 7.810 M2 adalah Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan dan merupakan milik sah Penggugat dan tidak pernah menjadi Tanah Negara ;
- g. Bahwa terbukti Tindakan Tergugat II yang menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar di atas tanah milik sah Penggugat padahal berdasarkan bukti-bukti authentic tidak pernah ada catatan pengalihan hak oleh Penggugat ataupun ayah kandung Penggugat nyata-nyata telah menyalahi prosedur ;
- h. Bahwa bilamana Tergugat II mendalilkan terbitnya objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/ Kelurahan Lontar adalah berdasarkan objek sengketa Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 626/HGB/BPN/96 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Rudy Hartono Dahulu Bernama Jong Kok Oen Atas Tanah di Kotamadya Surabaya, tanggal 10 Oktober 1996 yang diterbitkan Tergugat I. Padahal nyata-nyata kedua objek sengketa penerbitannya sama-sama mengandung cacat kehendak (*willsgebreken*) berupa *bedrog* (tipuan) maka haruslah dibatalkan;

Tergugat II dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar didasarkan tanah Negara Bekas Hak Yasan tetapi akibat kesalahan penunjukkan justru dengan menunjuk Lokasi Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas 7.810 M2 yang telah menjadi milik sah Penggugat. Dengan demikian penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/ Kelurahan Lontar yang dilakukan Tergugat II telah salah prosedur;



31.2. Kesalahan Objek Hak:

- a. Bahwa Tergugat II dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar, Gambar Situasi No. 4605/1995, tanggal 27 April 1995, Luas 7.825 M2 (tertera berasal dari Tanah Negara), namun akibat kesalahan penunjukkan Lokasi tanah, sehingga telah menunjuk objek di Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40
Klas d-II, seluas \pm 7.810 M2 yang merupakan MILIK SAH Penggugat;
- b. Bahwa Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas \pm 7.810 M2 sesuai Buku Letter C Desa Lontar Tahun 1973 atas nama TIAMI B. ASMAN yang kemudian mutasi ke MASTUR, tanggal 18 Juli 1976 secara hukum adalah milik sah Penggugat dan berdasarkan bukti-bukti autentik sampai dengan saat ini tidak pernah ada catatan adanya pengalihan hak, baik kepada Negara maupun pihak manapun juga;
- c. Bahwa Keputusan Tergugat II dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar dengan menunjuk lokasi Tanah Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas \pm 7.810 M2 yang berstatus Hak Milik Bekas Hak Yasan dan merupakan milik sah Penggugat, tetapi oleh Tergugat II dinyatakan sebagai Tanah Negara;
- d. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar oleh Tergugat II yang menunjuk lokasi pada Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas \pm 7.810 M2 milik sah Penggugat, maka jelas-jelas tindakan Tergugat II tersebut secara hukum telah melakukan kesalahan atas objek hak;

Dengan demikian terbukti Tergugat II telah melakukan kesalahan objek hak, karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/ Kelurahan Lontar yang diterbitkan Tergugat II justru telah menunjuk tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas \pm 7.810 M2 yang merupakan milik sah Penggugat;

31.3. Terdapat Tumpang Tindih Hak Atas Tanah:



- a. Bahwa dengan memperbandingkan Gambar Peta Krawangan Desa Lontar dengan Gambar Situasi dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar, tampak jelas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar yang diterbitkan oleh Tergugat II justru telah menunjuk pada Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II, Luas ± 7.810 M2 yang secara hukum adalah milik sah Penggugat;
- b. Bahwa karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/ Kelurahan Lontar diterbitkan oleh Tergugat II di atas Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II milik sah Penggugat maka berakibat terjadinya tumpang tindih atau *overlapping* atas tanah tersebut;
- c. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar tertera Luas tanah 7.825 M2 tetapi akibat kesalahan penunjukkan, ternyata dalam pengukuran dan penunjukkan-nya justru menunjuk Lokasi pada Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II, Luas ± 7.810 M2 milik sah Penggugat. Sehingga berakibat tanah milik sah Penggugat tersebut seluruhnya diambil dan tumpang tindih/*overlapping* dengan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar tersebut;

Dengan demikian telah jelas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar yang dilakukan oleh Tergugat II telah berakibat terjadinya tumpang tindih hak atas tanah yang merugikan Penggugat;

- 31.4. Data Yuridis atau Data Fisik SHGB No. 1617/Kelurahan Lontar Tidak Benar:
 - a. Bahwa dasar Kepemilikan Sah atas Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 oleh Mastur adalah telah jelas karena didasarkan bukti autentik. Penggugat sebagai Pemilik Sah sekaligus yang menguasai bidang Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 adalah melalui Jual Beli dengan pemilik asal pada tanggal 18 Juli 1976 dan secara fisik menguasai sepenuhnya;
 - b. Bahwa berdasarkan bukti autentik yang ada dan sesuai catatan dalam Buku Letter C Desa Lontar sampai dengan saat ini Tanah Hak



Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas \pm 7.810 M2 adalah masih tetap atas nama Mastur, artinya masih tetap menjadi milik sah Penggugat selaku ahli waris yang sah dari almarhum Mastur serta menguasai secara fisik dengan pagar beton sepenuhnya;

- c. Bahwa berdasarkan bukti autentik terhadap Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas \pm 7.810 M2 adalah MILIK SAH Mastur dan tidak pernah ada catatan tanah tersebut dilepas atau diserahkan untuk menjadi Tanah Negara;
- d. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar yang diterbitkan oleh Tergugat II pada lembar "Pendaftaran-Pertama" huruf i) Penunjuk: D.I. 301 5059/II/I/ 1996 tertera Tanah Negara Bekas Hak Yasan, tetapi akibat kesalahan dalam penunjukannya justru dengan menunjuk pada Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d- II seluas \pm 7.810 M2 Milik Sah Penggugat;
- e. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar diterbitkan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 626/HGB/ BPN/96 yang diterbitkan Tergugat I jelas-jelas mengandung CACAT kehendak (*willsgebreken*) berupa tipuan (*bedrog*), yaitu terkait: Status Tanah, Penyerahan Penguasaan, Luas Tanah serta Tanggal Penyerahan. Sehingga demi hukum produk yang berdasarkan Surat Keputusan Tergugat I tersebut adalah cacat hukum. Dan semua produk hukum yang didasari sesuatu yang cacat hukum sudah seharusnya batal demi hukum;
- f. Bahwa selain itu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/ Kelurahan Lontar diterbitkan Tergugat II adalah berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 626/HGB/BPN/96 yang diterbitkan Tergugat I yang telah batal dengan sendirinya, akibat penerima hak tidak memenuhi syarat yang ditentukan (lihat diktum pertama dan diktum ketiga). Oleh karena itu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan



Lontar yang diterbitkan Tergugat II berasal dari produk hukum yang telah batal juga harus batal;

Dengan demikian telah nyata dan jelas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar oleh Tergugat II didasarkan pada data yuridis atau data fisik yang tidak benar;

32. Bahwa secara hukum jelas sangat tidak dibenarkan adanya penunjukan lokasi tanah yang salah dan berakibat terjadinya tanah yang saling bertumpang tindih tersebut. Oleh karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar yang diterbitkan oleh Tergugat II nyata-nyata mengandung cacat kehendak (*willsgebreken*) berupa *Bedrog* (tipuan), sehingga secara yuridis jelas cacat hukum. Dengan demikian penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar nyata-nyata telah bertentangan dengan hukum maupun peraturan perundangan-undangan maka Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar tersebut harus dibatalkan;

33. Bahwa ruang lingkup pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 104 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 9 Tahun 1999 adalah antara lain terdiri dari :

- a. Pembatalan keputusan pemberian hak, dan;
- b. Pembatalan sertifikat hak atas tanah;

Dengan demikian sudah tepat Penggugat menggugat kedua objek sengketa tersebut di atas;

34. Bahwa berdasarkan uraian-uraian alasan gugatan tersebut di atas dapat disimpulkan objek-objek sengketa tersebut mengandung cacat hukum administratif berupa :

- Kesalahan Prosedur;
- Kesalahan Objek Hak;
- Terdapat Tumpang Tindih Hak atas tanah;
- Data Yuridis dan Data Fisik tidak benar;

III. Keputusan Tergugat I dan Tergugat II Terbukti Melanggar dan Bertentangan Dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

Bahwa mencermati tindakan Tergugat II yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar Tahun 1996, dengan Gambar Situasi No. 4605/1995 tanggal 27 April 1995, luas tanah 7.825 M2, yang didasarkan Keputusan Tergugat I No. 626/HGB/BPN/96, tetapi akibat kesalahan penunjukkan justru dengan menunjuk Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 967 Persil



40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 milik sah Penggugat, sehingga berakibat tanah menjadi tumpang tindih. Tindakan Tergugat II tersebut jelas bertentangan dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, diantaranya :

A. Melanggar asas kepastian hukum.

Bahwa yang dipermasalahkan dalam gugatan Penggugat perkara *a quo* adalah penerbitan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 626/HGB/BPN/96 yang diterbitkan Tergugat I dan dijadikan dasar penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/ Kelurahan Lontar oleh Tergugat II. Jelas tertera tanah dalam SHGB No. 1617/Kelurahan Lontar didasarkan Tanah Negara, tetapi dengan menunjuk pada Lokasi Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2. Padahal berdasarkan bukti-bukti autentik terbukti tanah Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 tersebut sejak tanggal 18 Juli 1976 sampai dengan saat ini adalah milik sah Penggugat selaku ahli waris yang sah dari almarhum Mastur dengan senyatanya menguasai fisik tanah sepenuhnya dan tanah tersebut bukan Tanah Negara;

Akibat tindakan Tergugat II yang didasarkan dari Keputusan Tergugat I tersebut terjadilah tumpang tindih Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar seluas 7.825 M2;

Oleh karena itu Tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut jelas telah menimbulkan ketidakpastian hukum bagi Penggugat selaku pemilik sah atas Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas 7.810 M2;

B. Melanggar asas tertib penyelenggaraan Negara.

Bahwa Tergugat I dalam menerbitkan Keputusan No. 626/HGB/BPN/96 yang menjadi dasar bagi Tergugat II menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar adalah berdasarkan Tanah Negara, tetapi dengan menunjuk Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2. Padahal berdasarkan bukti-bukti autentik telah jelas sejak tanggal 18 Juli 1976 sampai dengan saat ini tanah tersebut adalah milik sah Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Mastur. Sehingga Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 jelas bukan tanah Negara;



Akibatnya terjadi tumpang tindih Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas \pm 7.810 M2 dengan Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar seluas 7.825 M2 yang tertera berasal dari Tanah Negara;

Oleh karena itu jelas Penerbitan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 626/HGB/BPN/96 oleh Tergugat I yang menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar oleh Tergugat II tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang menimbulkan ketidak-teraturan, ketidak sesuaian dan ketidak seimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan Negara;

C. Melanggar Asas Proporsionalitas.

Bahwa tindakan Tergugat II yang menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar berdasarkan Keputusan Tergugat I No. 626/HGB/BPN/96, dengan menyebutkan tanah berasal dari Tanah Negara, tetapi akibat kesalahan penunjukkan justru Tergugat II dalam pengukuran dan penunjukan lokasi tanah ternyata menunjuk Lokasi Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas \pm 7.810 M2 milik sah Penggugat, dan berdasarkan bukti-bukti autentik jelas-jelas tanah tersebut adalah tanah hak milik bekas hak yasan dan bukan Tanah Negara;

Akibat dari tindak Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah menyebabkan terjadi tumpang tindih tanah, yaitu antara Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas \pm 7.810 M2 dengan tanah SHGB No. 1617/Kelurahan Lontar seluas 7.825 M2;

Hal ini membuktikan tindakan Tergugat I dan Tergugat II merupakan tindakan yang dilakukan secara semena-mena dan nyata-nyata telah merampas kebebasan Penggugat, yaitu hak Penggugat sebagai Pemilik Sah tanah untuk memanfaatkan tanah tersebut;

