



**PUTUSAN**

**Nomor 495 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. PURWADI**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Manukan Bhakti II Blok 20 C/13, RT 04 RW 03, Kelurahan Manukan Kulon, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, pekerjaan Swasta;  
Dalam hal ini memberi kuasa kepada:
- H. MM. HADIDARSONO, S.H.;
  - RULY SYARIF HIDAYAT, S.H.;
  - H. PRIHATIN EFFENDI, S.H.;
  - JOHANSYAH KOCONEGORO, S.H.;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Advokat pada Kantor Hukum "H. MM. Hadidarsono, S.H. & Rekan", beralamat di Jalan Manukan Bhakti II Blok 20D/02, Kelurahan Manukan Kulon, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2013;

- II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I,**  
tempat kedudukan di Jalan Taman Puspa Raya Blok D, Nomor 10, Surabaya;  
Dalam hal ini memberi kuasa kepada:
1. INYO C. HETARIE, A.Ptnh, jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
  2. KUNCOROBHAKTI HANUNG P., S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. R. WIDODO AGUS PURWANTO, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
  4. NUGROHO IMAM SANTOSO, S.H., jabatan Staf Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
  5. SIPRIANUS MAHUDIYONO, S.ST, jabatan Staf Seksi Hak atas Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
  6. NITA PURWANDARI, S.ST, jabatan Staf Sub Seksi Sengketa Konflik pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
  7. MUCH MUDZAKIR, AMD, jabatan Staf Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
- Kesemuanya berkantor di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Jalan Taman Puspa Raya Blok D, Nomor 10, (Komp. Perumahan Citra Raya), Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 190/SKA/35.78/VIII/2012 tanggal 24 Agustus 2012;

**III. PT. BANK MEGA Tbk**, diwakili oleh **JOHANES BAMBANG KENDARTO** selaku Direktur Utama dan **JOSEPH GEORGINO GODONG** selaku Direktur PT. Bank Mega Tbk, tempat kedudukan di Gedung Menara Bank Mega, Jalan Kapten Tendean Kav. Nomor 12 -14A, Jakarta Selatan;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. JOHN ERIC PONTOH, S.H.;
2. TUTI ANDAYANI SEBAYANG, S.H.;
3. TUNGGUL TAMBUNAN, S.H.;
4. SUCIATI EKA PERTIWI, S.H.;
5. STEVEN ALBERT, S.H.;
6. SUPRIYADI, S.H.;
7. ERNA EFFENDI, S.H.;
8. KARNO RUSLAN, S.H.;
9. HENDRA SAPUTRA SUDIN, S.H.;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya karyawan PT. Bank Mega Tbk, berkantor Pusat di Menara Bank Mega Lantai 15, Jalan Kapten P. Tendean Kav. 12 - 14 A, Jakarta Selatan dan karyawan PT. Bank Mega Regional Surabaya, Jalan Raya Darmo Nomor 95A, Surabaya, 60225, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK.023/DIRBM-LI/13 tanggal 18 Februari 2013; Pemohon Kasasi I, II, III dahulu Pembanding I, II, III/ Tergugat II Intervensi 1, Tergugat, Tergugat II Intervensi 2;

**melawan:**

**PT. BERAL SUMBERMEDICA**, diwakili oleh **OYONG PARINTIS MANOPO**, selaku Direktur Utama PT. Berial Sumbermedica, kewarganegaraan Indonesia, tempat kedudukan di Jalan Pasar Kembang Nomor 4, Surabaya;

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.;

Kesemuanya Advokat pada "Lembaga Bantuan Hukum Cuma-Cuma Indonesia Lawyer Club", berkantor di Gedung Srijaya Lantai 4 Suite 401, Jalan Mayjend. Sungkono Nomor 212 - 214, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Juli 2012;

Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi II, dahulu sebagai Pembanding II./Tergugat dan Pemohon Kasasi I, III dahulu sebagai Pembanding I, III/ Tergugat Intervensi I, Tergugat II Intervensi 2 di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

I. Objek Gugatan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang menjadi objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar tanggal 31 Maret 1984 berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II, seluas 983 M<sup>2</sup>, dengan Gambar Situasi Nomor 5646/1984 tanggal 13 Maret 1984, terbit atas nama Limah Bok Riah dan terakhir pada tanggal 11 Oktober 2011 beralih kepada Purwadi, yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri (sekarang Sambikerep), Kota Surabaya;

## II. Adapun Alasan-Alasan dan Fakta-Fakta Hukum Gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Keputusan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/ Kelurahan Lontar tanggal 31 Maret 1984 berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II, seluas 983 M<sup>2</sup>, dengan Gambar Situasi Nomor 5646/1984 tanggal 13 Maret 1984, terbit atas nama Limah Bok Riah dan terakhir beralih kepada Purwadi yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri (sekarang Sambikerep), Kota Surabaya tersebut adalah merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat:
  - a. Kongkrit, artinya jelas bahwa objek yang diputuskan tidak abstrak tetapi berwujud tertentu atau dapat ditentukan, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar;
  - b. Individual, artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan kepada umum. Hal ini terlihat jelas karena Keputusan yang dibuat Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 396/ Kelurahan Lontar ditujukan kepada perseorangan, dalam hal ini Limah Bok Riah yang terakhir beralih kepada Purwadi;
  - c. Final, artinya sudah definitif dan karenanya menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Jelas Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 396/ Kelurahan Lontar nyata-nyata sudah tetap/definitif serta menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat. Terbukti diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II telah menunjuk lokasi pada tanah Petok D Nomor 10856 Persil 40 Klas d-II seluas  $\pm 735 \text{ M}^2$  yang telah menjadi Hak Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian objek gugatan telah memenuhi ketentuan 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;

2. Bahwa Pengugat secara hukum adalah Pemegang Hak atas bidang tanah bekas Hak Yasan Petok D Nomor 10856 Persil 40 Klas d-II, seluas  $\pm 735 \text{ M}^2$ , terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya;
3. Bahwa Penggugat memperoleh hak atas bidang tanah tersebut dari H. Andy Asman sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 8, tanggal 5 Oktober 2011 tentang Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Setiawati Sabarudin, S.H., Notaris di Surabaya;
4. Bahwa sejak tanggal 24 Agustus 2001 bidang tanah bekas Hak Yasan Petok D Nomor 10856 Persil 40 Klas d-II tersebut telah menjadi milik sah dari H. Andy Asman;
5. Bahwa H. Andy Asman selaku Pemilik Sah atau Pemegang Hak atas bidang tanah berdasarkan Akta Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 8, tanggal 5 Oktober 2011, telah melepaskan hak atas tanah tersebut kepada Negara Republik Indonesia dan setelah tanah tersebut dikuasai oleh Negara Republik Indonesia, maka memberikan prioritas kepada Penggugat untuk memohon suatu hak atas tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
6. Bahwa untuk pelepasan hak atas tanah tersebut, pada tanggal 05 Oktober 2011 H. Andy Asman telah pula memperoleh ganti rugi dari Penggugat sebesar Rp 246.225.000,00 (dua ratus empat puluh enam juta dua ratus dua puluh lima ribu Rupiah), dan kemudian secara fisik tanah tersebut sejak saat itu dikuasai oleh Penggugat sepenuhnya;
7. Bahwa karena fisik tanah sesuai Petok D Nomor 10856 Persil 40 Klas d-II seluas  $\pm 735 \text{ M}^2$  telah dikuasai Penggugat, maka kemudian Penggugat memasang pagar beton pada tanah tersebut (Penggugat menguasai senyatanya tanah tersebut);

Halaman 5 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013

#### 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)



8. Bahwa sekitar 1 (satu) bulan yang lalu (pada awal Juli 2012) ketika salah satu pengurus dari Penggugat yang bernama Dharma Hendra Putra bertemu dengan Petugas Pengukuran Kantor Pertanahan Kota Surabaya I yang bernama Mohammad Ajak. Dan dijelaskan oleh Petugas tersebut, "bahwasannya memang telah dilakukan pengembalian batas dan diketahui adanya tumpang tindih tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar dengan tanah yang ada di Petok D Nomor 10856 Persil 40, yaitu tanah dari Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar berada didalam pagar tanah milik Penggugat;"
9. Bahwa ternyata tanggal 23 Juli 2012 Penggugat kemudian juga memperoleh penawaran bidang tanah dari seorang yang bernama Ramud, HS yang bertempat tinggal di Dk. Sambisari Surabaya dengan menyerahkan foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar yang terbit Tahun 1984 atas nama Limah Bok Riah, kemudian diwariskan kepada Ramisah/Kamisah dan Daminah. Terakhir pada Tahun 1989 telah dibaliknamakan (melalui jual beli) menjadi atas nama Leo Djoenaydi. Dan dalam sidang persiapan juga baru diketahui ternyata Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar tersebut telah beralih dari Leo Djunaydi kepada Purwadi melalui Akta Jual Beli Nomor 319/2011, tanggal 11 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Kukuh Muljo Rahardjo, S.H., selaku PPAT;
10. Bahwa dengan membaca dan mencermati foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar tersebut jelas diketahui, bahwasannya Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar tersebut adalah berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II, dengan Gambar Situasi Nomor 5646/1984 tanggal 13 Maret 1984 seluas 983 M<sup>2</sup> terbit atas nama Limah Bok Riah;
11. Bahwa terbukti Tergugat dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar adalah berdasarkan Persil 63b, sehingga seharusnya lokasi tanahnya berada pada Persil 63b tetapi faktanya lokasi tanah yang ditunjuk justru berada pada Persil 40;

Terlebih lagi ternyata tanah yang ditunjuk terjadi tumpang tindih, yaitu tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar yang terbit berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II berada di





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah Petok D Nomor 10856 Persil 40 Klas d-II yang telah menjadi hak Penggugat;

12. Bahwa jelas sebagaimana Surat Keterangan Lurah Lontar Nomor 593.21/485/436.11.31.4/2011, tanggal 9 September 2011, sesuai catatan dalam Buku Letter C Kelurahan Lontar, riwayat kepemilikan atas tanah Petok D Nomor 10856 Persil 40 klas d-II dijelaskan sebagai berikut:

- Klasiran Tahun 1973, Ipeda Nomor 403 Persil 40, Klas D – II, luas  $\pm 3.600 \text{ M}^2$  atas nama Mardajim P. Marlijah;
- Pada Tahun 2000, Waris ke Ipeda Nomor 9647 Persil 40 Klas D – II, luas  $\pm 1.050 \text{ M}^2$  atas nama Sabirin bin P. Nam;
- Pada tanggal 24 Agustus 2001, jual ke Ipeda Nomor 10856 Persil 40, Klas D – II, Luas  $\pm 850 \text{ M}^2$  atas nama H. Andy Asman;
- Saat ini sisa tanah pada Ipeda Nomor 10856 Persil 40 Klas D-II, luas  $\pm 735 \text{ M}^2$  (jual ke pihak lain seluas  $\pm 115 \text{ M}^2$ ) atas nama H. Andy Asman;

13. Bahwa jelas baik berdasarkan:

- Surat Keterangan Lurah Lontar;
- Surat Pernyataan yang diketahui Lurah Lontar;
- Kutipan Register Leter C yang dikeluarkan Lurah Lontar;
- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang diketahui Lurah Lontar;

Terbukti tanah Petok D Nomor 10856 Persil 40 Klas d-II, seluas  $\pm 735 \text{ M}^2$ , sejak tanggal 24 Agustus 2001 adalah milik sah H. Andy Asman yang kemudian berdasarkan Akta Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 8 tanggal 05 Oktober 2011 telah dilepaskan kepada Negara Republik Indonesia dan telah dikuasai oleh Negara Republik Indonesia serta memberikan prioritas kepada Penggugat untuk memohon suatu hak atas tanah tersebut. Dan sejak saat itu secara fisik tanah tersebut telah diserahkan kepada Penggugat;

14. Bahwa berdasarkan uraian alasan gugatan pada angka 1 sampai dengan 13 tersebut di atas membuktikan adanya pelanggaran terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 serta menunjukkan pula adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan Sertipikat Hak

Halaman 7 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013

#### 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)



Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar atas nama Limah Bok Riah yang telah beralih terakhir ke atas nama Purwadi dengan kualifikasi:

- a. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah; dan
- b. Data yuridis atau data fisik tidak benar;

Sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999. Dengan demikian terdapat cukup alasan menurut hukum untuk Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya membatalkan objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontas atas nama Limah Bok Riah yang telah beralih ke atas nama Purwadi yang didasarkan atas data yuridis Petok D Nomor 227 Persil 63 b Klas d-II;

15. Bahwa secara hukum tidak dapat dibenarkan dan sangat merugikan Penggugat, bilamana Tergugat dalam Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar yang berasal dari Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II yang seharusnya Sertipikat Hak Milik Nomor 396 menunjuk lokasi di Persil 63b, tetapi faktanya tanah yang ditunjuk berada pada Persil 40;

Akibatnya terjadi tumpang tindih tanah, yaitu tanah berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II tersebut berada di tanah Petok D Nomor 10856 Persil 40 Klas d-II yang telah menjadi hak Penggugat;

16. Bahwa tanah Petok D Nomor 10856 Persil 40 Klas d-II seluas  $\pm 735 \text{ M}^2$  telah menjadi Hak Penggugat dan telah senyatanya dikuasai oleh Penggugat serta telah berdiri pagar beton. Tetapi akibat tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63b klas d-II dengan menunjuk tanah yang telah menjadi hak Penggugat, sehingga jelas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yaitu telah terjadi tumpang tindih atau *overlapping* di atas tanah yang telah menjadi hak Penggugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah yang telah menjadi haknya secara maksimal;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian Penggugat sebagai Pemegang Hak atas tanah Petok D Nomor 10856 Persil 40 Klas d-II seluas  $\pm 735 \text{ M}^2$  mempunyai kepentingan hukum secara langsung maupun tidak langsung, sebagaimana termaktub dalam *Asas Point D'interest Point D'action*, yang diamanatkan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

17. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Lurah Lontar Nomor 593/154/436.11.31.4/2012, tanggal 23 Juli 2012, sesuai Buku Letter C Klasiran Tahun 1973, dijelaskan:

- Petok D Nomor 227 tercatat atas nama Karno, Persil 30 (bukan Persil 63-b) Klas D-II, luas  $\pm 4.290 \text{ M}^2$ ;
- Persil 63 Klas D-II, tercatat sebagai Tanah Kas Desa Petok D Nomor 10, luas  $\pm 3.320 \text{ M}^2$  atas nama Ganjaran Prentah (Biari);

18. Bahwa baik berdasarkan data, fakta maupun bukti-bukti autentik yang ada, maka jelas terbukti:

- Bidang tanah Petok D Nomor 227 berada di Persil 30, dan bukan Persil 63b;
- Petok D Nomor 227 Persil 30 Klas d-II adalah atas nama Karno;
- Tidak ada Persil 63b, karena yang ada hanya Persil 63;
- Dalam Persil 63 hanya ada Petok D Nomor 10 dan merupakan Tanah Kas Desa atas nama Ganjaran Prentah (Biari) maksudnya adalah bahwasannya tanah tersebut adalah tanah ganjaran yang dahulu petugasnya bernama Biari;
- Baik pada Persil 40 maupun Persil 63 tidak ada bidang tanah atas nama Limah Bok Riah;
- Persil 40 tidak sama dengan Persil 63 yang keduanya faktanya berjarak  $\pm 2,5 \text{ Km}$ ;

Oleh karena itu sangat tidak beralasan dan tidak berdasar hukum bilamana Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar yang terbit didasarkan pada Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II yang ternyata tanahnya berada di atas tanah yang

Halaman 9 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menjadi hak Penggugat, yaitu tanah Petok D Nomor 10856 Persil 40 Klas d-II tersebut;

Mohon perhatian:

- Terbukti tidak ada Persil 63b, yang ada Persil 63;
- Terbukti Petok D Nomor 227 terletak di Persil 30 bukan di Persil 63b;
- Di Persil 63 hanya ada Petok D Nomor 10 yang merupakan Tanah Kas Desa/Ganjaran;
- Petok D Nomor 227 bukan milik Limah Bok Riah melainkan milik Karno;
- Terbukti di Persil 63 tidak ada bidang tanah atas nama Limah Bok Riah;

19. Bahwa sesuai bukti, jelas tidak ada tanah dengan Persil 63b, tetapi yang ada adalah Persil 63. Dan berdasarkan bukti maupun fakta di lapangan, terbukti jarak antara Persil 63 dengan Persil 40 adalah sejauh  $\pm 2,5$  Km. Dengan demikian jelas telah terjadi salah lokasi penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar yang didasarkan Persil 63b, tetapi Tergugat dalam pengukuran ternyata menunjuk pada Persil 40;

Terlebih lagi terjadi tumpang tindih, yaitu tanah Sertipikat Hak Milik 396 yang terbit berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II berada di tanah Petok D Nomor 10856 Persil 40 Klas d-II yang telah menjadi hak Penggugat;

20. Bahwa berdasarkan catatan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 396/ Kelurahan Lontar yang terbit atas nama Limah Bok Riah kemudian mengalami Mutasi I melalui warisan, dengan keterangan "karena meninggalnya Lasimah B. Riah pada Tahun 1974", sehingga apabila melihat catatan waris dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 396/ Kelurahan Lontar tersebut maka:

- Siapa yang sebenarnya Pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 396/ Kelurahan Lontar? apakah Limah Bok Riah ataukah Lasimah B. Riah?;
- Apakah sama nama Limah Bok Riah dengan Lasimah B Riah?; Apakah peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 394/Kelurahan Lontar



tersebut pada awalnya memperoleh dari ahli waris Limah Bok Riah atau Lasimah B Riah?

Catatan:

Baik di Petok D Nomor 10 Persil 63 (tidak ada Persil 63b) maupun Petok D Nomor 227 Persil 30 serta Petok D Nomor 10856 Persil 40 tidak ada atas nama Limah Bok Riah ataupun Lasimah B. Riah;

21. Bahwa terbukti alas/warkah penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar oleh Tergugat adalah tidak benar. Karena Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar oleh Tergugat terbukti bertentangan dengan hukum maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:

- Didasari penunjukkan persil yang salah, karena tidak ada Persil 63b;
- salah lokasi, karena Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar didasarkan Persil 63b tetapi pengukurannya menunjuk Persil 40;
- Baik di Persil 63 (karena terbukti tidak ada Persil 63b) maupun Persil 40 tidak ada tanah atas nama Limah Bok Riah;
- Antara Persil 63 dengan Persil 40 berjarak  $\pm 2,5$  Km;

22. Bahwa jelas berdasarkan bukti-bukti yang ada merupakan suatu kekeliruan bilamana Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II ternyata tanahnya berada di tanah Petok D Nomor 10856 Persil 40 Klas d-II;

Mohon Perhatian:

- Di Persil 63 maupun Persil 40 tidak ada Petok D Nomor 227;
- Petok D Nomor 227 hanya ada di Persil 30 atas nama Karno;
- Terbukti tidak ada Persil 63b;
- Terbukti Persil 63 hanya ada Petok D Nomor 10 yang merupakan Tanah Kas Desa atau Tanah Ganjaran;

23. 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 Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar yang diterbitkan oleh Tergugat nyata-nyata cacat hukum, yaitu penerbitannya telah bertentangan dengan hukum maupun



peraturan perundangan-undangan, maka Sertipikat Hak Milik Nomor 396/  
Kelurahan Lontar tersebut harus dibatalkan;

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

Bahwa mencermati tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Sertipikat  
Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar dengan menunjuk lokasi yang  
salah/berbeda, sehingga tanah menjadi tumpang tindih, 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 diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan  
Lontar oleh Tergugat yang didasarkan pada Petok D Nomor 227  
Persil 63b Klas d-II. Padahal terbukti tidak ada Persil 63b, yang ada  
hanya Persil 63, tetapi Tergugat terbukti telah menunjuk lokasi di  
Persil 40, akibatnya terjadi tumpang tindih tanah, yaitu tanah Petok D  
Nomor 227 Persil 63b Klas d-II tersebut berada di tanah Petok D  
Nomor 10856 Persil 40 Klas d-II yang telah menjadi Hak Penggugat;  
Oleh karena itu Tindakan Tergugat tersebut jelas telah menimbulkan  
ketidakpastian hukum bagi Penggugat yang telah memperoleh hak  
atas tanah tersebut;

B. Melanggar Asas Tertib Penyelenggaraan Negara;

Bahwa Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/  
Kelurahan Lontar adalah berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63b  
Klas d-II. Padahal terbukti tidak ada Persil 63b yang ada hanya Persil  
63, meskipun tidak ada Persil 63b, namun Tergugat faktanya justru  
menunjuk lokasi di Persil 40. Akibatnya terjadi tumpang tindih tanah,  
yaitu tanah Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II tersebut berada di  
tanah Petok D Nomor 10856 Persil 40 Klas d-II yang telah menjadi  
hak Penggugat. Walaupun tidak ada Persil 63b dan yang ada adalah  
Persil 63, tetapi jarak antara tanah Persil 63 dengan Persil 40 adalah  
 $\pm 2,5$  Km;

Oleh karena itu jelas Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/  
Kelurahan Lontar tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara



yang menimbulkan ketidak-teraturan, ketidaksesuaian dan ketidakseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan Negara;

**C. Melanggar Asas Proporsionalitas;**

Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II, padahal terbukti tidak ada Persil 63b yang ada hanya Persil 63, tetapi Tergugat dalam pengukuran dan penunjukkan lokasi tanah ternyata menunjuk Persil 40. Akibatnya telah terjadi tumpang tindih tanah, yaitu tanah Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II bertumpang tindih dengan tanah Petok D Nomor 10856 Persil 40 Klas d-II yang telah menjadi hak Penggugat;

Hal ini membuktikan tindakan Tergugat merupakan tindakan yang dilakukan secara semena-mena dan nyata-nyata telah merampas kebebasan, yaitu hak Penggugat dalam memanfaatkan tanah tersebut;

**D. Melanggar Asas Profesionalitas;**

Bahwa Tergugat yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar dengan didasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II. Faktanya terbukti tidak ada Persil 63b yang ada hanya Persil 63, tetapi dalam kenyataannya justru Tergugat telah menunjuk lokasi tanah di Persil 40. Padahal jarak antara Persil 63 dengan Persil 40 adalah  $\pm 2,5$  Km, namun karena kesalahan Tergugat dalam penunjukkan lokasi tersebut berakibat terjadinya tumpang tindih tanah, yaitu tanah di Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II berada di tanah Petok D Nomor 10856 Persil 40 Klas d-II;

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

**E. Melanggar Asas Akuntabilitas;**

Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar oleh Tergugat yang berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II, padahal terbukti tidak ada Persil 63b yang ada hanya Persil 63, tetapi faktanya Tergugat terbukti menunjuk lokasi tanah di Persil 40.