D. Melanggar Asas Profesionalitas.

Bahwa Tergugat II yang telah menerbitkan SHGB No. 1617/Kelurahan Lontar dengan didasarkan Keputusan Tergugat I No. 626/HGB/BPN/96, yang mencantumkan tanah tersebut adalah Tanah Negara. Padahal berdasarkan bukti-bukti autentik tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas \pm 7.810 M2 adalah milik sah Penggugat dan bukan Tanah Negara. Tetapi dalam kenyataannya justru Tergugat II dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 617/ Kelurahan Lontar seluas 7.825 M2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menunjuk lokasi Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 yang nyata-nyata milik sah Penggugat; Kesalahan tindakan Tergugat II karena kesalahan penunjukkan lokasi tersebut telah berakibat terjadinya tumpang tindih tanah, yaitu antara Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas 7.810 M2 dengan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/ Kelurahan Lontar seluas 7.825 M2;

Dengan demikian jelas tindakan Tergugat I dan Tergugat II tidak didasarkan pada fakta dan bukti-bukti, sehingga jelas melanggar peraturan yang berlaku. Oleh karena itu jelas tindakan Tergugat II nyata-nyata telah melanggar asas Profesionalitas;

E. Melanggar Asas Akuntabilitas.

Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar oleh Tergugat II yang didasarkan Keputusan Tergugat I No. 626/ HGB/BPN/96, dengan menyebutkan tanah berasal dari Tanah Negara dengan menunjuk Lokasi Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2. Padahal terbukti tidak ada Tanah Negara dari Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 tersebut, karena berdasarkan bukti-bukti autentik maupun Catatan Buku Letter C Desa Lontar yang ada terbukti tanah tersebut adalah Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan milik sah Penggugat;

Akibatnya terjadi tumpang tindih tanah, yaitu antara Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 atas nama TIAMI B. ASMAN yang mutasi ke MASTUR tanggal 18 Juli 1976 dengan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar seluas 7.825 M2 atas nama Rudy Hartono alias Jong Kok Oen;

Dengan demikian tindakan Tergugat I dan Tergugat II telah nyata-nyata melanggar hak konstitusi Penggugat selaku pemilik sah atas bidang Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas ± 7.810 M2 tersebut;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah :
 - 2.1. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 626/HGB/BPN/96 Tentang: Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Rudy

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)



Hartono dahulu bernama Jong Kok Oen atas tanah di Kotamadya Surabaya, tanggal 10 Oktober 1996 yang diterbitkan Tergugat I;

2.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar Tahun 1996, dengan Gambar Situasi No. 4605/1995 tanggal 27 April 1995, Luas tanah 7.825 M2 terbit atas nama RUDY HARTONO dahulu bernama JONG KOK OEN yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri (sekarang Sambikerep), Kota Surabaya yang diterbitkan Tergugat II;

3. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencabut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 626/HGB/BPN/96 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Rudy Hartono Dahulu Bernama Jong Kok Oen Atas Tanah Di Kotamadya Surabaya, tanggal 10 Oktober 1996;
4. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar dengan Gambar Situasi No. 4605/ 1995 tanggal 27 April 1995, Luas tanah 7.825 M2 terbit atas nama RUDY HARTONO dahulu bernama JONG KOK OEN dan mencoret dari buku tanah yang bersangkutan;
5. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I dan Tergugat II;

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

Dalam Eksepsi Tergugat I :

- 1 Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;

- 2 Eksepsi tentang Kompetensi Absolut;

Bahwa dalam gugatannya Penggugat secara keseluruhan mendalilkan sebagai pihak yang berhak atas tanah objek perkara i.c. Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok o. 976 Persil 40 Klas d-II seluas 7.810 M2 yang telah diterbitkan Keputusan *a quo*, sehingga jelas dan tegas gugatan Penggugat tersebut berkaitan langsung dengan masalah hak kepemilikan (keperdataan);

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang dengan tegas menyatakan bahwa: "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun Daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Ole karena itu, untuk lebih memberikan kepastian apakah Penggugat merupakan pihak yang berhak secara hukum sebagai pemilik tanah yang telah diterbitkan Surat Keputusan *a quo*, terlebih dahulu harus dilakukan pembuktian secara materiil terkait dengan hak keperdataannya. Untuk membuktikan hal tersebut Lembaga Peradilan yang mempunyai kompetensi untuk memeriksa dan memutus perkara dimaksud adalah Pengadilan Negeri (Perdata);

3 Eksepsi tentang Penggugat Tidak Berkualitas.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 telah ditegaskan bahwa pihak yang mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan harus terdapat adanya suatu kepentingan yang dirugikan. Dalam perkara *a quo*, Tergugat I tegaskan bahwa Penggugat bukanlah sebagai pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas secara hukum untuk mengajukan gugatan, hal tersebut dikarenakan dalam gugatannya Penggugat mengklaim kepemilikan atas tanah objek perkara yang telah diterbitkan keputusan *a quo* semata-mata sebagai ahli waris dari almarhum Mastur yang didalilkan Penggugat sebagai pemilik sah atas bidang Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 d-II seluas 7.810 M2, hal mana terhadap dalil Penggugat tersebut masih harus dibuktikan secara yuridis kebenarannya untuk menentukan sah atau tidaknya suatu bidang tanah dimiliki;

Bahwa Petok bukan merupakan tanda bukti hak milik atas tanah melainkan hanya sebagai bukti pembayaran pajak sebagaimana Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1382 K/Sip/1974 tanggal 12 Januari 1977, Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 24 K/Sip/1980 tanggal 10 Februari 1960;

Bahwa dalam hal Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan *a quo* i.c. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 10 Oktober 1996 Nomor 626/HGB/BPN/96 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Rudy Hartono dahulu bernama Jong Kok Oen atas tanah di Kotamadya Surabaya, Tergugat I telah tepat dan benar dan telah pula sesuai dengan ketentuan

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)



peraturan perundang-undangan, dimana penerbitan atas surat keputusan *a quo* telah ditujukan kepada pihak yang berhak i.c. Rudy Hartono. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Lontar atas nama Rudy Hartono dengan dasar Surat Keputusan *a quo* tersebut di atas, hal ini jelas menunjukkan bahwa secara hukum, Rudy Hartono adalah pemegang hak atas tanah yang sah di atas tanah objek perkara, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan dirugikan dengan terbitnya Surat Keputusan *a quo* oleh Tergugat I tidak berdasar, dengan demikian terbukti bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas dalam mengajukan gugatan, oleh karenanya Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan kiranya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

4 Eksepsi tentang Gugatan Kurang Pihak ;

Bahwa Tergugat I merupakan lembaga vertikal, dimana dalam hal Tergugat I menerbitkan Surat Keputusan *a quo* i.c. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 10 Oktober 1996 Nomor : 626/HGB/BPN/96 tidak dengan serta merta terbit melainkan melalui proses yang melibatkan Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten / Kotamadya juga Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ;

Bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam hal pemberian hak atas tanah hanya berwenang untuk memberikan keputusan apakah permohonan tersebut dapat diterima atau ditolak melalui permohonan yang disampaikan oleh pemohon melalui Kantor Pertanahan dan diteruskan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dengan syarat dan tata cara yang telah diatur oleh peraturan

perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan Ketentuan Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah ;

Dalam perkara ini Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur harus ditarik sebagai pihak karena permohonan hak dari Rudy Hartono tidak akan mungkin dapat dikabulkan apabila Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur tidak memberikan rekomendasi / usulan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena dalam gugatannya pihak Penggugat tidak melibatkan atau mengikutsertakan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan Penggugat terbukti kurang pihak. Oleh karena itu untuk lebih menjamin dan tetap terpeliharanya tertib administrasi sebagaimana yang telah ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkanan menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Eksepsi Tergugat II:

- 1 Bahwa, Tergugat II menolak tegas seluruh dalil gugatan Penggugat tanpa kecuali;
- 2 Bahwa, objek gugatan dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar, Gambar Situasi tanggal 27 April 1995 No. 4605/1995, luas 7.825, asal persil pemberian hak, terbit berdasarkan pendaftaran Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 10 Oktober 1996 No. 626/HGB/BPN/1996, atas nama Rudy Hartono dahulu bernama Jong Kok Oen, penunjuk tanah Negara bekas Yasan, terbit tanggal 25 November 1996;
- 3 Bahwa, terkait dengan Hak Guna Bangunan Nomor 1617/Kelurahan Lontar yang terbit tahun 1996, dikaitkan dengan pengajuan gugatan oleh Penggugat melalui Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 13 Agustus 2012 maka gugatan Penggugat sebagaimana Ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sepatutnya dinyatakan kadaluwarsa/lewat waktu mengingat sesuai ketentuan diatas apabila seseorang merasa memiliki hak atas tanah terhadap bidang tanah yang telah bersertipikat hanya memiliki waktu 5 (lima) tahun untuk menuntut haknya sementara dalam kasus ini waktu Penggugat untuk menuntut haknya sudah melebihi/daluwarsa;
- 4 Bahwa, mencermati *posita* dan *petitum* gugatan Penggugat, secara yuridis mendasarkan pada Pasal 1365 B.W. dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, perkara ini bukan sengketa administrasi Tata Usaha Negara tetapi sengketa keperdataan walaupun didalam *posita* surat gugatan dan *Petitum* surat gugatan Penggugat mohon Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk menyatakan batal/

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)



tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar, namun sebenarnya perkara ini lebih tepat diklasifikasikan sebagai perkara/sengketa keperdataan/kepemilikan dalam hal ini antara pihak Penggugat dengan pihak pemegang hak berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar (*Vide* satu dan lain hal bukti kepemilikan Pihak ketiga yang memiliki hak dan hubungan hukum atas tanah *a quo* berdasarkan Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar, yang telah terbit sejak tahun 1996/26 tahun yang lalu, sementara bukti hubungan hukum Penggugat atas tanah *a quo* hanya berlandaskan Ipeda No. 976 Persil 40 Klas d.II;

- 5 Bahwa, terkait dengan uraian Posita Jawaban No. 4 diatas secara yuridis kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menjadi kewenangan Absolut Pengadilan Umum bukan Pengadilan Tata Usaha Negara;
- 6 Bahwa, Penggugat tidak berkwalitas dan berkapasitas selaku Penggugat dalam perkara ini dengan pertimbangan yuridis antara lain :
 - Bahwa dasar hubungan hukum Penggugat dengan tanah *a quo* hanya berdasarkan IPEDA, maka berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 10 Pebruari 1960 No. 34.K/SIP/1960 *Juncto*. Yurisprudensi MARI No. 3176.K/SIP/1990 *Juncto* Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985, yang antara menegaskan Pajak Bumi/surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak hanya sebatas tanda siapa yang harus membayar pajak atas tanah dimaksud;
 - Bahwa terlalu sumir dan dini apabila Penggugat mengajukan uji materiil *Beschikking* produk Tergugat II *in casu*: Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar mengingat hak keperdataan dan hak *privilege* kepemilikan atas tanah *a quo* belum pernah diuji di Peradilan Umum dan belum ada amar putusan siapa pemegang hak prioritas atas tanah *a quo* mengingat posisi hukum Penggugat dalam kaitan hubungan hukum atas tanah *a quo* hanya berdasar pada IPEDA yang tidak lain Pajak Bumi;
 - Sebagaimana *posita* gugatan Penggugat halaman 4 No. 12, didalilkan bahwa ahli waris Mastur dan Alfiah adalah Heni Yanuati, Okta Anekawati Karya dan Fakhim Himawan. Secara yuridis hak penguasaan budel waris peninggalan almarhum Mastur dan almarhumah Alfiah ada pada 3 orang tersebut, namun gugatan ini hanya diajukan oleh 1 orang maka *legal standing* Penggugat tidak sah mengingat ada hak ahli waris lain yang tidak mengajukan gugatan (tidak ada kuasa ahli waris lain kepada Penggugat);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7 Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat II mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berkenan memberikan putusan sela dengan menyatakan :