Akibatnya terjadi tumpang tindih tanah, yaitu tanah di Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II berada di tanah Petok D Nomor 10856 Persil 40 Klas d-II yang telah menjadi hak Penggugat;

Dengan demikian tindakan Tergugat telah nyata-nyata melanggar hak konstitusi Penggugat selaku Badan Hukum Indonesia Pemegang Hak atas bidang tanah di Petok D Nomor 10856 Persil 40 Klas d-II tersebut;

#### F. Melanggar Asas Kecermatan;

Bahwa Tergugat dalam melakukan penelitian data yuridis dan data fisik tidak cermat sebelum menerbitkan objek sengketa, sehingga meletakkan posisi Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II pada tempat yang salah dan keliru, yaitu memasuki ke posisi Petok D Nomor 10856 Persil 40 Klas d-II yang telah menjadi Hak Penggugat; Dengan demikian Tergugat telah tidakcermat dalam melakukan penelitian data yuridis dan data fisik, sehingga berakibat terjadinya tumpang tindih atas tanah yang telah menjadi Hak Penggugat;

Oleh karena itu tindakan Tergugat mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar yang terbit tanggal 31 Maret 1984 berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II seluas 983 M<sup>2</sup>, dengan Gambar Situasi Nomor 5646/1984 tanggal 13 Maret 1984, terbit atas nama Limah Bok Riah dan terakhir beralih kepada Purwadi yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri (sekarang Sambikerep), Kota Surabaya telah nyata-nyata bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

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 Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbit tanggal 31 Maret 1984 berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II seluas 983 M<sup>2</sup>, dengan Gambar Situasi Nomor 5646/1984 tanggal 13 Maret 1984, terbit atas nama Limah Bok Riah dan terakhir beralih kepada Purwadi yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri (sekarang Sambikerep), Kota Surabaya;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar yang terbit tanggal 31 Maret 1984 berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II seluas 983 M<sup>2</sup>, dengan Gambar Situasi Nomor 5646/1984 tanggal 13 Maret 1984, terbit atas nama Limah Bok Riah dan terakhir beralih kepada Purwadi yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri (sekarang Sambikerep), Kota Surabaya dari Buku Catatan Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dan mencoret dari Buku Tanah Hak Milik Nomorg 396/Kelurahan Lontar atas nama Limah Bok Riah dan terakhir beralih kepada Purwadi;

4. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2 mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

## EKSEPSI TERGUGAT:

1. Bahwa Tergugat menolak tegas seluruh dalil gugatan Penggugat tanpa terkecuali;
2. Bahwa objek gugatan dalam perkara ini adalah:

Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar, Gambar Situasi tanggal 13 Maret 1984 Nomor 5646, luas 983 M<sup>2</sup>, asal persil: Konversi atas nama Limah Bok Riah, penunjuk bekas hak yasan Petok D Nomor 227 persil 63 b/d.II, Surat Keterangan Lurah Lontar tanggal 22 Januari 1984 Nomor 594.3/411.917.7/1984, diumumkan tanggal 01 Juni 1987 Nomor 117/peng/1983, dan tidak ada keberatan dari pihak lain. Terbit tanggal 22 Maret 1984;

Bahwa selanjutnya Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar, dimaksud pemegang hak beralih atas nama Ramisah/Kamisah dan Daminah berdasarkan pendaftaran Surat Keterangan Warisan yang dibuat oleh para ahli waris yang disaksikan Lurah Lontar dan dikuatkan Camat

Halaman 15 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013

### 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

Lakarsantri karena meninggalnya Lasimah B Riah, tercatat dalam Buku Tanah tanggal 22 Maret 1984;

Bahwa berdasarkan pendaftaran Akta Jual Beli tanggal 27 Desember 1989 Nomor 300/3/Lakarsantri/1989, yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya Maimunah Zubaidah, S.H., Notaris di Surabaya Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar atas nama Leo Djuanaidi;

Bahwa pemegang hak atas ini atas nama Purwadi, berdasarkan pendaftaran Akta Jual Beli tanggal 11 Oktober 2011 Nomor 319/2011 yang dibuat oleh Kukuh Muljo Rahardjo, S.H. selaku PPAT, tercatat dalam buku tanah tanggal 06 Januari 2012;

Bahwa saat ini Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar, dilekati dengan Hak Tanggungan I Nomor 262/2012 untuk kepentingan PT. Bank Mega, Tbk, berkedudukan di Jakarta;

3. Bahwa terkait dengan objek gugatan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar yang juga terbit Tahun 1984, dikaitkan dengan pengajuan gugatan oleh Penggugat melalui Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 6 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 Peradilan 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 di atas apabila seseorang merasa memiliki hak atas tanah terhadap bidang tanah yang telah bersertipikat hanya memiliki 5 (lima) tahun untuk menuntut haknya sementara dalam kasus ini waktu Penggugat untuk menuntut haknya sudah melebihi/daluwarsa;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara Surabaya untuk menyatakan batal/tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar namun sebenarnya perkara ini lebih tepat diklarifikasikan sebagai perkara/sengketa keperdataan/kepemilikan dalam hal ini antara pihak Penggugat dengan pihak pemegang hak berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar. (vide : satu dan lain hal bukti kepemilikan pihak ketiga yang memiliki hak dan hubungan hukum atas tanah *a quo* berdasarkan Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar, yang telah terbit Tahun 1984/28 tahun yang lalu, sementara bukti hubungan hukum Penggugat atas nama *a quo* hanya berdasarkan Ipeda Nomor 10856 Persil 40 Klas d II satu dan lain hal mohon Majelis Hakim pertimbangkan sebagai dasar berkenan menyatakan sengketa ini adalah sengketa kepemilikan/perdata mendasarkan fakta hukum saat ini Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar, diletaki dengan Hak Tanggungan I Nomor 262/2012 untuk kepentingan PT. Bank Mega, Tbk, berkedudukan di Jakarta);

4. Bahwa terkait dengan uraian posita jawaban Nomor 4 di atas secara yuridis kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menjadi kewenangan *absolute* Pengadilan Umum bukan Pengadilan Tata Usaha Negara;
5. Bahwa Penggugat tidak berkualitas 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 Februari 1960 Nomor 34.K/SIP/1960 *juncto* Yuriprudensi MARI Nomor 3176.K/SIP/1990 *juncto* Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985, yang antara lain 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 *beschiking* produk Tergugat *In Casu* Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar, yang masih dilekati dengan Hak Tanggungan I Nomor 262/2012 untuk kepentingan PT. Bank Mega, Tbk, berkedudukan di Jakarta. Mengingat hak keperdataan dan hak

Halaman 17 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*prevelage* 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;

6. Bahwa gugatan Penggugat kabur mengingat dalam posita gugatan Penggugat tidak menguraikan letak tepat batas tanah dari tanah yang saat ini disengketakan;
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berkenan memberikan putusan sela dengan menyatakan:
  - Bahwa gugatan Penggugat secara yuridis dapat diklasifikasikan 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 Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar;
  - Penggugat tidak berkualitas dan berkapasitas selaku Penggugat dalam perkara ini;
  - Gugatan Penggugat kabur;

## EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI 1:

1. Bahwa Tergugat Intervensi menolak dengan tegas, seluruh dalil Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Penggugat;
2. Bahwa yang terkait dengan eksepsi sebagaimana ketentuan hukum yang dapat diterima dan dihapus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dan dapat diputus dalam putusan sela yang terkait Kompetensi Absolut, yaitu



jenis atau sifat perkara, dengan pertimbangan yuridis adalah sebagai berikut:

- 2.1. 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 kongkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan usaha;
- 2.2. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara, bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;
- 2.3. Bahwa Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta menggunakan kewenangan dengan tujuan lain, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) huruf (a) dan huruf (b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;
- 2.4. Bahwa gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Tata Usaha Negara;
- 2.5. Bahwa gugatan Penggugat, diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tertanggal 6 Agustus 2012, dipergunakan untuk menggugat Keputusan Tata Usaha Negara tanggal 22 Maret 1984, adalah kadaluwarsa/lewat waktu, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986. Dan apabila digunakan untuk menggugat Keputusan Tata Usaha Negara atas terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar, tanggal 31 Maret 1984, adalah kadaluwarsa/telat waktu sebagaimana





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan yang diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah:

3.1. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang berasal dari penjelasan orang yang belum tentu kebenarannya, sebagaimana dalam gugatan Penggugat pada Nomor 8 (delapan) adalah bukan Keputusan Tata Usaha Negara dan tentunya tidak dapat dipergunakan sebagai dasar gugatan Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya;

3.2. Bahwa dalil Penggugat mengetahui dari Sdr. Ramut HS bahwa tanah Penggugat telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar yang dikeluarkan pada Tahun 1984, yang berupa foto copy tidak dapat dipergunakan sebagai dasar gugatan untuk membatalkan sertipikat sebagaimana Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

3.3. Bahwa dasar kepemilikan yang dipergunakan sebagai gugatan Penggugat berasal dari Surat Keterangan Lurah Lontar Nomor 593.21/485/436.11.31.4/2011 tanggal 09 September 2011 sesuai catatan dalam buku Leter C Kelurahan Lontar, riwayat tanah petok D Nomor 10856 Persil 40 D-II yang menerangkan perubahan tanah hanya sebatas Tahun 1973, kiranya perlu kami tanggapi terjadinya klasiran tanah di seluruh Indonesia dan secara yuridis sebagai berikut:

3.3.1. Bahwa klasiran tanah Tahun 1973, sebagaimana pada Nomor 3.3 tersebut di atas, adalah tidak mempunyai validasi, atas kebenarannya, sebab dapat menerangkan perubahan pada Tahun 1973, dan seterusnya perubahan tanah Tahun 1973, harus dapat menjelaskan berasal dari perubahan klasiran tanah Tahun 1960;

3.3.2. Bahwa surat keterangan tentang riwayat tanah, Petuk Pajak Bumi adalah bukan merupakan suatu bukti mutlak, tetapi hanya sebatas tanda siapa yang harus membayar pajak atas tanah itu, sebagaimana Yurisprudensi MARI tanggal 10 Februari 1960 Nomor 34.K/SIP/1960 junto Yurisprudensi MARI Nomor 3176.K/SIP/1990;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.3.3. Bahwa dalam pengajuan pendaftaran tanah kepada kantor Pertanahan mensyaratkan riwayat tanah sebelum Tahun 1960 dan riwayat tanah setelah Tahun 1960;
4. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dengan Nomor Register 105/G/2012/PTUN.SBY. tertanggal 6 Agustus 2012 dengan Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I atas Keputusan Surat Keputusan Tata Usaha Negara terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar yang dikeluarkan pada tanggal 22 Maret 1984 adalah bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan penjelasan yuridis sebagai berikut:
- 4.1. Bahwa gugatan Penggugat yang didaftarkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 105/G/2012/PTUN.SBY. tanggal 6 Agustus 2012, tentang Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Surabaya I, jelas telah kedaluwarsa/lewat waktu sebagaimana Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;
- 4.2. Bahwa gugatan Penggugat terhadap terbitnya Sertipikat Tanah Nomor 396/Kelurahan Lontar yang dikeluarkan tanggal 22 Maret 1984, dengan dalil gugatan, bahwa sertipikat dimaksud menempati tanah milik Penggugat adalah jelas perkara ini adalah sengketa kepemilikan, sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat pada Nomor 8 (delapan) dan secara kronologis terjadinya sengketa akan kami sampaikan selanjutnya dalam pokok perkara maka dengan demikian sengketa kepemilikan adalah kewenangan Absolut Peradilan Umum, dan salah alamat apabila gugatan diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara;
5. Bahwa Penggugat tidak berkwalitas dan berkapasitas selaku Penggugat dalam perkara ini, dengan pertimbangan dasar kepemilikan berupa data pajak serta Surat Keterangan Lurah Lontar tentang riwayat tanah yang invalid, yang tidak dapat menjelaskan perubahan kepemilikan berdasarkan klasiran Tahun 1960;
6. Bahwa gugatan Penggugat kabur, yang tidak dapat menunjukkan data fisik tanah, serta batas-batas tanah, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 1 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Halaman 21 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013

#### Disclaimer

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

Halaman 21



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan jawaban Tergugat II Intervensi I, sebagaimana telah diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi I memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya memberikan putusan sela yang amarnya:

- 1) Menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- 2) Menyatakan gugatan Penggugat kabur;
- 3) Menyatakan gugatan Penggugat telah kedaluwarsa/lewat waktu;
- 4) Menyatakan perkara ini bukan sengketa Tata Usaha Negara tetapi merupakan sengketa kepemilikan;
- 5) Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- 6) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

### EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI 2:

1. Bahwa gugatan Penggugat yang mempermasalahkan keabsahan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar, Gambar Situasi tanggal 13 Maret 1984, Nomor 5646, seluas 983 terakhir tertulis atas nama Purwadi 28 September 1971, Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Agraria Surabaya tanggal 31 Maret 1984 sangat tidak jelas atau kabur (*obscuur libell*);
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libell*) tersebut karena dalam menyampaikan gugatannya mendasarkan pada kekuatan Akta Nomor 8 tanggal 5 Oktober 2011 tentang Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat di hadapan Setiawati, S.H. Notaris di Surabaya dan bukan berdasarkan suatu bukti otentik tentang perolehan haknya atas tanah tertentu sebagaimana diatur oleh undang-undang;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 105/G/2012/PTUN.SBY., Tanggal 13 Februari 2013 yang amarnya sebagai berikut:

- I. Dalam Eksepsi:
  - Menolak eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 untuk seluruhnya;
- II. Dalam Pokok Perkara:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal keputusan Tergugat yang disengketakan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar tanggal 31 Maret 1984 berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II, seluas 983 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 5646/1984 tanggal 13 Maret 1984, terbit atas nama Limah Bok Riah dan terakhir pada tanggal 11 Oktober 2011 beralih kepada Purwadi;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut keputusan Tergugat yang disengketakan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar tanggal 31 Maret 1984 berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63b Klas d-II, seluas 983 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 5646/1984 tanggal 13 Maret 1984, terbit atas nama Limah Bok Riah dan terakhir pada tanggal 11 Oktober 2011 beralih kepada Purwadi;
4. Menghukum Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp 2.315.000,00 (dua juta tiga ratus lima belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II Intervensi 1, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi 2 putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 72/B/2013/PT.TUN.SBY., Tanggal 9 Juli 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding I, II, III/ Tergugat II Intervensi 1, Tergugat, Tergugat II Intervensi 2 pada tanggal 24 Juli 2013, kemudian terhadapnya oleh Pembanding I, II/ Tergugat II Intervensi 1, Tergugat, Tergugat II Intervensi 2 dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 28 Juli 2013, tanggal 24 Agustus 2012, dan tanggal 18 Februari 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 2 Agustus 2013, tanggal 12 Agustus 2013 dan tanggal 16 Agustus 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi semuanya dengan Nomor 105/G/2012/PTUN.SBY. jo. Nomor 72/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

Halaman 23 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut masing-masing pada tanggal 15 Agustus 2013, tanggal 19 Agustus 2013 dan tanggal 30 Agustus 2013;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang masing-masing pada tanggal tanggal 21 Agustus 2013, tanggal 21 Agustus 2013 dan tanggal 3 September 2013 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I, II dan III, diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya masing-masing pada tanggal 5 September 2013, tanggal 5 September 2013 dan tanggal 11 September 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

## alasan kasasi

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

### ALASAN PEMOHON KASASI I:

1. Bahwa *Judex Facti* (putusan tingkat pertama dan tingkat banding) tidak mempertimbangkan dengan seksama keabsahan prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar, diterbitkan tanggal 31 Maret 1984, Asal Persil Konversi, Gambar Situasi Nomor 5646 tanggal 13 Maret 1984, luas 983 M<sup>2</sup>, Penunjuk Bekas Hak Yasan Petok D Nomor 227 Persil 63b/d II, Surat Keterangan Lurah Lontar Nomor 594.3/411.917.7/ 1984 tanggal 22 Januari 1984, diumumkan tanggal 1 Juni 1983 Nomor 117/ Peng/1983, terbit atas nama Limah Bok Riah, tidak ada keberatan dari pihak lain, peralihan hak ke Ramisah/Kamisah, Daminah berdasarkan Surat Keterangan Waris dan Terakhir pada tanggal 11 Oktober 2011 (tidak ada yang keberatan) beralih kepada Purwadi dengan peristiwa hukum jual beli;
  - a. Bahwa penerbitan objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu telah sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat 2 dan ayat 3, penerbitan objek sengketa tersebut telah diumumkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 1 Juni 1983 Nomor 117/ Peng/1983 dan tidak ada pihak yang berkeberatan, dan selanjutnya pada tanggal 31 Maret 1984 diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

396/Kelurahan Lontar tanggal 31 Maret 1984 seluas 983 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 5646/1984 tanggal 13 Maret 1984, terbit atas nama Limah Bok Riah (Lasimah B. Riah);

- b. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar tersebut selanjutnya pemegang hak beralih atas nama Ramisah/Kamisah dan Daminah berdasarkan pendaftaran Surat Keterangan Warisan yang dibuat oleh para ahli waris yang disaksikan Lurah Lontar dan dikuatkan Camat Lakarsantri karena meninggalnya Lasimah B Riah, tercatat dalam Buku Tanah tanggal 22 Maret 1984 (tidak ada keberatan dari pihak manapun);
- c. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 396 sesuai yang tersebut pada buku Sertipikat huruf c diterbitkan berdasarkan konversi sesuai dengan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas hak-hak Indonesia atas Tanah;
- d. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Surabaya dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar mencantumkan/ menuliskan penunjuk bekas hak yasan Petok D Nomor 227 persil 63 b/ d.II yang ada pada Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar adalah berdasarkan Surat Keterangan Lurah Lontar tanggal 22 Januari 1984 Nomor 594.3/411.917.7/1984, yang berdasarkan hukum Surat Keterangan Lurah Lontar tanggal 22 Januari 1984 Nomor 594.3/411.917.7/1984. adalah sah menurut hukum karena diterbitkan oleh Pejabat Umum (Pejabat Kelurahan) dalam rangka pelaksanaan dinas dan pelayanan masyarakat, hingga selama ini tidak pernah dibatalkan dengan putusan pengadilan;
- e. Bahwa oleh karena Kantor Pertanahan Kota Surabaya selaku instansi yang menerbitkan keputusan objek sengketa *a quo* dalam prosesnya telah mendasarkan pada prosedur penerbitan Sertipikat yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dilengkapi dengan data resmi dari Lurah Lontar serta telah diadakan pengukuran serta diumumkan sebagaimana ditentukan

Halaman 25 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu diumumkan pada tanggal 1 Juni 1983 dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar pada tanggal 31 Maret 1984, dengan demikian prosedur penerbitan objek sengketa *a quo* tidak mengandung cacat yuridis, oleh karenanya objek sengketa tersebut sah berdasarkan hukum;

- f. Bahwa berdasarkan Pendaftaran Akta Jual Beli tanggal 27 Desember 1989 Nomor 300/3/Lakarsantri/1989, yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya Maimunah Zubaidah, S.H., Notaris di Surabaya Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar atas nama Leo Djoenaedi (tidak ada keberatan dari pihak manapun);
  - g. Bahwa Leo Djoenaedi menjual kepada Purwadi, berdasarkan Pendaftaran Akta Jual Beli tanggal 11 Oktober 2011 Nomor 319/2011 yang dibuat oleh Kukuh Muljo Rahardjo, S.H. selaku PPAT, tercatat dalam buku tanah tanggal 06 Januari 2012;
  - h. Bahwa saat ini Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar, dilekati dengan Hak Tanggungan I Nomor 262/2012 untuk kepentingan PT. Bank Mega, Tbk, berkedudukan di Jakarta;
2. Bahwa *Judex Facti* (putusan tingkat pertama dan tingkat banding) telah salah menerapkan Hukum dengan mengabaikan alat Bukti T-int-1-5-6-6A-6B, dan keterangan saksi fakta Parijan dan Mujiono, dalam menerapkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang tertuang dalam putusannya pada halaman 76 yang menyebutkan bahwa:

“Tergugat II Intervensi 1 didalam persidangan tidak mengajukan bukti-bukti maupun saksi-saksi yang dapat membantah dalil Penggugat tersebut atau membuktikan ada waktu lain terkait pengetahuan Majelis Hakim tentang lewat waktunya gugatan Penggugat;”

Bahwa amar putusan pada halaman 76 sebagaimana tersebut di atas sangat bertentangan dengan fakta hukum dengan penjelasan sebagai berikut:





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa alat bukti T-Int-6.B, tentang Rekaman/Gambar Foto merupakan fakta hukum menerangkan pada tanggal 22 Oktober 2011 tepatnya hari Sabtu, telah terjadi perdebatan di lokasi tanah objek sengketa antara Purwadi (Tergugat II Intervensi-Pemohon Kasasi) dengan Darma Hendraputra (Direktur PT. Berial Sumbermedica) yang pada waktu itu Darma Hendraputra (Direktur PT. Berial Sumbermedica/Penggugat) memimpin pemagaran tanah dengan memasang pagar beton secara paksa dan masuk ke sebagian areal tanah milik Pemohon Kasasi (Tergugat II Intervensi-1) yaitu tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 396 atas nama Pemohon Kasasi (Tergugat II Intervensi-1), dan Pemohon Kasasi (Tergugat II Intervensi-1) menolak dengan tegas yang areal tanahnya yang dipagar beton karena hak kepemilikan telah jelas dengan menunjukkan hak kepemilikan yaitu copy Sertipikat Hak Milik Nomor 396 atas nama terakhir Pemohon Kasasi (Tergugat II Intervensi-1) oleh karenanya, Termohon Kasasi semula Penggugat Terbanding mengetahui terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar adalah pada tanggal 22 Oktober 2011, dan kesaksian saksi fakta Parijan dan Mujiono, yang menerangkan bahwa pada tanggal 22 Oktober 2012 telah terjadi pemagaran paksa yang dilakukan oleh Direktur PT. Berial Sumber Medica Hendra Darma Putra, yang memagar tanah milik Purwadi Sertipikat Hak Milik Nomor 396/ Kelurahan Lontar adalah Pemohon Kasasi semula Tergugat II Intervensi I/Pembanding, saksi juga dalam pemagaran paksa yang dilakukan Hendra Darma Putra direktur PT. Berial Sumber Medica karena diundang Purwadi dengan demikian Termohon Kasasi mengetahui secara kasuistis pada tanggal 22 Oktober 2011;
- b. Bahwa istilah mengetahui ditujukan kepada pihak yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, namun merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistis sejak saat pihak tersebut merasa kepentingannya dirugikan dan mengetahui adanya keputusan tersebut, yaitu pada tanggal 22 Oktober 2011 (vide bukti T.II.Int.1-, 6B);