- Bahwa gugatan Penggugat secara yuridis dapat diklasifikasi sebagai gugatan kadaluwarsa/lewat waktu sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;
- Perkara ini bukan sengketa administrasi Tata Usaha Negara tetapi sengketa keperdataan walaupun didalam *posita* surat gugatan dan *Petitum* surat gugatan Penggugat mohon Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk menyatakan batal/tidak sah Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar;
- Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, karena hakekat pokok gugatan dari perkara ini adalah sengketa kepemilikan dan hal ini merupakan kewenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksa, mengadili dan memutusnya;
- Penggugat tidak berkwalitas dan berkapasitas selaku Penggugat dalam perkara ini;
- Gugatan Penggugat tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak mendasarkan ketentuan Pasal 62 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

Dalam Eksepsi Tergugat II Intervensi:

A. KOMPETENSI ABSOLUT:

1. Bahwa menyimak gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan memiliki tanah objek sengketa (tanah Petok D No. 976 persil No. 40, klas d-II luas 7.819 M2 terletak di Kelurahan Lontar) berdasarkan Waris dari Alm. MASTUR, yang perolehan haknya berdasarkan Perjanjian Jual Beli (Bawah Tangan) tanggal 18 Juli 1976, dengan bukti kepemilikan tanah berupa Surat Petok Tanah No. 976;
2. Bahwa mohon dicatat, berdasarkan fakta hukum Tergugat II Intervensi memiliki objek tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kel. Lontar, Gambar Situasi No. 4605/1995 tanggal 27 April 1995, luas 7.825 M2 berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No. 61 tanggal 25 Oktober 1979 yang dibuat dihadapan Notaris RIKA YOU SOO SHIN, SH., Notaris di Surabaya;
Bahwa adapun riwayat tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/ Kel. Lontar, berdasarkan Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa

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)



Lontar tertanggal 15 September 1979 dikuatkan pula dengan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Lontar tanggal 28 Desember 1991 sebagai berikut :

- Sebelum tahun 1960, Petok No. 637 persil 63-b klas d-II luas 0,427Ha
Persil 64-b klas d-II luas 0,553 Ha;
- Setelah Klangsiran Tahun 1973 merubah menjadi Petok No. 976, persil N. 40
, klas d-II , luas 0,781 Ha
- Pada tahun 1991, beralih ke Petok No. 7729 persil No. 40 klas d-II luas 0,781
Ha;

Bahwa selanjutnya, pada tahun 1995 Tergugat II Intervensi selaku pemilik tanah mengajukan permohonan peningkatan Hak atas Tanah semula dari Petok ke Sertifikat dan terhadap permohonan Hak atas Tanah tersebut kemudian terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/ Kel. Lontar, Gambar Situasi No. 4605/1995 tanggal 27 April 1995, luas 7.825 M2;

3. Bahwa bertitik tolak pada fakta-fakta hukum diatas, jelas akar permasalahan hukum/pokok persengketaan yang terjadi hingga timbul perkara *a quo* adalah dimana baik Penggugat maupun Tergugat II Intervensi sama-sama mengklaim sebagai pemilik tanah objek sengketa;

Bahwa dasar kepemilikan Penggugat berupa:

Surat Perjanjian Jual Beli (bawah tangan) tanggal 18 Juli 1976 dan Surat Petok No. 976;

Sedangkan, dasar kepemilikan Tergugat II Intervensi berupa :

Akta Perikatan Jual Beli No. 61 tanggal 25 Oktober 1979 yang dibuat dihadapan Notaris RIKA YOU SOO SHIN, SH., Notaris di Surabaya dan Surat Petok Tanah;

4. Bahwa menyikapi permasalahan hukum yang ada dalam perkara *a quo*, agar penyelesaian perkara menjadi tuntas serta tidak menimbulkan kekaburan/disparitas perbedaan putusan pengadilan, untuk itu sudah sepatutnya terhadap perkara *a quo* terlebih dahulu haruslah diselesaikan mengenai sengketa “Hak Kepemilikan” yang menjadi ranah hukum Keperdataan, hal tersebut bertujuan agar perkara *a quo* menjadi terang dan tuntas siapa diantara Penggugat atau Tergugat II Intervensi yang secara hukum berhak dan sah menjadi pemilik atas tanah seluas 7.825 M2 yang terletak di Kelurahan Lontar tersebut;

Bahwa lain dari itu, melihat fakta yang ada, tidak menutup kemungkinan timbulnya permasalahan *a quo* dikarenakan adanya “Surat Petok Ganda”



terhadap 1 (satu) persil tanah yang sama, hal mana untuk itu guna memperoleh kebenaran yang hakiki atas kepemilikan tanah dimaksud, haruslah terlebih dahulu diuji dalam proses hukum pidana dan atau perdata;

Bahwa apabila nantinya berdasarkan Putusan Peradilan Umum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, ternyata Penggugat dinyatakan sebagai Pemilik atas tanah objek sengketa, barulah Penggugat bisa mengajukan gugatan Tata Usaha Negara (TUN) untuk membatalkan Surat Keputusan Tergugat I tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HBG) kepada Tergugat II Intervensi;

5. Bahwa oleh karenanya, Peradilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* sebelum adanya Putusan Peradilan Umum yang menentukan siapa yang lebih berhak dan sah menjadi pemilik atas objek tanah dimaksud;

Bahwa apabila Peradilan Tata Usaha Negara Surabaya tetap memeriksa dan mengadili Perkara Pokok dalam perkara *a quo*, Putusan Peradilan Tata Usaha Negara tersebut menjadi Putusan Peradilan yang berlebihan, *overlapping* dengan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara serta Putusan tersebut nantinya dapat menimbulkan kerancuan dan disparitas penafsiran hukum khususnya mengenai penentuan pihak mana yang berhak dan sah sebagai pemilik atas objek tanah;

6. Bahwa meskipun gugatan Penggugat adalah terhadap objek sengketa yang telah memenuhi unsur-unsur Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, akan tetapi memperhatikan pokok persengketaan dalam sengketa *a quo* adalah mempersoalkan sengketa kepemilikan dalam bidang keperdataan dan bukanlah sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

7. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI :

A. Putusan Mahkamah Agung Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 07 September 1994, diperoleh kaidah hukum “ Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata“;

B. Putusan Mahkamah Agung Nomor 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 22 K/ TUN/1998 tanggal 27



Juli 2001 diperoleh kaidah hukum “Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya melainkan wewenang Peradilan Umum”;

8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 serta Yurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung tersebut diatas, maka jelas gugatan Penggugat yang mendalilkan adanya pelanggaran hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa (SHGB No. 1617/ Kel. Lontar) tersebut masih prematur;

Bahwa meskipun objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara (SHGB No. 1617/Kel. Lontar) akan tetapi Pokok Sengketanya bukan Sengketa Tata Usaha Negara melainkan sengketa Kepemilikan/Keperdataan ;

Bahwa lain dari itu pula, apabila Peradilan Tata Usaha Negara Surabaya “tetap memaksakan” memeriksa dan mengadili mengenai proses/ prosedur pengajuan Permohonan Hak Guna Bangunan (SHGB No. 1617/ Kel. Lontar), hal mana nantinya Putusan Peradilan Tata Usaha Negara perkara *a quo* akan menjadi bias dan menimbulkan penafsiran hukum mengenai pihak mana yang berhak dan sah sebagai Pemilik tanah, bahwa Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memberikan pertimbangan hukum/putusan yang menentukan siapa yang sah secara hukum sebagai pemilik tanah, hal mana kewenangan memutus dan menentukan pihak yang sah sebagai Pemilik tanah adalah murni dan absolut kewenangan Peradilan Umum;

9. Bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan hukum diatas, demi tuntasnya penyelesaian perkara secara menyeluruh dan agar tidak menimbulkan kekaburan dan disparitas penafsiran putusan peradilan, untuk itu tidak berlebihan apabila Majelis Hakim menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi, dengan memberikan putusan sela: Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

B. DALUWARSA:

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menyangkal dan menolak dengan tegas seluruh dalil dalil Penggugat baik dalam Gugatan Penggugat ;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi selaku pemilik atas tanah SHGB No. 1617/ Kel. Lontar, telah menguasai objek tanah tersebut sejak tahun 1979, hal mana lebih



lanjut akan Tergugat II Intervensi buktikan pada saat persidangan pembuktian nanti;

3. Bahwa dalil Penggugat yang mendalilkan sejak tahun 1976 Penggugat menguasai tanah dengan pagar beton, hal tersebut tidak benar dan menyesatkan. Bahwa Penggugat baru melakukan pemagaran beton di atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617 tersebut pada bulan Juni 2012;

Bahwa mohon dicatat dan dicermati seksama, sebagaimana posita Penggugat poin 1 dan 6, surat-surat yang mendukung kepemilikan Penggugat adalah surat-surat yang baru diterbitkan dan dibuat pada tahun 2012, yaitu Surat Sporadik dan lampiran lampirannya yang diterbitkan oleh Lurah Lontar, kurun waktu pada bulan Juni 2012 padahal Penggugat mendalilkan memiliki dan telah menguasai tanah objek sengketa tersebut sejak tahun 1976;

4. Bahwa sebagaimana bukti Surat Pengumuman Inspeksi IPEDA Surabaya tanggal 28 September 1978 Nomor 3417/WPJ.06= K.I.I.1603/78 yang menjadi lampiran dalam Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor 593.21/576/411.917.7/1991 tanggal 28 Desember 1991 yang diterbitkan Lurah Lontar Surabaya, jelas terungkap Fakta Hukum Tergugat II Intervensi yang menguasai tanah objek sengketa dan melakukan pembayaran PBB atas tanah dimaksud sejak tahun 1979 sampai sekarang ini;

5. Bahwa sebagaimana telah diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad 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 telah 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;

Bahwa oleh karenanya berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, jelas gugatan Penggugat telah lewat waktu/ kadaluwarsa dengan lewatnya waktu lebih dari 5 (lima) tahun terhitung sejak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kel. Lontar dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/



Kel. Lontar diterbitkan pada tahun 1996, untuk itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

6. Bahwa lain dari itu, apabila memang Penggugat telah memiliki tanah sejak tahun 1976 dan Penggugat dalam kurun waktu dari tahun 1979 sampai 2012 mengetahui dan melihat sendiri tanah tersebut dalam penguasaan Tergugat II Intervensi, timbul pertanyaan mengapa Penggugat baru melakukan pengurusan surat Surat *Sporadik* (Surat Penguasaan Fisik Tanah) pada bulan JUNI 2012 ?? Hal ini membuktikan bahwa Penggugat telah mengetahui penguasaan dan kepemilikan Tergugat II Intervensi atas tanah objek sengketa. Bahwa oleh karenanya jelas gugatan Penggugat telah *daluwarsa*;

7. Bahwa berdasarkan fakta fakta yuridis diatas, demi kepastian hukum dan wawasan hukum yang benar, sudah sepatutnya dan seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan telah *daluwarsa*/telah lewat waktu, untuk itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

c. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS HUKUM:

1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat memposisikan diri sebagai Pemilik atas tanah Petok No. 976, dengan bukti Surat Perjanjian Jual Beli (bawah tangan) tanggal 18 Juli 1976 dan Surat *Sporadik* Tanah yang diterbitkan pada bulan Juni 2012 oleh Kepala Kelurahan Lontar, padahal fakta yang ada berdasarkan Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan Kepala Kelurahan Lontar tanggal 28 Desember 1991, menerangkan “bahwa Tanah Petok No. 976 yang semula sebelum klangsiran tahun 1973, tanah tersebut adalah Tanah Petok No. 637, selanjutnya berdasarkan peralihan hak sebagaimana Akta Perikatan Jual Beli No. 61 tanggal 25 Oktober 1979, Nomor Petok atas tanah tersebut berubah beralih menjadi Petok No. 7729 persil 40 klas d-II , luas 0,781 Ha tercatat atas nama RUDY HARTONO (Tergugat II Intervensi) ”. Artinya bahwa tanah Petok No. 976 semula Petok No. 637 tersebut telah beralih kepemilikannya dan berubah menjadi tanah Petok No. 7729 tercatat atas nama RUDY HARTONO (Tergugat II Intervensi);

2. Bahwa penerbitan Surat Keterangan Tanah (*Sporadik*) oleh Kelurahan Lontar bulan Juni 2012 yang dipakai dasar oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut jelas bertentangan dengan Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan Kepala Kelurahan Lontar tanggal 28 Desember 1991 Jo. Surat Keterangan Kepala Kelurahan Lontar tertanggal 15 September 1979;



3. Bahwa lain dari itu, hingga saat ini belum ada putusan Pengadilan apapun menyangkut siapa yang berhak dan sah sebagai pemilik tanah;
4. Bahwa oleh karenanya jelas terbukti, kepemilikan Penggugat atas objek tanah tersebut tidak didasarkan pada bukti-bukti yang benar, dengan demikian Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum untuk memper-masalahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kel. Lontar yang telah dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat II Intervensi sejak tahun 1979, untuk itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Subaraya telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 111/G/2012/ PTUN.SBY. tanggal 10 Januari 2013 yang amarnya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tegugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tidak diterima seluruhnya;

II. DALAM POKOK SENGKETA:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa:
 - 1 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 626/HGB/BPN/96 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama RUDY HARTONO dahulu bernama JONG KOK OEN atas tanah di Kota Madya Surabaya, tanggal 10 Oktober 1996 yang diterbitkan Tergugat I;
 - 2 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri (sekarang Sambikerep), Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur Gambar Situasi tanggal 27 April 1995 No. 4605/1995 Luas 7.825 M2 terbit tanggal 30 Desember 1996, nama pemegang hak RUDY HARTONO dahulu bernama JONG KOK OEN (diterbitkan Tergugat II);
- 3 Memerintahkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Tergugat I) untuk mencabut Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 626/HGB/BPN/96 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama RUDY HARTONO dahulu bernama JONG KOK OEN atas tanah di Kota Madya Surabaya, tanggal 10 Oktober 1996;



- 4 Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri (sekarang Sambikerep), Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur Gambar Situasi tanggal 27 April 1995 No. 4605/ 1995 Luas 7.825 M2 terbit tanggal 30 Desember 1996, nama pemegang hak RUDY HARTONO dahulu bernama JONG KOK OEN;

- 5 Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi untuk membayar secara tanggung renteng biaya perkara ini sejumlah Rp528.500,00 (lima ratus dua puluh delapan ribu lima ratus Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 63/B/2013/PT.TUN.SBY., tanggal 30 Mei 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding I, II dan III/Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi masing-masing pada tanggal 01 Juli 2013, diterima oleh Pembanding I/Tergugat II Intervensi pada tanggal 3 Juli 2013, diterima oleh Pembanding II/Tergugat II pada tanggal 05 Juli 2013, diterima oleh Pembanding III/Tergugat I pada tanggal 04 Juli 2013, kemudian terhadapnya oleh Pembanding I, II dan III/Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi dengan perantaraan kuasa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing Pemohon Kasasi I tanggal 10 Juli 2013, Pemohon Kasasi II Nomor 198/SKK/ 35.78/VIII/2012 tanggal 27 Agustus 2012 dan Pemohon Kasasi III Nomor 41/SK/IX/2012 tanggal 17 September 2012, diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 11 Juli 2013, 15 Juli 2013 dan 16 Juli 2013, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 111/G/2012/PTUN.SBY. jo. Nomor 63/B/2013/PT.TUN.SBY. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut masing-masing pada tanggal 18 Juli 2013, 29 Juli 2013 dan 29 Juli 2013;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang masing-masing pada tanggal 24 Juli 2013, 31 Juli 2013 dan 31 Juli 2013 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya masing-masing pada tanggal 02 Agustus 2013 dan 16 Agustus 2013;



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

alasan kasasi

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

Alasan-alasan Pemohon Kasasi I:

1. “KESALAHAN PENERAPAN HUKUM ACARA TENTANG KOMPETENSI MENGADILI YANG BERTALIAN DENGAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH “.

Judex Facti telah melampaui kompetensi absolut dari wewenang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang diambil alih sebagai pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya jelas merupakan pertimbangan hukum keperdataan yang menjadi wewenang Peradilan Umum Perdata;

Bahwa secara yuridis Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk menilai dan memberikan putusan menentukan siapa yang berhak sebagai Pemilik Tanah, bahwa penentuan siapa sebagai pemilik tanah (Sengketa Hak Kepemilikan) haruslah dilakukan dengan pembuktian secara Perdata maupun Pidana melalui mekanisme peradilan umum, hal tersebut bertujuan agar perkara *a quo* menjadi terang dan tuntas penyelesaian perkaranya, Pihak mana yang secara hukum dinyatakan/diputus berhak dan sah menjadi pemilik atas tanah seluas 7.825 M2 yang terletak di Kelurahan Lontar tersebut, apakah Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi atau pihak Penggugat (Termohon Kasasi) ? Artinya Logika Hukum yang dibangun oleh *Judex Facti* adalah logika hukum yang terbalik dan tidak taat asas, karena seharusnya ditentukan terlebih dahulu siapa yang berhak atas kepemilikan hak atas tanah barulah menilai tentang kebenaran formal penerbitan sertifikat. Dua dimensi yuridis ini haruslah diputuskan oleh dua lembaga peradilan, yaitu peradilan umum/perdata barulah dinilai dan diputus oleh Peradilan Tata Usaha Negara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam putusan perkara *a quo*, *Judex Facti* (Peradilan Tata Usaha Negara) telah mengambil alih kewenangan Peradilan Umum/Perdata. Hal ini jelas merupakan pelanggaran hukum (*defiance of law*);

Bahwa Peradilan Tata Usaha Negara hanya berwenang menilai apakah suatu tindakan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara dalam menjalankan urusan pemerintah itu sudah sesuai dengan norma hukum yang berlaku bagi tindakan tersebut, bukan menilai dan memberikan pertimbangan hukum mengenai Hak Kepemilikan, terlebih telah pula memberikan pertimbangan “di jual lagi” (pertimbangan *Judex Facti* halaman 127 alinea 4) yang jelas-jelas haruslah dibuktikan terlebih dahulu melalui mekanisme pembuktian Pidana maupun Perdata. Artinya prakonsepsi yuridis yang dijadikan dasar pertimbangan hukum *Judex Facti* adalah keliru maka kesimpulan yuridis menjadi keliru pula;

Bahwa oleh karenanya pertimbangan *Judex Facti* tersebut menjadi Putusan Peradilan yang berlebihan, *overlapping* dengan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa mohon dicatat, dalam perkara *a quo* baik Termohon Kasasi (Penggugat) maupun Pemohon Kasasi (Tergugat II Intervensi) sama-sama mengklaim sebagai Pemilik atas objek tanah yang sama (tanah seluas 7.825 M2, semula Tanah Petok No. 637 yang kemudian karena klangirsan tahun 1973 berubah menjadi Tanah Petok No. 976 dan sekarang ini telah menjadi Tanah SHGB No. 1617/Kel. Lontar), yaitu :

- Kepemilikan tanah oleh Pemohon Kasasi (Tergugat II Intervensi) berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan Notaris tahun 1979 (*vide* T.II.Int- 1.A s/d T.II.Int-3.B) dan berdasarkan Surat Keterangan Tanah tanggal 15 September 1979 serta Surat Keterangan Tanah Nomor 593.21/576/ 411.917.7/1991 tanggal 28 Desember 1991 (*vide* bukti T.II.Int-4.A s/d T.II.Int-4.E);
- Kepemilikan tanah oleh Termohon Kasasi (Penggugat) berdasarkan Jual Beli di bawah tangan tahun 1976 (*vide* P-6) dan baru dilengkapi dengan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang diterbitkan Lurah Lontar tanggal 22 Juni 2012 (*vide* P-1 s/d P-5);

Bahwa sudah sepatutnya terhadap perkara *a quo* terlebih dahulu haruslah diselesaikan mengenai sengketa “Hak Kepemilikan”, hal tersebut bertujuan agar perkara *a quo* menjadi terang dan tuntas penyelesaian perkaranya, pihak mana yang secara hukum dinyatakan/diputus berhak dan sah menjadi pemilik atas tanah seluas 7.825 M2 yang terletak di Kelurahan Lontar tersebut, apakah Tergugat II Intervensi (Pemohon Kasasi) atau pihak Penggugat (Termohon Kasasi) ?;

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)



Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI :

- A. Putusan Mahkamah Agung Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 07 September 1994, diperoleh kaidah hukum: “Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata”;
- B. Putusan Mahkamah Agung Nomor 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 22K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 diperoleh kaidah hukum: “Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya melainkan wewenang Peradilan Umum”;

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, pertimbangan *Judex Facti* tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, oleh karenanya sudah sepatutnya Mahkamah Agung RI menerima dan mengabulkan permohonan Kasasi Pemohon Kasasi (Tergugat II Intervensi) dengan mengadili sendiri serta menyatakan Gugatan Penggugat (Termohon Kasasi) tidak dapat diterima, karena perkara *a quo* harus diperiksa dan diadili terlebih dahulu melalui mekanisme Peradilan Umum karena merupakan sengketa Perdata;

2. “KESALAHAN PENERAPAN HUKUM PERTANAHAN DALAM KONTEKS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH”.

Bahwa sebagaimana bukti T.I-4, yaitu berupa Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia A) tanggal 19 Mei 1995 Nomor 385/HGB/V/95, jelas membuktikan bahwa sebelum diberikannya Hak Guna Bangunan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi, Turut Termohon Kasasi I (Tergugat I cq. Panitia A) telah melaksanakan pemeriksaan baik pemeriksaan dokumen maupun pemeriksaan fisik/lapangan, terlebih lagi saat pemeriksaan fisik tanah disertai/disaksikan pula oleh pihak Kelurahan Lontar yang turut pula sebagai saksi yang juga menandatangani Risalah Pemeriksaan Tanah;

Bahwa pihak Kelurahan Lontar telah membernakan mengenai kepemilikan sekaligus riwayat tanah yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi, sebagaimana bukti Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa Lontar tertanggal 15 September 1979 Jo. Surat Keterangan Kepemilikan Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Lontar Nomor 593.21 / 576 / 411.917.7 / 1991 tertanggal 28 Desember 1991 (*vide* bukti T.II.Int 4-A s/d 4-E), adapun riwayat tanah Petok No. 637/976, adalah sebagai berikut :



- Sebelum tahun 1960, Petok No. 637 persil 63-b klas d-II luas 0,427Ha
Persil 64-b klas d-II luas 0,553 Ha
- Setelah Klangsiran Tahun 1973 merubah menjadi Petok No. 976, persil No. 40, klas d-II, luas 0,781 Ha;
- Pada tahun 1991, beralih ke Petok No. 7729 persil No. 40 klas d-II luas 0,781 Ha atas nama RUDY HARTONO (Tergugat II Intervensi);

Bahwa dengan demikian, proses peralihan dan pencatatan hak Pemohon Kasasi (Tergugat II Intervensi) sebagai Pemilik Tanah telah tercatat dan dibukukan dalam Buku C Desa Lontar pada tahun 1991, sebagaimana menjadi Petok No. 7729 atas nama RUDY HARTONO (Pemohon Kasasi / Tergugat II Intervensi), yang selanjutnya dimohonkan pensertifikat menjadi SHGB No. 1617/Kel. Lontar;

Bahwa sebaliknya, justru dasar kepemilikan maupun riwayat tanah yang didalilkan oleh Termohon Kasasi/Penggugat hanya berdasarkan Surat Keterangan Tanah yang baru dibuat dan diterbitkan oleh Kelurahan Lontar pada tanggal 22 Juni 2012 yang jelas-jelas bertentangan dengan Surat Keterangan Riwayat Tanah dan fakta Buku C Desa yang telah tercatat perubahan petok dari Nomor 637/976 menjadi Petok No. 7729 atas nama Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi;

Bahwa mohon dicatat, dari segi penguasaan fisik tanah, terbukti berdasarkan keterangan Saksi WARSI dan Saksi MARIANI, sejak tahun 1980 hingga tahun 2012 Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi-lah yang menguasai fisik tanah objek sengketa dan baru pada bulan Juni 2012 (bersesuaian dengan bukti P-13 dan P-14) pihak Termohon Kasasi/ Penggugat melakukan pemagaran beton secara sepihak;

Bahwa oleh karenanya jelas, ditinjau baik dari segi prosedur dan substansi/ materi, tindakan Turut Termohon Kasasi I dan II (Tergugat I dan Tergugat II) dalam menerbitkan Surat Keputusan objek sengketa pemberian Hak Guna Bangunan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1975 Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 serta telah pula melalui proses pemeriksaan baik pemeriksaan dokumen maupun pemeriksaan lapangan/fisik tanah yang disaksikan pula oleh pihak Kelurahan Lontar, sebagaimana Risalah Pemeriksaan Tanah (*vide* T.I-4), untuk itu kepemilikan tanah SHGB No. 1617/Kel. Lontar oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi haruslah mendapatkan perlindungan hukum yang penuh;



3. “ KESALAHAN PENERAPAN HUKUM PEMBUKTIAN“.