Halaman 27 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013

### Disclaimer

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



c. Bahwa Majelis Hakim putusan *Judex Facti* (Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya) terbukti telah salah dalam menerapkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan sengaja tidak mempertimbangkan bukti T.II.Int.1-6B;

- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim pada tingkat pertama Nomor 105/G/2012/PTUN.SBY. tanggal 13 Februari 2013 pada halaman 76 - 77 adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena tidak adanya bukti-bukti maupun keterangan saksi dari Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tentang lewat waktunya gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim berkeyakinan Penggugat baru mengetahui keberadaan sertifikat objek sengketa dan merasa kepentingannya dirugikan sejak awal bulan Juli 2012. Bahwa menurut Majelis Hakim oleh karena Penggugat tidak dapat menunjukkan waktu yang pasti tentang pengetahuannya tersebut dan hanya menggunakan frasa “pada awal bulan Juli 2012” maka harus diartikan bahwa Penggugat mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan akibat terbitnya sertifikat objek sengketa yaitu sejak tanggal 1 Juli 2012. Dan selanjutnya apabila dihitung antara saat Penggugat mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas keberadaan objek sengketa yaitu pada tanggal 1 Juli 2012, sampai dengan saat didaftarkan gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 6 Agustus 2012, maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 belumlah terlampaui; Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas tidak memenuhi rasa keadilan dan bertentangan dengan bukti T.II.Int.I-6B, serta kesaksian saksi fakta Parijan dan Mujiono yang ikut hadir dalam pemagaran paksa pada tanggal 22 oktober 2011, oleh karenanya sudah jelas Penggugat mengetahui objek sengketa pada tanggal 22 Oktober 2011, karena peristiwa pemagaran tanah yang dipimpin oleh Direktur PT. Berial



Sumbermedica (Darma Hendraputra) tanggal 22 Oktober 2011 dan mengetahui foto copy Sertipikat Nomor 396/Kelurahan Lontar yang ditunjukkan Sdr. Purwadi, oleh karenanya Majelis Hakim telah salah menerapkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Pasal 9 Tahun 2004 *jo.* Pasal 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, oleh karenanya putusan *Judex Facti* harus dibatalkan;

3. Bahwa *Judex Facti* (putusan tingkat pertama dan tingkat banding) telah salah dalam menerapkan hukum yaitu ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

- a. Bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 menyebutkan bahwa “orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang dipersengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;”
- b. Bahwa sesuai pendapat Philipus Mandiri Hadjon dalam bukunya Pengantar Hukum Administrasi cetakan Gajah Mada University Press, Tahun 1994, halaman 324 yang menyebutkan untuk adanya hak gugat harus ada hubungan kausal antara Keputusan Tata Usaha Negara dan kerugian Penggugat;
- c. Bahwa pendapat Sudikno Mertokusumo dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty Jogjakarta, Tahun 1993, halaman 38 - 39 mengatakan bahwa tuntutan hak adalah tindakan yang bertujuan untuk memperoleh perlindungan hukum karenanya harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup (*point d'interest, point d'action*). Untuk mencegah agar tidak setiap orang asal saja mengajukan tuntutan hak ke pengadilan yang akan menyulitkan pengadilan, maka hanya kepentingan yang cukup dan layak serta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai dasar hukum sajarah yang dapat diterima sebagai dasar tuntutan hak;

- d. Bahwa pendapat Indroharto dalam bukunya Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usah Negara, cetakan Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, Tahun 2005 halaman 37 menyebutkan bahwa salah satu arti kepentingan adalah nilai yang harus dilindungi oleh hukum yang dapat bersifat materil atau immaterial;
- e. Bahwa diperoleh fakta adanya hubungan hukum perdata antara Penggugat dengan Andi Asman (orang yang mengaku memiliki tanah), hubungan hukum perdata yang terjadi adalah hubungan hukum jual beli tanah yang belum bersertipikat seluas 735 M<sup>2</sup> dan tidak mampu menyebutkan batas-batas tanahnya. Peristiwa hukum tersebut terjadi pada tanggal 5 Oktober 2011, dengan demikian menurut hukum Tata Usaha Negara sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum Tata Usaha Negara dengan sertipikat objek sengketa;

Bahwa sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Pasal 48 ayat 2 berbunyi: "Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan;"

Bahwa pihak Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, apabila tanah yang dimilikinya terjadi tumpang tindih, pihak Termohon Kasasi/ Pembanding/ Penggugat harus terlebih dahulu mengajukan permohonan ke Badan Pertanahan sesuai Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 106 ayat (1) jo. Pasal 108 dan Pasal 107 cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat 1 adalah:

- a. Kesalahan Prosedur;
- b. Kesalahan Penerapan Peraturan Perundang-Undangan;
- c. Kesalahan Subjek Hak;
- d. Kesalahan Objek Hak;
- e. Kesalahan Jenis Hak;
- f. Kesalahan Perhitungan Luas;



- g. Terdapat Tumpang Tindih atas tanah;
  - h. Data Yuridis atau data-data fisik tidak benar; atau
  - i. Kesalahan lainnya yang bersifat administrative;
4. Bahwa keberatan Pemohon Kasasi semula Pembanding I/Tergugat II Intervensi 1 terhadap putusan *Judex Facti* adalah terjadinya pelanggaran Pasal 100 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengabaikan bukti-bukti yang didapat dari persidangan setempat sebagai berikut:

Bahwa Pasal 100 ayat 1 menyatakan alat bukti adalah:

- i. Surat atau tulisan;
- ii. Keterangan ahli;
- iii. Keterangan saksi;
- iv. Pengakuan para pihak;
- v. Pengetahuan Hakim;

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, pada halaman 71 yang hanya menyebutkan:

“Menimbang, bahwa Majelis Hakim hari jumat tanggal 21 Desember 2012 telah melakukan pemeriksaan setempat, yang hasilnya sebagaimana telah termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 21 Desember 2012”;

Bahwa fakta hukum dari hasil persidangan setempat adalah menyebutkan sebagai berikut:

- a. Keterangan saksi Mujiono (anak almarhum Ramisah/Kamisah) dan Kasiyam al Suparyan (anak almarhum Marjayim P.marlijah pemilik pertama tanah yang dibeli Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat) telah menunjukan batas-batas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 396;
- b. Pengakuan pihak Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, telah mengakui bahwa tanahnya berada di dalam pagar yang dilakukan Pemagaran pada tanggal 22 Oktober 2011, dan tanah di luar pagar tidak termasuk tanahnya, serta mengakui bahwa di dalam pagar beton yang didirikannya terdapat patok cor pembatas tanah Sertipikat Hak Milik





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 396, serta Termohon kasasi/Terbanding/Penggugat tidak dapat menunjukan batas-batas yang dimilikinya;

- c. Pengetahuan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, bahwa semua keterangan dari saksi Mujiono dan Kasiyam al Suparyan dan pengakuan pihak Termohon Kasasi/Tebanding/ Penggugat telah diketahui para pihak dan Majelis Hakim dengan mencocokkan dengan bukti TII Int.1-6;

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya sendiri ragu-ragu dalam mengadili sengketa ini, hal ini kelihatan dalam halaman 89 angka 2 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 13 Februari 2013:

“Berdasarkan hasil sidang Pemeriksaan Lokasi pada tanggal 21 Desember 2012 diperoleh fakta hukum bahwa letak dari sertifikat objek sengketa berada tepat di sebelah timur jalan desa sedangkan apabila tanah dalam sertifikat objek sengketa terletak di Persil 63b yang mungkin merupakan bagian dari Persil 63 (*quad non*), maka berdasarkan Peta Krawangan Desa Lontar (vide bukti P-9) seharusnya tanah dalam sertifikat obyek sengketa berada tepat di sebelah barat jalan desa”;

Adanya kata “mungkin” berarti adanya keragu-raguan mempertimbangkan hukum yang menunjukkan bahwa ada kebohongan publik dalam pertimbangan hukumnya atau memang dipaksakan;

Jika mengingat sejak semula sengketa utamanya adalah sengketa perdata, karena adanya tumpang tindih garis perbatasan, maka bersifat lebih dominan adalah sengketa perdatanya, didalam Hukum Acara Tata Usaha Negara terdapat asas “peleburan diri”, jika penyelesaian menurut acara perdata lebih dominan maka acara Tata Usaha Ngaranya dapat dinyatakan “meleburkan diri kedalam” sengketa perdata dan dalam hal ini maka gugatan Tata Usaha Negara haruslah dinyatakan tidak diterima;

Dilihat dari kacamata hukum tersebut maka putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 13 Februari 2013 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 9 Juli 2013 adalah “kurang pertimbangannya” (*onvoldoende overwogen*) sehingga putusan demikian haruslah dibatalkan;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Pertimbangan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada halaman 88 menyebutkan:

“Bahwa dari uraian surat di atas apabila disinkronkan dengan bukti P-11 berupa Peta krawangan Persil 40 terlihat adanya kesesuaian dimana Ipeda Nomor 231 atas nama Kasbi (Nomor Urut 11 dalam daftar, Petak Nomor 11 dalam peta) disebelah utaranya berbatasan dengan tanah milik mardajim P.Marlijah, (dengan luas 0.360 Ha, Petak Nomor 403) dan selanjutnya apabila disinkronkan lagi dengan Bukti P-9 berupa peta krawangan Desa Lontar maka akan terlihat jelas lagi batas-batas tanah yang disebutkan dalam bukti T.II Int.1-13;”

Bahwa sesuai bukti T.II Int.1 Nomor 13 tentang penjelasan kutipan C Nomor 3665 an. Kemiso dari Lurah Lontar Nomor Surat 593/004/436.11.31.4/ 2012 tanggal 22 Januari 2013;

Bahwa Kamisah (yang tersebut dalam peralihan Hak dalam Sertipikat Nomor 396) mempunyai Ipeda Nomor 3665, luas 1.040 M<sup>2</sup>, Persil 40 yang berasal dari Ipeda Nomor 231, luas 2.080 M<sup>2</sup>, Persil 40 dengan batas-batas tanah adalah:

Utara : Tanah milik Mardajim P.Marlijah;  
(pemilik IPEDA Nomor 403 asal usul tanah yang dibeli pihak Penggugat);  
Timur : Tanah milik Rawi P.Tirjo;  
Selatan : Tanah milik Mardajim P.Marlijah;  
Barat : Jalan Desa;

Dalam Peta kerawangan dalam Persil 40 dengan jelas terlihat:

Ipeda Nomor 231 berada pada Nomor Urut 11 dalam daftar, atau Nomor 11 dalam peta;

Ipeda Nomor 403 berada pada Nomor Urut 10 dalam daftar, atau Nomor 10 dalam peta (asal usul tanah yang dibeli pihak Penggugat);

Bahwa lokasi tanah/alas hak Ipeda Nomor 3665 an. Kemiso sama dengan alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 396. Dan nyata-nyata tanah yang dimiliki pihak Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang perolehannya dari Ipeda 403 berada tepat disisi utara tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 396 dan bukan tumpang tindih;

Halaman 33 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013

#### 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)



- a. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar seluas 983 M<sup>2</sup> telah terbit tanggal 31 Maret 1984 dan tidak pernah ada pihak yang berkeberatan, dan perlu diketahui bahwa penerbitan sertipikat hak milik atas tanah tersebut melalui “prona” (proyek nasional) sesuai keterangan saksi fakta Mujiono dalam persidangan dan tercantum pada putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya halaman 67-68;

Bahwa sesuai Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria Menteri Dalam Negeri; Bahwa sesuai Yurisprudensi Nomor 4540.K/Pdt/1998 tanggal 26 September 1998 berbunyi: bahwa penerbitan Sertipikat hak atas tanah melalui “perona” (proyek nasional) bukan ditentukan oleh status tanah asal, tetapi merupakan cara penSertipikatan tanah dengan proses cepat dan biaya ringan, karena mendapat subsidi dari pemerintah;”

- b. Bahwa Penggugat pada dasarnya tidak memiliki hubungan hukum pada saat diterbitkannya sertipikat yang menjadi objek sengketa, akan tetapi hanyalah mempunyai hubungan hukum perdata mulai tanggal 5 Oktober 2011 dengan Andi Asman setelah Penggugat menerima pelepasan tanah yang diakui oleh Andi Asman dengan ganti rugi, dan ternyata tanah yang dibeli oleh Penggugat dalam pengukurannya menyerobot sebagian tanah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding I/Tergugat II Intervensi 1, dan menyatakan bahwa sertipikat tanah Pemohon Kasasi semula Pembanding I/ Tergugat II Intervensi 1 cacat hukum, sehingga oleh karenanya Termohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding tidak ada kepentingan yang dirugikan sebagai akibat diterbitkannya objek sengketa *a quo* oleh Tergugat pada tanggal 31 Maret 1984;

- c. Bahwa oleh karena tidak ada kepentingan yang dirugikan pada diri Penggugat sebagai akibat diterbitkannya objek sengketa *a quo*, maka Penggugat tidak memiliki kualitas/kapasitas untuk mengajukan gugatan *a quo* sebagaimana dipersyaratkan oleh Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa didalam gugatannya Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mendalilkan sebagai orang yang paling berhak/berkepentingan atas tanah dimaksud dalam gugatan, akan tetapi Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak mampu membuktikan batas-batas tanah yang diakui miliknya;

Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 586 K/Pdt/2000 tanggal 23 Mei 2001 "Bilamana terdapat perbedaan luas dan batas-batas tanah sengketa dalam posita dan petitum, maka petitum tidak mendukung posita, karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur;"

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1391.K/Sip/1975, tanggal 26 April 1979: Karena dari gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa digugat, hanya disebutkan (bertanda II) saja, gugatan tidak dapat diterima;

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149.K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979, karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima;"

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dalam memeriksa dan mengadili sangat terburu-buru dan dalam putusannya tidak mempertimbangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 berbunyi: Putusan terhadap pokok gugatan dapat dijatuhkan hanya setelah pemeriksaan mengenai segi pembuktiannya dilakukan secara tuntas;

Mengingat warkah tanah sebagai dasar penerbitan pertama kali Sertipikat Hak Milik Nomor 396 belum diperlihatkan dalam persidangan (karena alasan belum diketemukan) oleh Kepala Badan Pertanahan Surabaya I. Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 35 berbunyi:

- (1) Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen, Pasal 35 ayat (4) dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum;
- (2) Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri;

- (3) Dengan izin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya;
- (4) Atas perintah pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau pejabat yang ditunjuknya ke sidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan;
- (5) Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan microfilm;
- (6) Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan;
- (7) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh Menteri;

Bahwa Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding memperoleh tanah objek sengketa tersebut dari Andy Asman berdasarkan Akta Pelepasan Hak dengan Pembayaran Ganti Rugi Nomor 8 tanggal 05 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Setiawati Sabarudin, S.H. (bukti P-2) yang menunjukkan bahwa perjanjian itu dibuat pada saat Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding belum mempunyai hak apapun terhadap objek sengketa, karena hak dari Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding baru ada pada tanggal 05 Oktober 2011 sesuai Akta Nomor 8 dibuat dan kesemua bukti dari Termohon Kasasi-Penggugat/Terbanding dibuat pada Tahun 2011;

Sedangkan:

Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar seluas 983 M<sup>2</sup> telah terbit tanggal 31 Maret 1984;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding adalah cacat hukum, sehingga dipandang tidak mampu membuktikan alas haknya;

- Bahwa keberpihakkan Majelis Hakim, dalam pemeriksaan setempat (lapangan) Hakim Anggota Sugiyanto, S.H. telah menolak kehadiran saksi fakta Bok Jemu untuk dihadirkan dalam sidang selanjutnya, oleh karenanya Majelis Hakim telah melampaui kewenangan menolak keterangan saksi fakta yang diajukan Tergugat, (Pemohon Kasasi/ Tergugat/Pembanding) bahwa kewenangan Hakim adalah menilai apakah kesaksian itu dapat dipertimbangkan sebagai saksi atau ditolak, oleh karenanya dalam permohonan banding, dimohonkan pemeriksaan tambahan;
- Bahwa keberpihakkan Majelis Hakim, dalam pemeriksaan setempat (lapangan) Majelis Hakim telah bertindak sebagai juru bicara Penggugat, atas pertanyaan agar Penggugat menunjukkan batas-batas tanah yang dimiliki Penggugat dan Penggugat diam tidak dapat menunjukkan batas batas tanahnya, dan diluar dugaan Ketua Majelis Hakim Indah Mayasari, S.H., MH., menjawab bahwa batas-batas tanah sudah ada dalam surat gugatan, padahal pada kenyataanya batas-batas milik Penggugat tidak terdapat surat gugatan;
- Keterangan saksi Lurah Lontar Harun Ismail tersebut pada putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya halaman 71 menyebutkan:

Bahwa saksi tidak tahu dengan klasiran Tahun 1960, karena sejak menjabat Tahun 2005 sebagai Lurh Lontar, data yang diterima oleh saksi adalah klasiran Tahun 1973;

Bahwa keterangan saksi Lurah Lontar Harun Ismail tersebut sangat tidak berdasarkan pada undang-undang sesuai Intruksi Bersama Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah dengan Menteri Agraria Nomor SEKRA 9/L/2 tanggal 5 Januari 1961 Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5/PRP/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya telah mengesampingkan dan tidak mempertimbangkan alat bukti saksi, yaitu:

Halaman 37 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Leo Djunaedi, laki-laki, agama Kristen, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Guru, tempat tinggal Dian Istana D-6/69 Wiyung Kota Surabaya;

Pertanyaan:	Jawaban:
<p>Apakah saksi kenal dengan Purwadi?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sebelumnya saksi mendapat /membeli tanah tersebut dari siapa?</li><li>• Apakah waktu saksi membeli tanah tersebut ada pihak yang keberatan ?<ul style="list-style-type: none"><li>• Apakah pada saat tanah tersebut dijual ke Purwadi ada masalah ?</li><li>• Apakah saksi dapat menyebutkan batas-batas tanah tersebut ?</li><li>• Apakah setelah tanah dibeli oleh Purwadi, saksi pernah dihubungi oleh Purwadi ?</li><li>• Apakah saksi pernah dihubungi oleh pihak lain kalau tanah tersebut bermasalah ?</li><li>• Apakah dari tahun 1989 - 2011 saksi sering ke lokasi tanah ?</li><li>• Apakah saksi dapat sebutkan waktu itu batas-batas tanah tersebut ?</li></ul></li><li>• Apakah selama tanah tersebut dikuasai oleh saksi (dari th. 1989-2011) men-dengar adanya PT. Berial Sumbermedica?</li><li>• Apakah saksi membeli tanah dari Limah Bok Riah atau Kamisah ?</li><li>• Apakah saksi waktu membeli tanah tersebut melihat sertipikat tanah itu ?</li><li>• Berapa luas tanah yang diperoleh oleh saksi pada waktu itu ?</li><li>• Apakah saksi tahu sebelum tanah tersebut atas nama Kamisah, atas nama siapa ?</li><li>• Apakah saksi dapat sebutkan waktu itu batas-batas tanah tersebut ?</li><li>• Apakah saksi waktu beli tanah tersebut pernah meminta ke BPN untuk melakukan pengukuran ulang?</li><li>• Apakah saksi pernah tahu kepemilikan sertipikat atas nama Kamisah dalam bentuk sertipikat ?</li><li>• Tahun 1989 saksi membeli tanah</li></ul>	<p>Ya mengenal Purwadi setelah tanah di Desa Lakarsantri tah</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dari Kan pada tah</li><li>• Tidak ad</li><li>• Tidak ad</li><li>• Saksi lu lokasi ta</li><li>• Tidak pe</li><li>• Tidak pe</li><li>• Ya;</li><li>• Batas-ba tanah-ta pada w ada gub dibeli ol tersebut saksi dai</li><li>• Tidak menden</li><li>• Dari Kan</li><li>• Ya perni diserahkan kepada penguru tersebut</li><li>• Saksi tid</li><li>• 983 M<sup>2</sup> dengan nama Ka</li><li>• Ya, prc dilakuka dengan setempa tanah dijelaska tersebut milik Kar</li><li>• Batas-ba tanah-ta pada w ada gub dibeli ol</li></ul>





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut melalui perangkat Desa atau saksi mengecek dilokasi ? <ul style="list-style-type: none"><li>• Pada tahun 1989 saksi membeli tanah tersebut melalui perangkat Desa atau saksi mengecek di lokasi</li></ul>	tersebut saksi da <ul style="list-style-type: none"><li>• Saksi t untuk l saksi lu</li></ul>
--	--

2.