Bahwa mohon dicatat, bukti surat yang diajukan oleh Termohon Kasasi I/ Penggugat sebagaimana bukti P-3 (Kutipan Letter C) dan P-4 (Surat Keterangan Riwayat Tanah), *vide* bukti P-3 dan P-4 tersebut baru dibuat dan diterbitkan oleh Lurah Lontar pada tanggal 22 Juni 2012, terlebih bukti P-13 hanya merupakan foto copy tanpa Asli, lagipula mohon dicatat, *Judex Facti* tidak melakukan pemeriksaan fisik terhadap Buku C Desa Lontar;

Bahwa bukti surat Kutipan Letter C (*vide* P-3) dan Surat Keterangan Riwayat Tanah (*vide* P-4) yang baru dibuat dan diterbitkan Lurah Lontar pada tanggal 22 Juni 2012, yang dipakai menjadi dasar pertimbangan *Judex Facti* dalam mengambil putusan jelas tidak benar dan bertentangan dengan Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan Kepala Desa tanggal 15 September 1979 (*vide* T.II.Int-4.A) Jo. Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor 593.21/576/411.917.7/1991 tanggal 28 Desember 1991 (*vide* T.II.Int-4.C);

Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa Lontar tertanggal 15 September 1979 Jo. Surat Keterangan Kepemilikan Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Lontar Nomor 593.21/576/ 411.917.7/1991 tanggal 28 Desember 1991 (*vide* bukti T.II.Int 4-A s/d 4-E), adapun riwayat tanah Petok No. 637/976, adalah sebagai berikut :

- Sebelum tahun 1960, Petok No. 637 persil 63-b klas d-II luas 0,427Ha
Persil 64-b klas d-II luas 0,553 Ha
- Setelah Klangsiran Tahun 1973 merubah menjadi Petok No. 976, persil No. 40, klas d-II, luas 0,781 Ha;
- Pada tahun 1991, beralih ke Petok No. 7729 persil No. 40 klas d-II luas 0,781 Ha atas nama RUDY HARTONO (Tergugat II Intervensi);

Bahwa dengan demikian, proses peralihan dan pencatatan hak kepemilikan Pemohon Kasasi (Tergugat II Intervensi) sebagai Pemilik Tanah telah tercatat dan dibubukan dalam Buku C Desa Lontar pada tahun 1991, sebagaimana menjadi Petok No. 7729 atas nama RUDY HARTONO (Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi), yang selanjutnya dimohonkan pensertifikat menjadi SHGB No. 1617/Kel. Lontar;

Bahwa oleh karenanya, jelas *Judex Facti* tidak cermat dan tidak mempertimbangkan secara utuh dan menyeluruh terhadap bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi sebagaimana bukti T.II.Int- 4.A s/d 4-E;

Bahwa hak kepemilikan Termohon Kasasi/Penggugat tidak benar dan tidak didukung bukti-bukti yang sah dan autentik. Bahwa mohon dicatat, Pemohon



Kasasi/Tergugat II Intervensi lah yang melakukan pembayaran PBB atas tanah tersebut dari sejak tahun 1979 sampai saat ini 2012, terbukti Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi yang memiliki Kartu PBB sejak tahun 1975 yang masih tercatat Nomor Petok Tanah adalah Petok No. 637 / 976 (*vide* T.II.Int-5.A);

Bahwa proses pengajuan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi telah melalui proses dan prosedur hukum yang benar sesuai ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975 Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 serta telah pula melalui proses pemeriksaan baik pemeriksaan dokumen maupun pemeriksaan lapangan/fisik tanah, untuk itu kepemilikan tanah SHGB Nomor 1617/Kel. Lontar oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi haruslah mendapatkan perlindungan hukum yang penuh;

Bahwa dengan demikian, Tindakan Turut Termohon Kasasi I dan II (Tergugat I dan Tergugat II) dalam menerbitkan objek sengketa yaitu Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan dan penerbitan Sertifikat HGB kepada Pemohon Kasasi (Tergugat II Intervensi) telah benar dan sesuai dengan prosedur dan alas hak kepemilikan yang sah dan benar serta didukung dengan bukti-bukti autentik, hal mana pengujian sebuah Keputusan Tata Usaha Negara meliputi 3 (tiga) aspek:

A. ASPEK KEWENANGAN :

Bahwa jelas berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Jo. UU No. 10 Tahun 196 Jo. Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 Jo. Keputusan Presiden No. 44 Tahun 1993 Jo. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11/KBPN/1988 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975 Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992, jelas Turut Termohon Kasasi I dan II (Tergugat I dan Tergugat II) mempunyai dasar Kewenangan sebagai Badan/Pejabat Tata Usaha Negara untuk dapat menerbitkan Surat Keputusan (KTUN) tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah yang dimohonkan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi:

B. ASPEK SUBSTANSI/MATERI:

Bahwa sebelum Turut Termohon Kasasi I dan II (Tergugat I dan Tergugat II) menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara Pemberian Hak Guna Bangunan dan



Sertifikat HGB No. 1617/Kel. Lontar, Tergugat I dan Tergugat II telah melaksanakan pemeriksaan dan penelitian baik terhadap dokumen kepemilikan tanah/data yuridis maupun pemeriksaan fisik tanah (pemeriksaan lapangan), hal mana terbukti telah dilakukannya Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A yang dilengkapi pula dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Kelurahan Lontar berikut dengan dokumen-dokumen pendukung lainnya serta telah disaksikan oleh Kantor Kelurahan Lontar yang turut pula menanda tangani Risalah Pemeriksaan Tanah (*vide* T.I-4 s/d T.I-7);

C. ASPEK PROSEDURAL:

Bahwa tindakan Turut Termohon Kasasi I dan II (Tergugat I dan Tergugat II) dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara Pemberian Hak Guna Bangunan dan Sertifikat HGB No. 1617/Kel. Lontar kepada Pembanding/ Tergugat II Intervensi telah melalui proses dan tata cara mekanisme permohonan dan pemberian hak atas tanah serta telah pula dilakukan proses pemeriksaan dokumen, pemeriksaan fisik (lapangan) serta proses pengumuman asas keterbukaan;

Bahwa oleh karenanya, tindakan Turut Termohon Kasasi I dan II (Tergugat I dan Tergugat II) dalam menerbitkan Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan (*vide* T.I-1 = T.II.Int-7.A) dan Sertifikat HGB No. 1617/Kel. Lontar (*vide* T.II - 1 = T.II.Int-7.B) kepada Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi telah sah dan benar, untuk itu sudah sepatutnya gugatan yang diajukan Termohon Kasasi/Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa demikian pula, kedudukan hukum Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi sebagai Pembeli/Pemilik Tanah yang beritikad baik, terbukti Pemohon Kasasi yang menguasai objek tanah sejak tahun 1979 dan yang membayar PBB sejak tahun 1979 hingga saat ini haruslah mendapatkan perlindungan hukum yang penuh sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 970 K/Pdt/1985 tanggal 18 November 1986 dan Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958: “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;

Alasan-alasan Pemohon Kasasi II:

1. Bahwa Majelis Hakim memeriksa perkara ini pada tingkat banding maupun tingkat pertama telah salah dalam penerapan *Judex Juris* berkaitan dengan pemeriksaan perkara dan atau setidaknya telah tidak menjalankan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku berkaitan perkara ini, serta Majelis Hakim memeriksa perkara



ini pada tingkat banding dan tingkat pertama, tidak cermat dalam meneliti fakta yuridis, terhadap data yuridis dan Objek Sengketa;

2. Bahwa kesalahan penerapan hukum atau salah dalam pertimbangan hukum atau setidak-tidaknya Majelis Hakim tersebut tidak melaksanakan hukum yang seharusnya diturut dibuktikan dengan fakta yuridis antara lain :

- Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya telah melanggar *Azas Audi Et Alteram Partem*/tidak mempertimbangkan fakta hukum yang ada dan tidak memberi pertimbangan cukup atas bukti yuridis dari pihak Tergugat/ Pembanding sekarang Pemohon Kasasi II dengan alasan dengan pertimbangan yuridis antara lain :

a. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara yang memeriksa, mengadili dan Memutus perkara ini pada tingkatan Banding dalam Perkara No. 63/B/2013/PT.TUN.SBY Jo. No. 111/G/ 2012/PTUN.SBY, dalil pertimbangan hukum tidak menguraikan alasan yuridis dan dan dasar hukum menguatkan amar pertimbangan hukum dan amar putusan dari Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memutus perkara ini pada tingkatan pertama dalam perkara No. 111/G/ 2012/PTUN.SBY.

b. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dalam memeriksa perkara dan memutus perkara hanya menguatkan amar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanpa memberikan pertimbangan dan alasan yuridis yang cukup.

- *DEFIANCE OF LAW* TERKAIT KEWENANGAN ABSOLUT DALAM MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS PERKARA :

a) Bahwa dikaitkan dengan Pasal 2 huruf a dan Pasal 47 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo. No. 51 Tahun 2009 dan Pasal 1365 KUH Perdata, secara normatif esensial pokok permasalahan dari adanya gugatan ini adalah sengketa hak, maka perkara ini bukan tergolong sengketa administrasi/Tata Usaha Negara tetapi sengketa keperdataan, walaupun didalam *petitum* surat gugatan dan *posita* surat gugatan Pihak Penggugat mohon Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk menyatakan batal/tidak sah Sertipikat Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar. -- vide: Yurisprudensi MARI tanggal 07 September 1994 No. 88/K/TUN/1993 dan Yurisprudensi MARI tanggal 07 November 1956 No. 98 Tahun 1958.



- b) Bahwa, oleh karena konsep gugatan dari Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi sudah salah apabila perkara ini tetap di periksa maka dalil-dalil argumentasi dari gugatan dimaksud mengandung *Fallacy*, sehingga apabila majelis mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi maka normanya *Fallacy*.
- c) Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 165 HIR Jo. 285 Rbg Jo. 1868 BW, peralihan hak yang ditindak lanjuti dengan adanya *Levering* pada pemegang hak dalam hal ini Sdr. Rudy Hartono dahulu bernama Jong Kok Oen, berdasarkan Akta tanggal 25 Oktober 1979 No. 61 yang dibuat dihadapan Rika You Soo Shin, Sarjana Hukum Notaris di Surabaya, (*Vide T.II.Inv.1.A sampai dengan 3.B*) dan berdasarkan Surat Keterangan Tanah tanggal 15 September 1979 dan Surat Keterangan Tanah tertanggal 28 Desember 1991 No. 593.21/576/ 411.917,7/1991 (*Vide T.II.Inv.4.A sampai dengan 4.E*). Maka secara yuridis penguasaan Tergugat II Intervensi sekarang Pemohon Kasasi I berdasarkan fakta yuridis dikuatkan bukti autentik berupa akta notariil, haruslah dianggap sebagai bukti sempurna.
- d) Bahwa dikaitkan uraian huruf c) diatas dengan mengkaitkan penguasaan pihak Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat, berupa Jual Beli di bawah tangan dikuatkan Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kelurahan Lontar tanggal 22 Juni 2012, secara yuridis surat bukti penguasaan perlu diuji melalui Peradilan Umum untuk dianggap sah sebagai bukti sempurna, dengan belum adanya uji materril keabsahan dan hak prioritas penguasaan bidang tanah khususnya untuk pihak Penggugat sekarang Termohon Kasasi dikaitkan adanya gugatan ini secara yuridis gugatan Penggugat apabila di kabulkan maka merupakan putusan yang prematur! karena itu seharusnya ada uji materril kepemilikan lebih dahulu. satu dan lain hal mendasarkan *Petitum* Gugatan dan uraian huruf a) sampai c) diatas jelas sengketa ini merupakan sengketa kepemilikan yang merupakan kewenangan Absolut Peradilan Umum dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara.
- PENERAPAN ATURAN HUKUM DALAM PERTIMBANGAN YURIDIS TERKAIT DENGAN LEGALITAS PIHAK PENGGUGAT SELAKU PENGGUGAT DALAM PERKARA INI DAN *LEGAL STANDING* DAPATNYA PIHAK PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN :
- a) Bahwa putusan *a quo* Majelis Hakim pemeriksa perkara ini pada tingkat pertama yang dikuatkan Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa,



mengadili dan memutus perkara *a quo* khususnya berkenaan *Judex Juris* telah salah menerapkan hukumnya atau salah dalam pertimbangan hukum atau setidaknya Majelis Hakim tersebut tidak melaksanakan hukum yang seharusnya diturut dalam mengadili dan memutus perkara ini.

- b) Bahwa menurut pandangan teori hukum tentang *Rechtsverwerking* yaitu didalam hukum adat ada Lembaga yang namanya kehilangan hak untuk menuntut/*Rechtsverwerking* yang intinya apabila seseorang mempunyai tanah tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak terurus dan tanah itu digunakan oleh orang lain dengan itikat baik dia tidak dapat lagi menuntut pengembalian tanah tersebut dari orang lain tadi. Lembaga *Rechtsverwerking* telah mendapat pengukuhan dalam Yurisprudensi, yaitu:
- Putusan MARI tanggal 10 Januari 1957 No. 210.K/Sip/1955.
 - Putusan MARI tanggal 07 Maret 1959 No. 70.K/Sip/1955.
- c) Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 165 HIR jo. 285 Rbg Jo. 1868 BW, peralihan hak yang ditindak lanjuti dengan adanya *Levering* pada pemegang hak dalam hal ini Sdr. Rudy Hartono dahulu bernama Jong Kok Oen, berdasarkan Akta tanggal 25 Oktober 1979 No. 61 yang dibuat dihadapan Rika You Soo Shin, Sarjana Hukum Notaris di Surabaya, (*Vide T.II.Inv.1.A sampai dengan 3.B*) dan berdasarkan Surat Keterangan Tanah tanggal 15 September 1979 dan Surat Keterangan Tanah tertanggal 28 Desember 1991 No. 593.21/576/ 411.917,7/1991 (*Vide T.II.Inv.4.A sampai dengan 4.E*). Maka secara yuridis penguasaan Tergugat II Intervensi sekarang Pemohon Kasasi I, berdasarkan fakta yuridis dikuatkan bukti autentik berupa akta notariil, haruslah dianggap sebagai bukti sempurna.
- d) Bahwa berkaitan Jual Beli, harus ditindaklanjuti dengan penyerahan yuridis (*Yuridische Levering*), Pasal-Pasal KUH Perdata yang mengatur tata cara penyerahan yuridis tersebut belum pernah berlaku sampai dicabut oleh Undang-Undang Pokok Agraria/UUPA No. 5 Tahun 1960, sedangkan yang pernah berlaku adalah penyerahan yuridis hak atas tanah yang diatur dalam *Overschrijvingsgordonnantie* (S.1834-27) sebagaimana di jelaskan dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaan Jilid 1 Hukum Tanah Nasional Cetakan Kelima 1994 (Edisi Revisi) Paragraf kedua dan Ketiga halaman 24, yakni: Hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika Penjual sudah menyerahkannya secara yuridis kepadanya dalam rangka memenuhi



kewajiban hukumnya (Pasal 1459). Untuk itu wajib dilakukan perbuatan hukum lain yang disebut “Penyerahan Yuridis” dalam bahasa Belanda *Juridische Levering*, yang diatur dalam Pasal 616 dan 620.

Menurut Pasal-Pasal tersebut penyerahan yuridis itu dilakukan juga dihadapan Notaris, yang membuat aktanya, yang disebut dalam Bahasa Belanda “*Transpor Acte*”/Akta Transpor. Akta Transpor ini wajib didaftarkan pada Pejabat yang disebut “Penyimpan Hipotik”. Dengan selesainya dilakukan pendaftaran tersebut, tata cara penyerahan yuridis selesai dan dengan pendaftaran itu hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pembeli. Pasal-Pasal KUH Perdata yang mengatur tata cara penyerahan yuridis sebagai kelanjutan dari Jual Beli tanah tersebut, belum pernah berlaku sampai dicabut oleh UUPA, berdasarkan ketentuan Pasal 24 dari *Bepalingen Omtrent De Invoering Van En Den Overgang Tot De Nieuwe Wetgeving* (Publikasi 3 Maret 1848 S.10), penyerahan Yuridis hak atas tanah diatur dan tata caranya ditetapkan dalam *Overschrijvingsordonnantie* (S.1824-27). (Secara tidak tepat umum disebut “Ordonansi Balik Nama”). Menurut Pasal 1 Ordonansi tersebut penyerahan yuridis wajib dilakukan dihadapan *verschrijvingambtenaar* (Pejabat balik nama) yang bertugas membuat akta transpornya, sekaligus melakukan pendaftaran. Dalam Perkara ini tanah *a quo* belum dilekati suatu hak oleh karena itu peralihannya tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah RI No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, tetapi dibuat dihadapan Pejabat Publik dalam hal dihadapan Kepala Kelurahan/Desa dan Kepala Kecamatan. Dengan demikian jelas peralihan-peralihan terhadap tanah *a quo* sah secara hukum dan mempunyai kekuatan bukti hukum sempurna.

- e) Bahwa dasar Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi, merasa memiliki tanah *a quo* hanya berupa Petok D, hal ini apabila kita akan menjalankan persidangan berdasarkan aturan perundang-undangan yang berlaku maka perlu secara bersama kita cermati Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 10 pebruari 1960 No. 34 K/SIP/1960 *Juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3176 K/SIP/1990 *Juncto* Undang-Undang No. 12 Tahun 1985, yang antara menegaskan Pajak Bumi/surat petok pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak hanya sebatas tanda



siapa yang harus membayar pajak atas tanah dimaksud, bukan sebagai tanda bukti hak.

- f) Bahwa berdasarkan uraian a) sampai e) diatas, maka seharusnya gugatan Penggugat ditolak seluruhnya karena tidak ada dasar hukum Peraturan Perundang-undangan yang menguatkan posisi Penggugat memiliki kepentingan dan hubungan hukum atas tanah *a quo*, sebaliknya Pemohon Kasasi dapat membuktikan baik berdasarkan fakta yuridis dikuatkan *Judex Juris* bahwa Penggugat tidak berkapasitas dan berkwalitas selaku Penggugat. Oleh sebab itu Pemohon Kasasi II dalam perkara ini semula selaku Tergugat II/ Pembanding mohon Majelis Hakim Agung yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini pada tingkat Kasasi berkenan memberikan amar putusan antara lain:
- Membatalkan amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 30 Mei 2013 No. 63/B/2013/ PT.TUN.SBY Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 10 Januari 2013 No. 111/G/2012/PTUN.SBY;
 - Menolak gugatan Penggugat seluruhnya karena tidak didukung aturan yuridis yang membuktikan dan membenarkan pihak Penggugat benar-benar selaku pihak yang memiliki hak prioritas kepemilikan atas tanah *a quo*.
3. Bahwa, pemrosesan dan penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek perkara *in casu* Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/ Kelurahan Lontar telah sesuai dengan Peraturan Perundangan yang berlaku, dan telah memenuhi Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik dari Pejabat/Badan Tata Usaha Negara dikarenakan apa yang dilaksanakan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II adalah telah berdasarkan data-data yang secara yuridis sah dan dibenarkan;
4. Bahwa, berdasarkan uraian dalil keberatan dari Pemohon Kasasi semula Tergugat II/Pembanding diatas nampak sekali secara yuridis tidak terdapat kesalahan prosedur yang dilakukan oleh Tergugat II dalam menerbitkan *Beschiking in casu* Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar ataupun tidak terdapat tindakan penyalahgunaan wewenang yang telah dilakukan Tergugat selaku Pejabat/ Badan Tata Usaha Negara di bidang Pendaftaran Tanah karena sebelum Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar diterbitkan telah melalui proses pemeriksaan tanah pada tanggal 19 Mei 1995 diketahui tidak ada satu pun pihak yang menyangkal dan atau menyatakan keberatan adanya proses dan pengajuan



permohonan sertipikat atas tanah *a quo* termasuk pihak Penggugat, ini berarti Azas-Azas Pemerintahan Yang Baik selaku Pejabat Tata Usaha Negara telah dilakukan oleh Tergugat II utamanya penerapan azas kehati-hatian, kecermatan dan kepastian hukum;

5. Bahwa, berdasarkan uraian yuridis terurai diatas Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Agung memeriksa perkara ini tingkat kasasi berkenan mengambil alih pemeriksaan perkara ini dengan mengadili sendiri dan selanjutnya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan menolak gugatan Penggugat/ Terbanding sekarang Termohon Kasasi dikarenakan gugatan Penggugat/ Terbanding sekarang Termohon Kasasi tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak dan apa yang dituntut dalam gugatan sebenarnya sudah terpenuhi oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat;

Alasan-alasan Pemohon Kasasi III:

- A. Bahwa Pemohon Kasasi III sangat keberatan terhadap penerapan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat II yang secara tidak cermat dan mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat I dan sama sekali tidak memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum, sehingga tindakan Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat II tersebut nyata-nyata bertentangan dengan :
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/ 1970 tanggal 16 Februari 1970, yang menyatakan: “Pertimbangan Pengadilan Tinggitidak memeriksa, baik mengenai fakta-fakta maupun mengenai soal penerapan hukumnya dan terus saja menguatkan putusan tingkat pertama begitu saja, sehingga menurut pendapat Mahkamah Agung RI selain kurang tepat juga kurang cukup memberi dasar untuk menguatkan putusan tingkat pertama”;
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 672 K/ Sip.1972 tanggal 18 Oktober 1972, yang menyatakan: “.....putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangan...”;
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1043 K/ Sip/1972 tanggal 30 November 1976, yang menyatakan : “.....dengan diajukan permohonan banding oleh pemohon, maka perkara demi hukum diperiksa dalam keseluruhan”.
- B. Bahwa keberatan Pemohon Kasasi III mengacu pada ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah



Agung, dimana Pemohon Kasasi III semula Pembanding III/Tergugat I menilai bahwa baik Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat I maupun Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat II dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* telah melampaui batas wewenang dan salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

a. Kompetensi Absolut.

Bahwa Pemohon Kasasi III keberatan terhadap pertimbangan *Judex Facti* Tingkat I dalam putusannya halaman 99 alinea 2 yang menyatakan:

”Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim objek-objek sengketa berupa Surat Keputusan Pemberian Hak bukti T.I-1 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1617/Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri Kota Surabaya Jawa Timur bukti T.II-1 dan T.II-2 dalam perkara *a quo* yang telah dipertimbangkan di atas adalah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara dan juga sekaligus sebagai alat bukti hak atas tanah. Dalam kapasitas dan fungsinya tersebut yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam sengketa ini adalah dari sisi keabsahan menurut hukum (*rechtmatigheid*) menurut hukum tata usaha negara/hukum administrasi, bukan mengenai aspek kepemilikan tanahnya yang merupakan aspek keperdataan yang merupakan kompetensi Peradilan Umum”.

Alasan Keberatan Pemohon Kasasi III/Pembanding III/Tergugat I sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon Kasasi III menilai telah terjadi kesalahan dalam penerapan hukum yang berlaku oleh Majelis Hakim *Judex Facti* dalam menyikapi pertimbangan hukum khususnya mengenai kewenangan mengadili/memeriksa perkara *a quo* karena memperhatikan pokok persengketaan dalam perkara *a quo* adalah jelas merupakan sengketa kepemilikan (keperdataan) bukanlah Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang dengan tegas menyatakan bahwa “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di Daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.