3. Mudjiono, Jenis Kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan Swasta, tempat tinggal RT 01 RW 03 Sambisari Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, menerangkan sebagai berikut:

Pertanyaan:	Jawaban:
Dimana saksi tinggal ? <ul style="list-style-type: none"><li>• Sejak kapan saksi tinggal di Sambisari?</li><li>• Apakah mengenal Kamisah ?</li><li>• Apakah saksi tahu Kamisah mempunyai tanah ?<ul style="list-style-type: none"><li>• Apakah tanah tersebut bersertipikat?</li><li>• Apakah saksi dapat menyebutkan batas-batas tanah tersebut ?</li><li>• Apakah saksi kenal dengan Limah Bok Riah ?</li><li>• Apakah saksi kenal dengan orang yang bernama Leo Djunaedi?</li><li>• Apakah saksi kenal dengan Purwadi ?</li><li>• Siapa yang menempati/me-nguasai tanah obyek sekarang ?</li><li>• Sepanjang tanah dimiliki oleh ibu saksi (Kamisah) apakah ada yang pernah keberatan atas kepemilikan obyek ?</li><li>• Apakah dari pihak Kelurahan ada yang keberatan?</li><li>• Kapan meninggalnya Limah Bok Riah ? (ditunjukkan bukti T.II.Int.1-1 ada catatan di Sertipikat bahwa Limah Bok Riah meninggal tahun 1974);</li><li>• Apakah saksi tahu adanya pengukuran</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Di Sambisari;</li><li>• Sejak lahir;</li><li>• Ya, kenal dengan orang yang namanya Kamisah karena Kamisah ada ibu saksi;</li><li>• Ya tahu <math>\pm</math> 938 M<sup>2</sup>;</li><li>• Ya bersertipikat awalnya petok disertipikatkan sec massal;</li><li>• Sebelah Utara Mardayim;</li><li>• Sebelah Timur : Rawi;</li><li>• Sebelah Selatan Mardayim;</li><li>• Sebelah Barat : Jl Des</li><li>• Ya, kenal karena Lir Bok Riah adalah ibu Kamisah;</li><li>• Ya kenal pak Leo ada pembeli tanah milik saksi;</li><li>• Ya kenal, yang beli ta pak Leo;</li><li>• Pak Purwadi;</li><li>• Tidak pernah;</li><li>• Tidak ada;</li><li>• Tidak tahu, karena si pada waktu itu bel lahir; (dan tidak t atas catatan yang pada bukti T.II.Int.1-1</li><li>• Ya tahu, saksi y menunjukkan ba batas;</li></ul>

Halaman 39 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013



4.

5. Kasiyam Al Suparyan, Jenis Kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan swasta, tempat tinggal Sambisari, Kelurahan Lontar, Kec. Sambikerep Kota Surabaya, menerangkan sebagai berikut:

## Pertanyaan

- Dimana saksi tinggal ?
- Berapa jarak antara rumah saksi dengan objek tanah ?
- Apakah saksi mengenal Kamisah ?
- Apakah saksi tahu bahwa tanah atas nama Kamisah dijual ?
  - Sepengetahuan saksi tanah tersebut dipergunakan Pak Leo untuk apa ?
  - Apakah saksi tahu batas-batas tanah milik Kamisah ?
- Apakah saksi mengenal yang bernama Pak Mardayem ?
- Apakah saksi kenal dengan Sabirin ?
- Apakah saksi kenal dengan Pak Purwadi ?
- Apakah saksi tahu adanya pemagaran dilakukan oleh orang lain atas tanah Pak Purwadi ?
- Sepengetahuan saksi tanah dikuasai siapa sampai saat ini ?
- Apakah saksi tahu adanya tanah yang dibeli oleh H. Andy Asman ?
- Apakah yang memagari tanah obyek pak Purwadi sendiri ?
- Apakah pada saat adanya pengukuran tanah milik pak Purwadi, saksi ikut menyaksikan ?
- Sepengetahuan saksi apakah pak Andy Asman memperoleh tanah yang lain selain membeli dari Pak Gayem ?
- Apakah saksi mengenal keluarga Kamisah ?
- Apakah saksi mengetahui kapan meninggalnya orang tua Kamisah (Ibu Limah Bok Riah) ?
- Pada waktu Prona siapa yang

## Jawaban saksi

- Di Samb
- 70-an;
- Kira-kira tanah berada
- berada d
- Ya kenal;
- Ya tahu
- Dijual l
- Djunaedi
- Tanah
- tidak ad
- ditumbul
- Tahu:
- Sebelah
- Sebelah
- Sebelah
- Sebelah
- Sebelah
- Ya, ken
- adalah
- saksi;
- Ya, dia a
- Ya ken
- Purwadi
- di Samb
- Ya tah
- pemagar
- ada dilo
- member
- menunj
- milik
- pemagar
- tidak ma
- tetapi
- termasuk
- milik Pak
- Sampai
- dikuasai
- Ya, tana
- Andy As
- milik s
- milik bu
- dengar
- dibeli
- Djunaedi
- lagi ke P
- Bukan l
- orang lai
- Saksi



mengajukan permohonan  
Sertipikat terhadap tanah yang  
menjadi objek sengketa ?

- Apakah pada saat dilakukan jual beli antara Bu Kamisah dan Pak Leo, menjadi saksi ke notaris ?
- Apakah saksi tahu adanya klasiran Tahun 73 ?
- Apakah saksi tahu dan bersedia menunjukkan batas-batas tanah milik Pak Margayem yang dibeli oleh Andy Asman ?
- Dengan adanya pemagaran pada objek, apakah tanah saksi juga

menyaks

- Tidak, hanya r dari Pa saksi) si Andy Asr
- Ya kenal, dengan jaraknya
- Sekitar 1

7.

8. Bahwa Dalam Pemeriksaan Setempat pada tanggal 21 Desember 2012, Majelis Hakim tidak memperhatikan temuan hukum tentang lokasi tanah, oleh karenanya perlu dijelaskan dalam bentuk peta gambar lokasi sebagai berikut:

Penjelasan Peta Gambar Lokasi:

1. Bahwa petak hitam adalah luas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 396, seluas 983 M<sup>2</sup> milik Pemohon Kasasi/ Pemanding I/Tergugat 2 Intervensi 1(an. Purwadi);



2. Petak warna Putih seluas 14 M X 17 M = 238 M adalah tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar yang dipagar oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;
3. Petak warna putih Gudang RT yang menempati Sertipikat Hak Milik 396 atas seijin Pemilik Pemohon Kasasi/Pembanding 1/Tergugat 2 Intervensi 1;

Kesimpulan gambar:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya *jo.* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak mempertimbangkan dan mengabaikan fakta hukum tersebut, sesuatu hal yang tidak masuk pada pikiran dan tidak mungkin Sertipikat Hak Milik Nomor 396 salah letak hanya sebagian luas saja;

**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 setidaknya Majelis Hakim tersebut tidak melaksanakan hukum yang seharusnya diturut dibuktikan dengan fakta yuridis antara lain:  
⇒ Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, telah melanggar kaidah hukum Acara Pengadilan Tata Usaha Negara terkait dengan *Asas Audi Et Alteram Partem*/tidak mempertimbangkan fakta hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ada dan tidak memberi pertimbangan cukup atas bukti yuridis dari pihak Tergugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi II, Tergugat II Intervensi-1 serta Tergugat II Intervensi-2 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 Nomor 72/B/2013/PT.TUN.SBY *jo.* Nomor 105/G/2012/PTUN.SBY, dalil pertimbangan hukum tidak menguraikan alasan yuridis 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 Nomor 105/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;
- c. Bahwa berdasarkan fakta yuridis yang diketahui bersama terkait dengan posisi letak bidang tanah yang disengketakan, diketahui titik singgung/*overlap* penguasaan bidang tanah dimaksud yang dikuasai oleh pihak Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi adalah tidak seluruh luasan bidang tanah yang terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar;

Tanggal 31 Maret 1984 berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63 b Klas d-II, seluas 983 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 5646/1984, terbit atas nama Limah Bok Riah dan terakhir pada tanggal 11 Oktober 2011 beralih kepada Purwadi. Hal ini sebagaimana hasil sidang pemeriksaan lokasi tanggal 21 Desember 2012;

(Bidang yang merasa milik dan hak Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Pemohon Kasasi, telah dipagari dengan pagar beton permanen oleh pihak Penggugat/Terbanding

Halaman 43 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013

#### 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)



sekarang Termohon Pemohon Kasasi, dan pagar dimaksud tidak memagari seluruh luasan dari luas 983 M<sup>2</sup> yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar);

d. Bahwa fakta yuridis diatas dikaitkan dengan fakta yuridis lain “Bahwa Penggugat secara hukum hanya sebatas selaku pemegang hak atas bidang tanah bekas hak yasan Petok D Nomor 10856 persil 40 klas d-II seluas:  $\pm 735 \text{ M}^2$ ”, sementara objek Perkara yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar tanggal 31 Maret 1984 berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63 b Klas d-II, seluas 983 M<sup>2</sup>, hal ini didapat suatu rumusan masalah : bahwa sebenarnya letak posisi tanah yang dimiliki Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi adalah “tidak sama dan berada pada posisi yang beda!!!! (satu dan lain hal pihak Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi tidak menguasai luasan sebagai tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar tanggal 31 Maret 1984 berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63 b Klas d-II, seluas 983 M<sup>2</sup>);

e. Bahwa mendasarkan uraian a sampai d di atas, maka seharusnya gugatan Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi 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/Terbanding sekarang Termohon Kasasi tidak terdapat kerugian yang diderita sebagai akibat terbitnya *beschikking* yang diterbitkan oleh Tergugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi II, *in casu* : Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar tanggal 31 Maret 1984 berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63 b Klas d-II, seluas 983 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 5646/1984, terbit atas nama Limah Bok Riah dan terakhir pada tanggal 11





Oktober 2011 beralih kepada Purwadi, karena letak bidang sesuai persil berdasar petok adalah beda satu dan lain hal: dikuatkan bukti penguasaan dimana pihak Penggugat/ Terbanding sekarang Termohon Kasasi tidak menguasai luasan bidang : Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar tanggal 31 Maret 1984 berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63 b Klas d-II, seluas 983 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 5646/1984, atas nama : Purwadi (Hal ini : berarti telah terjadi pertimbangan hukum dan amar putusan yang *fallacy* dari Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang dikuatkan dengan oleh Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, karena dari paparan yuridis diatas tidak pantas apabila gugatan Penggugat/ terbanding sekarang Termohon Kasasi dapat dikabulkan);

⇒ *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 Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo.* Nomor 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/Terbanding sekarang Termohon Kasasi mohon Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk menyatakan batal/tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar tanggal 31 Maret 1984 berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63 b Klas d-II, seluas 983 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 5646/1984, terbit atas nama Limah Bok Riah dan terakhir pada tanggal 11 Oktober 2011 beralih kepada Purwadi.