2. Bahwa *Judex Facti* tidak cermat dalam menilai secara keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat yang secara jelas dan nyata pada intinya mendalilkan "bahwa Penggugat sebagai pemilik sah atas bidang tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas $\pm 7.810 \text{ M}^2$ ", hal mana hak keperdataan atas tanah objek perkara dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tersebut belum teruji secara materiil kebenarannya di Peradilan Umum sehingga meskipun gugatan Penggugat adalah terhadap objek sengketa yang telah memenuhi unsur-unsur Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, akan tetapi jelas dan nyata pokok sengketa dalam perkara *a quo* adalah sengketa kepemilikan dalam bidang keperdataan dan bukanlah Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;
3. Bahwa Pemohon Kasasi III tegaskan kembali, dalam perkara *a quo* baik Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat maupun Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi sama-sama mengklaim kepemilikan atas objek tanah yang sama i.c. Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II dengan dasar kepemilikan masing-masing antara lain yaitu :
 - Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25 Oktober 1979 Nomor 61 yang dibuat di hadapan Rika You Soo Shin, S.H., Notaris di Surabaya, Surat Keterangan yang diterbitkan oleh Kepala Desa Lontar tanggal 15 September 1979 jo. Surat Keterangan Kepemilikan Tanah dari Lurah Lontar tanggal 28 Desember 1991 No. 593.21/576/411.917.7/1991 (sekarang telah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1617/Kelurahan Lontar).
 - Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 18 Juli 1976, Surat Petok No. 976 dan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang diterbitkan Lurah Lontar tanggal 22 Juni 2012.Hal tersebut sesuai dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat I dalam putusannya halaman 103 alinea 3 yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa berdasarkan 2 (dua) fakta hukum tersebut diperoleh suatu kesimpulan dasar alas hak Penggugat ternyata sama-sama berasal dari Petok D No. 976 Persil 40..... dan seterusnya".



Bahwa fakta hukum tersebut di atas, jelas menunjukkan pokok sengketa dalam perkara ini adalah sengketa kepemilikan (keperdataan) yang penyelesaian perkaranya haruslah diuji terlebih dahulu dengan pembuktian secara perdata maupun pidana melalui mekanisme Peradilan Umum karena Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk menilai, menentukan dan memberikan putusan siapa pihak yang berhak sebagai pemilik tanah objek perkara.

4. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia memuat kaidah hukum sebagai berikut :

- Putusan Mahkamah Agung tanggal 7 September 1994 No. 88 K/TUN/1993 yang menyatakan “.....meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata”.
- Putusan Mahkamah Agung tanggal 24 Februari 1994 No. 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1994 jo. putusan Mahkamah Agung RI tanggal 27 Juli 2001 yang menyatakan “Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya melainkan wewenang Peradilan Umum.

5. Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* secara jelas dan nyata merupakan pertimbangan hukum keperdataan yang merupakan wewenang Peradilan Umum, sebagaimana dapat dibuktikan dari pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat I dalam putusannya halaman 103 alinea 2 dan 3 yang menyatakan :

”Menimbang, bahwa jika fakta hukum tersebut di atas dihubungkan dengan risalah pemeriksaan tanah (Panitia A) No. 385/HGB/V/95 diperoleh fakta hukum, bahwa tanah yang dijual ke No. 7729 atas nama RUDY HARTONO persil 40 klas d-II luas $\pm 0,781$ Ha berdasarkan ukur tahun 1973 atas nama Tijani B Asman No. 976”.

Menimbang, bahwa berdasarkan 2 (dua) fakta hukum tersebut diperoleh suatu kesimpulan dasar alas hak Penggugat ternyata sama-sama berasal dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petok D No. 976 Persil 40 yang tercatat dalam buku letter C Desa Lontar atas nama Mastur.....dst”.

Selanjutnya pertimbangan hukum *Judex Faxti* Tingkat I dalam putusannya halaman 127 alinea 3 dan 4 yang menyatakan :

”Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan bukti T.II.Int-3.B bahwa pihak pertama Tijami B Asman kepada pihak Rudy Hartono dalam perikatan untuk jual beli yang diserahkan adalah Petok D 637 yang sesungguhnya telah berubah dan sebelumnya yang dijual pada tanggal 18 Juli 1976 kepada Mastur (ayah kandung Penggugat) bukti P-8”.

“Menimbang, bahwa ternyata oleh Tijami B Asman terhadap Petok D 637 yang sudah dimatikan berdasarkan klasiran tahun 1973 dijual lagi pada tanggal 25 Oktober 1979 kepada Rudy Hartono (Tergugat II Intervensi), sehingga tindakan yang dilakukan Tijami B Asman dan Rudy Hartono yang melakukan perikatan terhadap sesuatu yang tidak ada karena Petok D 637 berdasarkan klasiran tahun 1973 telah menjadi Petok D 976dan seterusnya”.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, jelas menunjukkan bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* telah melampaui kompetensi absolut batas wewenang dari Peradilan Tata Usaha Negara dan menjadi putusan peradilan yang berlebihan, oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim Agung Tingkat Kasasi menerima dan mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi dengan mengadili serta menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

b. Mengenai Termohon Kasasi /Terbanding /Penggugat tidak berkualitas.

Bahwa Pemohon Kasasi III keberatan terhadap *Judex Facti* Tingkat I dalam putusannya halaman 102 alinea 3 yang menyatakan :

“Menimbang, bahwa yang mendasari Penggugat untuk menggugat objek-objek sengketa *a quo* adalah didasarkan atas alasan Penggugat menguasai surat-surat yang berhubungan dengan tanah hak milik bekas Hak Yasan Petok D No. 976 Persil 40 Klas d-II seluas \pm 7.810 M2 (*vide* bukti P-2), Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah (*sporadik*) Reg. No. 146/243/436.11.31.4/2012 tanggal 22 Juni 2012 (*vide* bukti P-1), Kutipan Letter C Desa Lontar, Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 593.21/243/436.11.31.4/2012 tanggal

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)



22 Juni 2012 (*vide* bukti P-3 sesuai dengan bukti P.4) dan Surat Pernyataan Penggugat tanggal 21 Juni 2012 (*vide* bukti P-5).

Alasan Keberatan Pemohon Kasasi III/Pembanding III/Tergugat I sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon Kasasi III tetap berpendirian sebagaimana dalil-dalil yang telah Pemohon Kasasi III sampaikan pada persidangan tingkat pertama bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat tidak berkualitas dalam mengajukan gugatan dengan pertimbangan hukum bahwa yang menjadi dasar hubungan hukum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan tanah objek perkara adalah semata-mata berdasarkan Petok No. 976 yang tidak lain adalah Surat Pajak Bumi.
2. Bahwa Petok bukan merupakan tanda bukti hak atas tanah melainkan hanya sebagai bukti pembayaran pajak sebagaimana ditegaskan dalam :
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1382 K/Sip/1974 tanggal 12 Januari 1977 jo. Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 24 K/Sip/1980 tanggal 10 Februari 1960.
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 19 Februari 1960 Nomor 34 K/Sip/1960 jo. Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3176 K/Sip/1990 jo. Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 yang menyatakan Pajak Bumi/Surat Petuk Pajak Bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, hanya sebatas tanda siapa yang harus membayar pajak atas tanah dimaksud.
3. Bahwa Pemohon Kasasi menilai bahwa *Judex Facti* dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* tidak mempertimbangkan nilai-nilai atau norma hukum pertanahan sebagai hukum positif di Negara Kesatuan Republik Indonesia, yaitu didasarkan pada hal-hal yang mendasar dan substansial dari segi sudut pandang Hukum Tanah Nasional yang seharusnya menjadi dasar pertimbangan bagi *Judex Facti* dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.
Bahwa setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994, bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat hanya dapat dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah. Sehubungan dengan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat,



Boedi Harsono menyatakan “bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di Pengadilan”. Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung pengertian bahwa data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertipikat mempunyai kekuatan pembuktian dan harus diterima sebagai keterangan yang benar.

Bahwa dengan demikian secara tegas, UUPA tidak lagi mengakui Girik, Petok, Letter C dan yang serupa dengan hal tersebut sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan kedudukannya hanya sebagai alat bukti pembayaran atau pelunasan pajak.

4. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1617/ Lontar atas nama Rudy Hartono dengan dasar Surat Keputusan *a quo* jelas menunjukkan bahwa secara hukum, Rudy Hartono adalah pemegang hak atas tanah yang sah di atas tanah objek perkara, sedangkan sebagaimana diketahui, hingga saat ini klaim kepemilikan atas tanah objek perkara dari Termohon Kasasi yang didasarkan pada pertimbangan *Judex Facti* tersebut di atas belum teruji secara materiil kebenarannya di Peradilan Umum sehingga dengan demikian jelas dan nyata tidak terdapat hubungan hukum antara Termohon Kasasi dengan tanah objek perkara yang mengakibatkan Penggugat tidak mempunyai kualitas dalam mengajukan gugatan.

c. Mengenai Gugatan Kurang Pihak.

Bahwa Pemohon Kasasi III keberatan terhadap pertimbangan *Judex Facti* Tingkat I dalam putusannya halaman 105 alinea 2 yang menyatakan :

”Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas jelas tidak ada surat keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur melainkan Kantor Wilayah tersebut hanya mempunyai kewenangan sebatas meneruskan permohonan (bukti T.I-2) dan (T.I-3) dan tidak mempunyai kewenangan mengabulkan maupun menolak permohonan melainkan hanya sebatas memberikan pertimbangan dan keterangan artinya tidak ada keputusan yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah tersebut”.

Alasan Keberatan Pemohon Kasasi III/Pembanding III/Tergugat I sebagai berikut :



1. Bahwa *Judex Facti* tidak cermat dalam menilai dan memeriksa secara keseluruhan eksepsi yang disampaikan Pemohon Kasasi III pada persidangan tingkat pertama yang dimuat dalam jawaban maupun duplik Pemohon Kasasi III mengenai gugatan kurang pihak. Mohon dicatat, baik dalam jawaban maupun duplik Pemohon Kasasi III pada persidangan tingkat pertama dengan tegas menyatakan bahwa "Dalam perkara ini Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur harus ditarik sebagai pihak karena permohonan hak dari Rudy Hartono tidak akan mungkin dapat dikabulkan apabila Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur tidak memberikan rekomendasi/usulan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional".

Bahwa hal tersebut sesuai dengan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka keputusan tata usaha negara mengandung unsur :

- Penetapan tertulis;
- Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
- Berisi tindakan hukum;
- Bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum.

Oleh karena itu, Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 10 Oktober 1996 Nomor 626/HGB/BPN/96 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Rudy Hartono dahulu bernama Jong Kok Oen atas tanah di Kotamadya Surabaya tidak akan konkrit tanpa ada tindakan hukum antara lain usulan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten.

Dengan tidak diikutsertakan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur sebagai pihak, secara jelas menunjukan gugatan yang diajukan Penggugat kurang pihak. Jika Kantor Wilayah Badan



Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur tidak perlu diikutsertakan dengan pertimbangan tidak memenuhi unsur Konkrit, Individual dan Final sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, hal ini dapat dikatakan proses pemeriksaan perkara *a quo* sebatas untuk melaksanakan dari segi legal formal, namun tidak memperhatikan sisi lain yaitu pemahaman utuh terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (asas kepastian hukum, tertib penyelenggara, keterbukaan, proporsionalitas, profesionalitas serta akuntabilitas) guna memberikan kesempatan bagi rangkaian Pejabat Tata Usaha Negara untuk turut sebagai pihak dalam rangka memperjelas kebenaran dalam proses penerbitan suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara.

2. Dalam Pokok Perkara:

- a. Bahwa apa yang Pemohon Kasasi III/Pembanding III/Tergugat I sampaikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara ini.
- b. Bahwa apa yang Pemohon Kasasi III/Pembanding III/Tergugat I sampaikan dalam Jawaban pada persidangan Tingkat pertama mohon dapat dipertimbangkan sebagai bagian dalam pokok perkara ini.
- c. Bahwa Pemohon Kasasi III keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat I dalam putusannya halaman 127 alinea 5 yang menyatakan :
"Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas dapat disimpulkan oleh Majelis Hakim Panitia Pemeriksa Tanah (Panitia "A") ketika melakukan pemeriksaan tanah khususnya terhadap data-data yuridis yang berkaitan dengan riwayat tanah tidak melakukan penelitian/penyelidikan bidang tanah dengan cermat dan sempurna. Kesimpulan Majelis Hakim tersebut didasarkan atas argumentasi, telah jelas tertera pada riwayat tanah (bukti T.I-4) disebutkan oleh Panitia A dalam riwayat tanah tersebut antara lain sebagai berikut: Hasil ukur Tahun 1973 atas nama Tijani B. Asman No. 976 Persil 40 klas d-II luas \pm 0,781 Ha. Kemudian pada tahun 1991 jual ke No. 7729 atas nama Rudy Hartono, padahal yang dijual Tijani B. Asman adalah Petok No. 637 bukan Petok 976 berdasarkan klasiran Tahun 1973 sehingga tindakan Tergugat I yang menerbitkan objek sengketa



dan mendasarkan sebagaimana consideran menimbang dan menunjuk pada Risalah Panitia Pemeriksa Tanah tanggal 25 Oktober 1979 No. 61 (bukti T.II.Int-3.B) mengandung unsur ketidakcermatan dalam penyelidikan riwayat tanah”.

Halaman 128 alinea 1 yang menyatakan :

”Menimbang, bahwa ketidakcermatan Panitia A dalam melakukan penyelidikan riwayat tanah minimal mengabaikan kepentingan Penggugat yang telah lebih dahulu memperoleh Petok D No. 976 berdasarkan klasiran Tahun 1973 yang asalnya dari Petok D No. 637. Hal tersebut bertentangan dengan maksud Pasal 3 ayat (2) huruf a dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan demikian objek sengketa kesatu bukti T.I-1 = T.II.Int 7-A adalah mengandung cacat yuridis”.

Selanjutnya pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat I dalam putusannya halaman 129 alinea 1 yang menyatakan :

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka surat keputusan objek sengketa (*vide* Bukti T.I-1 = T.II.Int 7-A) ditinjau dari segi substansi telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 3 ayat (2) huruf a dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan juga telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) khususnya asas kecermatan sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004”.

d. Alasan Keberatan Pemohon Kasasi III/Pembanding III/ Tergugat I sebagai berikut :

1) Terhadap pertimbangan *Judex Facti* tersebut di atas, agar tidak menimbulkan penafsiran yang keliru perlu dipahami terlebih dahulu mengenai makna Asas Kecermatan.

Tentang Asas Kecermatan.

Menurut Buku Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (*Introduction to the Indonesian Administrative Law*) karangan Philipus M. Hadjon, dkk., terbitan Gadjah Mada University Press halaman 274 :

”Asas Kecermatan mengandung arti, bahwa suatu keputusan harus dipersiapkan dan diambil dengan cermat. Asas Kecermatan mensyaratkan, agar badan pemerintahan sebelum mengambil suatu



ketetapan, meneliti semua fakta yang relevan dan memasukkan pula semua kepentingan yang relevan ke dalam pertimbangannya. Bila fakta-fakta penting kurang diteliti, itu berarti tidak cermat”.

Dari kutipan literatur di atas, Pemohon Kasasi III/Pemohon Banding III/Tergugat I berpendapat bahwa pelanggaran terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) terjadi apabila ada fakta-fakta penting kurang diteliti sebelum suatu ketetapan diambil. Artinya, jika ada suatu ketetapan baik yang menyangkut pemberian hak atau adanya penolakan hak secara fiktif negatif (tidak dikabulkannya permohonan hak tersebut) bukan berarti ada fakta-fakta penting tidak diteliti.

Ketetapan merupakan hasil akhir dari proses penelitian terhadap fakta-fakta yang penting, jika fakta tersebut menentukan maka proses permohonan haknya dapat dikabulkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara demikian pula sebaliknya.

2) Bahwa prosedur penerbitan surat keputusan objek sengketa telah dilaksanakan dengan proses, mekanisme, tata cara yang diatur oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang disyaratkan oleh :

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
- Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- Keputusan Presiden No. 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara;
- Keputusan Presiden No. 96/M Tahun 1993;
- Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah;
- Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1975 tentang Pedoman Mengenai Penetapan Uang Pemasukan, Uang Wajib Tahunan dan Biaya Administrasi Yang Bersangkutan Dengan Pemberian Hak-Hak Atas Tanah Negara;
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1992 tentang Biaya Pendaftaran Tanah;



- Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11/KBPN/ 1988 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional.

serta telah pula dilakukan proses pemeriksaan data yuridis, pemeriksaan fisik tanah yang ada di lapangan serta telah melalui proses pengumuman dengan mempertimbangkan asas kecermatan, kehati-hatian, asas keterbukaan dan kepastian hukum. Tidak ada satu pun tindakan yang dilakukan diluar prosedur dan tata cara yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan mengingat telah dibentuk Tim Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa data fisik maupun yuridis Pemohon.

- 3) Bahwa Pasal 3 ayat (2) huruf a dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 selengkapanya berbunyi :

(2) Sebelum bidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan

- a. Penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan;
- b. Penetapan batas-batasnya;

(3) Pekerjaan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini dijalankan oleh suatu panitia yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau Pejabat yang ditunjuk olehnya dan yang terdiri atas seorang Pegawai Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai ketua dan dua orang Anggota Pemerintah Desa atau lebih sebagai anggota (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Panitia). Jika Menteri Agraria memandangnya perlu maka keanggotaan Panitia dapat ditambah dengan seorang Pejabat dari Jawatan Agraria, Pamong Praja dan Kepolisian Negara. Di dalam menjalankan pekerjaan itu Panitia memperhatikan keterangan-keterangan yang diberikan oleh yang berkepentingan.

- 4) Bahwa Pemohon Kasasi III tegaskan, bahwa Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia "A") No. 385/HGB/V/95 tanggal 19 Mei 1995 tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 ayat (2) huruf a dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 karena penyelidikan riwayat bidang tanah baik fisik dan yuridis telah dilakukan secara cermat dan termasuk sebagai anggota Panitia A tersebut adalah Kepala Kelurahan/ Aparat Kelurahan Lontar yang pada saat pemeriksaan fisik tanah ikut menyaksikan dan turut pula menandatangani Risalah Pemeriksaan Tanah tersebut.

Bahwa Tim Panitia Pemeriksaan Tanah ini telah melaksanakan tugasnya untuk melakukan pemeriksaan terhadap bidang tanah yang dimohon dan



telah mengambil kesimpulan dan menyatakan bahwa di atas tanah yang dimohon tidak terkena objek *landreform*, areal tanah tidak terdapat penggarapan dari pihak lain dan tidak pula terdapat sengketa dengan pihak lain sehingga permohonan dapat diluluskan dengan alasan tidak bertentangan dengan asas-asas dan garis-garis kebijaksanaan Pemerintah.

5) Bahwa Kepala Kelurahan Lontar telah membenarkan kepemilikan dan riwayat tanah yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi I/ Pembanding I/ Tergugat II Intervensi sebagaimana Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan tanggal 15 September 1979 jo. Surat Kepemilikan Tanah yang diterbitkan tanggal 28 Desember 1991 No. 593.21/576/411.917.7/1991 sebagai berikut :

- Sebelum tahun 1960, atas nama Tijani B. Asman Petok No. 637 Persil 63-b klas d-II luas 0,427 Ha, persil 64-b klas d-II luas 0, 553 Ha.
- Setelah klangsiran tahun 1973 berubah atas nama Tijani B. Asman No. 976, Persil 40 klas d II luas 0,781 Ha.
- Tahun 1991 beralih ke Petok No. 7729 atas nama Rudy Hartono Persil 40 klas d-II, luas 0,781 Ha.

Berdasarkan hal tersebut terbukti peralihan hak atas tanah objek perkara ke Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat II Intervensi telah dicatat dan dibukukan dalam Buku C Desa Lontar pada tahun 1991 sebagaimana Petok No. 7729 oleh Kepala Kelurahan yang menjabat pada waktu itu.

6) Bahwa perlu Pemohon Kasasi III tegaskan kembali bahwa dalam kaitannya dengan peralihan Tanah Hak Milik Bekas Hak Yasan Petok D No. 637 dari atas nama Tijani B. Asman kepada Rudy Hartono (dahulu bernama Jong Kok Oen) berdasarkan Akta No. 61 tanggal 25 Oktober 1979 yang dibuat di hadapan Rika You Soo Shin, S.H., Notaris di Surabaya, yang merupakan akta autentik dan ditandatangani oleh Pejabat yang berwenang dan bukan merupakan kewenangan Pemohon Kasasi untuk menguji secara materiil mengenai keabsahan dari akta autentik tersebut.

Badan Pertanahan Nasional RI tidak berwenang menguji kebenaran materiil dari pemilikan tanah seseorang, tetapi hanya sampai pada membenaran atau pengukuhan dari bukti formal yang disampaikan oleh pihak yang mengajukan permohonan hak atas bukti-bukti tertulis yang diterbitkan oleh Pejabat yang diberikan kewenangan untuk itu yang



diajukan oleh Pemohon sebagai bukti adanya penguasaan atau alas hak atau hubungan hukum antara orang yang bersangkutan dengan tanahnya.

Pengujian atas kebenaran materil dari setiap bukti tertulis yang disampaikan oleh Pemohon hak atas tanah masih tetap menjadi kewenangan lembaga Peradilan untuk meneliti, memeriksa dan menguji kebenaran materilnya. Hal ini diperkuat dengan argumentasi bahwa sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 masih memakai sistem publikasi negatif.

- 7) Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru menerapkan hukum dengan memberikan pertimbangan menggunakan bukti surat yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagai-mana Kutipan Letter C (bukti P-3) dan Surat Keterangan Riwayat Tanah (P-4) yang baru dibuat dan diterbitkan oleh Lurah Lontar pada tanggal 22 Juni 2012 terlebih bukti P-13 yang diajukan oleh Termohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat, sedangkan bukti P-13 tersebut hanya berupa fotocopy tanpa asli dan Termohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat tidak pernah sekalipun menunjukkan aslinya selama persidangan berlangsung. Dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 yang pada intinya menyatakan bahwa fotocopy dengan tidak menunjukkan aslinya tidak dapat dijadikan bukti.

Bahwa dengan berpedoman pada alasan-alasan yang menjadi dasar keberatan Pemohon Kasasi III, maka secara hukum proses penerbitan Keputusan objek perkara i.c. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 10 Oktober 1996 Nomor 626/ HGB/BPN/96 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Rudy Hartono Dahulu Bernama Jong Kok Oen atas Tanah di Kotamadya Surabaya telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sejalan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

PERTIMBANGAN HUKUM

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



Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa diterbitkan mengandung cacat yuridis material substansial yaitu tidak cermat dalam pembuatan Berita Acara dan Penelitian Tanah (Ajudikasi A) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan AAUPB khususnya azas kecermatan, sehingga keputusan tata usaha negara objek sengketa diterbitkan diatas tanah yang merugikan kepentingan Penggugat;

Bahwa alasan-alasan kasasi ini tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan kasasi ini pada hakekatnya 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 No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: RUDY HARTONO dahulu bernama JONG KOK OEN, Pemohon Kasasi II: KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I dan Pemohon Kasasi III: KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: RUDY HARTONO dahulu bernama JONG KOK OEN, Pemohon Kasasi II: KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I dan Pemohon Kasasi III: KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam kasasi ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 13 Februari 2014, oleh Dr. H. Supandi, SH.,M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, SH.,CN. dan Dr. H.M. Hary Djatmiko, SH.,MS., 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 Rafmiwan Murianeti, SH.,MH., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ttd/Dr. Irfan Fachruddin, SH.,CN.

Ttd/Dr. H.M. Hary Djatmiko, SH.,MS.

Ketua Majelis,

Ttd/Dr. H. Supandi, SH.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd/Rafmiwan Murianeti, SH.,MH.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,



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

ASHADI, SH.

NIP. : 220000754

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)