Vide: Yurisprudensi MARI tanggal 07 September

Halaman 45 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013



1994 Nomor 88/K/TUN/1993 dan Yurisprudensi MARI tanggal 07 November 1956 Nomor 98 Tahun 1958;

- b) Bahwa oleh karena konsep gugatan dari Penggugat/ Terbanding sekarang Termohon Kasasi sudah salah apabila perkara ini tetap diperiksa 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 dari Ramisah/Kamisah dan Daminah berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27 Desember 1989 Nomor 300/3/Lakarsantri/1989, yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya Maimunah Zubaidah, S.H., Notaris di Surabaya Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar selaku pemegang hak beralih menjadi atas nama Leo Djuanaidi. Selanjutnya adanya *levering* dari Leo Djuanaidi kepada Purwadi berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 Oktober 2011 Nomor 319/2011 yang dibuat oleh Kukuh Muljo Rahardjo, S.H. selaku PPAT., Maka secara yuridis penguasaan Tergugat II Inv.-1 sekarang Pemohon Kasasi I berdasarkan fakta yuridis dikuatkan bukti autentik berupa akta notariil, haruslah dianggap sebagai bukti sempurna;
  - d) Bahwa dikaitkan uraian huruf c) di atas seharusnya ada uji materiil kepemilikan lebih dahulu. Satu dan lain hal mendasarkan petitum gugatan 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 Penguat mengajukan gugatan:

- a) Bahwa putusan *a quo* Majelis Hakim memeriksa 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 etiket 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 Nomor 210.K/Sip/1955;
  - Putusan MARI tanggal 07 Maret 1959 Nomor 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 dari Ramisah/Kamisah dan Daminah berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27 Desember 1989 Nomor 300/3/Lakarsantri/1989, yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya Maimunah Zubaidah, S.H., Notaris di Surabaya Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar selaku pemegang hak beralih

Halaman 47 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi atas nama Leo Djuanaidi. Selanjutnya adanya *levering* dari Leo Djuanaidi kepada Purwadi berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 Oktober 2011 Nomor 319/2011 yang dibuat oleh Kuku Muljo Rahardjo, S.H. selaku PPAT., berdasarkan fakta yuridis dikuatkan bukti autentik berupa akta notariil, haruslah dianggap sebagai bukti sempurna;

- d) Bahwa berkaitan jual beli, harus ditindaklanjuti dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), Pasal-pasal KUH Perdata yang mengatur tata cara penyerahan yuridis tersebut belum pernah berlaku sampai dicabut oleh Undang-Undang Pokok Agraria/UUPA. Nomor 5 Tahun 1960, sedangkan yang pernah berlaku adalah penyerahan yuridis hak atas tanah yang diatur dalam *Overschrijvingsgordonnantie* (S.1834-27) sebagaimana dijelaskan 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 tranpor. 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 *Overschrijvingambtenaar* (Pejabat balik nama) yang bertugas membuat akta transpornya, sekaligus melakukan pendaftaran. 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 MARI tanggal 10 Februari 1960 Nomor 34.K/SIP/1960 juncto Yurisprudensi MARI Nomor 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, bukan sebagai tanda bukti hak;

f) Bahwa saat ini Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar, dilekati dengan Hak Tanggungan I Nomor

Halaman 49 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013



262/2012 untuk kepentingan PT. Bank Mega, Tbk, berkedudukan di Jakarta., maka sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 maka bank selaku kreditur memiliki hak *prevelage* atas barang jaminan piutang, maka tidaklah patut apabila tidak ada pembatalan hutang dimaksud karena adanya perbuatan melawan hukum berdasarkan Putusan Peradilan Umum, namun Peradilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan serta merta membatalkan sertipikat yang saat ini menjadi jaminan piutang dan dalam penguasaan kreditur/ PT. Bank Mega., Tbk;

g) Mendasarkan uraian a) sampai f) di atas, 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 layak gugatannya dikabulkan. 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 09 Juli 2013 Nomor 72/B/2013/PT.TUN. SBY jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 13 Februari 2013 Nomor 105/G./ 2012/ PTUN.SBY;





- Menolak gugatan Penggugat/ Terbanding sekarang Termohon Kasasi 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 Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar tanggal 31 Maret 1984 berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63 b Klas d-II, seluas 983 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 5646/1984, terbit atas nama Limah Bok Riah dan terakhir pada tanggal 11 Oktober 2011 beralih kepada Purwadi telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, dan telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dari Pejabat/Badan Tata Usaha Negara dikarenakan apa yang dilaksanakan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II adalah telah mendasarkan data-data yang secara yuridis sah dan dibenarkan;

4. Bahwa mendasarkan uraian dalil keberatan dari Pemohon Kasasi semula Tergugat II/Pembanding di atas nampak sekali secara yuridis tidak terdapat kesalahan prosedur yang dilakukan oleh Tergugat II dalam menerbitkan *beschikking in casu* : Sertipikat Hak Milik Nomor 396/ Kelurahan Lontar tanggal 31 Maret 1984 berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63 b Klas d-II, seluas 983 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 5646/1984, terbit atas nama Limah Bok Riah dan terakhir pada tanggal 11 Oktober 2011 beralih kepada Purwadi ataupun tidak terdapat tindakan penyalahgunaan wewenang yang telah dilakukan Tergugat selaku Pejabat/Badan Tata Usaha Negara dibidang Pendaftaran Tanah karena sebelum

Halaman 51 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013



Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar tanggal 31 Maret 1984 berdasarkan Petok D Nomor 227 Persil 63 b Klas d-II, seluas 983 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 5646/1984, terbit atas nama Limah Bok Riah dan terakhir pada tanggal 11 Oktober 2011 beralih kepada Purwadi diterbitkan telah melalui proses Pengumuman pada tanggal 01 Juni 1987 dengan Nomor Pengumuman 117/Peng/1983, 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 Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik selaku Pejabat Tata Usaha Negara telah dilakukan oleh Tergugat utamanya penerapan Asas Kehati-hatian, Kecermatan dan Kepastian Hukum;

5. Bahwa penerapan asas-asas dalam posita gugatan adalah cenderung tanpa suatu analisa yuridis hanya sekedar untuk menjustifikasi posisi Tergugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi II, tetapi tidak dikaji apakah norma yang terkandung dari masing-masing asas patut diterapkan dalam setiap dalil ? apabila tidak tepat maka telah terjadi suatu kesalahan konsep penerapan norma dari asas dimaksud satu dan lain hal ada kesalahan penerapan norma proposisi dalil gugatan yang mana proposisi dari masing-masing premis gugatan lebih tepat untuk uji materiil hak keperdataan bukan uji *beschikking*, sehingga dalam hal ini dengan adanya kesalahan konsep gugatan maka sudah pasti kesimpulan dari gugatan tersebut secara yuridis pasti salah/*ex palso qua libet*;
6. Bahwa berdasarkan uraian yuridis terurai di atas Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat 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 PEMOHON KASASI III:**

**I. Pendahuluan;**

*Judex Facti* telah melakukan kekeliruan, tidak cermat dan salah dalam penerapan hukum dalam mengadili perkara *a quo* dikarenakan telah mengadili perkara *a quo* berdasarkan ketentuan yang demi hukum telah dinyatakan tidak berlaku lagi;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (sebagaimana tercantum pada pertimbangan hukum hal 83 alinea ke-3 putusan *a quo*) yang sudah dinyatakan tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana dengan tegas diatur dalam Bab X Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana berikut:

**Bab X**

**Ketentuan Penutup**

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah dinyatakan tidak berlaku; Bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya pada putusannya yang justru menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang telah didasarkan pada ketentuan/peraturan hukum yang sudah dinyatakan tidak berlaku lagi semakin membuktikan, *Judex Facti* tidak cermat dan teliti dan keliru dalam memberikan putusannya sehingga mohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung RI (*Judex Juris*) yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk membatalkan Putusan *Judex Facti* karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Halaman 53 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013



II. Dalam Eksepsi;

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama (*Judex Facti*) dalam pertimbangannya hal. 74 alinea ke-4 telah menyatakan:

”Menimbang, oleh karena Penggugat dalam perkara ini mempunyai posisi sebagai pihak ketiga yang tidak dituju secara langsung oleh Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, maka penghitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari seperti dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dihitung sejak Penggugat mengetahui keberadaan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;”

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas jelas keliru dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum, dikarenakan alasan-alasan sebagaimana berikut:

Bahwa dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jelas ditegaskan gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sama sekali tidak ada ketentuan yang menegaskan tentang adanya kedudukan pihak ketiga yang tidak dituju secara langsung oleh Surat Keputusan Tata Usaha Negara sebagai pihak yang dapat mengajukan gugatan sebagaimana pertimbangan *Judex Facti*;

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1986, seseorang dapat mengajukan gugatan sejak saat diterimanya putusan atau diumumkannya Keputusan Tata Usaha Negara dan terbukti terhitung sejak dilakukannya pengumuman oleh Kantor Pendaftaran Tanah setempat pada tanggal 1 Juni 1983 sesuai Pengumuman Nomor 117/Peng/1983 sampai saat Penggugat/ Terbanding memasukkan gugatannya, sama sekali tidak pernah ada keberatan pihak ketiga atas pendaftaran hak atas tanah atau atas terbitnya Sertipikat tanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar (selanjutnya disebut “objek sengketa”) tersebut;

Bahwa dari riwayat tanah berdasarkan Sertipikat yang dikeluarkan oleh BPN (*in casu* Tergugat), objek sengketa telah beberapa kali



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpindah kepemilikan, dari Limah Bok Riah (Kamisah), Leo Djunaidi dan terakhir Purwadi (*in casu* Pembanding I/Tergugat II Intv. 1), yaitu dari Tahun 1984 dari atas nama Limah Bok Riah sampai dengan terakhir 2011 beralih keatas nama Purwadi berdasarkan Bukti TII Int.1-1, Bukti TII Intv.1-2, dan Bukti TII Int.1-3 1984, sehingga diperoleh fakta hukum dan bukti tidak pernah ada keberatan dari pihak lain termasuk dari Haji Andy Asman yang merupakan pihak yang didalilkan Terbanding sebagai pemilik dari objek sengketa sejak tanggal 24 Agustus 2001;

Bahwa *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan fakta hukum dan bukti-bukti yang terungkap dipersidangan yang jelas-jelas mengungkapkan dan membuktikan tidak adanya keberatan dari pihak lain terhadap adanya beberapa kali perubahan kepemilikan objek sengketa berdasarkan alas hak yang sah sehingga bagaimana mungkin adanya gugatan dari Terbanding yang didalilkan *Judex Facti* sebagai pihak yang dapat mengajukan gugatan hanya berdasarkan bukti kepemilikan berupa Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 8 tanggal 5 Oktober 2011 dari Andy Asman kepada Negara;

Berdasarkan dalil-dalil Pemohon Kasasi di atas, terbukti putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya *a quo* telah begitu saja menguatkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang sama sekali tidak mempertimbangkan fakta hukum dan bukti-bukti yang diajukan serta terungkap pada persidangan adalah merupakan putusan yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*), sehingga sudah sepatutnya untuk dibatalkan oleh *Judex Juris* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

2. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hal. 76 alenia ke-2, yang pada intinya menyatakan "oleh karenanya tidak adanya bukti-bukti maupun keterangan saksi dari Tergugat, Tergugat II Intervensi I dan Tergugat Intervensi 2 tentang lewat waktunya gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim berkeyakinan Penggugat baru mengetahui

Halaman 55 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberadaan Sertipikat objek sengketa dan merasa kepentingannya dirugikan sejak awal bulan Juli 2012.....dst;

Bahwa bagaimana mungkin *Judex Facti* dapat menyatakan tidak ada bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi untuk membuktikan tentang lewat waktunya gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut jelas keliru dan mengada-ada dikarenakan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 (Vide Bukti TII Int.1-1 dan Bukti TII Int.2-1), yang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 396 yang tercatat atas nama Purwadi (*in casu* Tergugat II Intervensi 1) jelas diperoleh fakta dan bukti yang menegaskan dari tahun 1984 sampai dengan terakhir Tahun 2011 tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun terhadap adanya penerbitan Sertipikat kepemilikan dari pihak BPN (*in casu* Tergugat 1) bahkan dari pihak Andy Asman yang menurut Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebagai pihak yang melepaskan haknya atas objek sengketa kepada Negara dengan kata lain Andy Asman yang didalilkan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebagai pemilik sama sekali tidak pernah keberatan dengan keberadaan kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 396 maupun mempermasalahkan batas-batas atas kepemilikan tanah;

Bahwa *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan bahwa Andy Asman sama sekali tidak pernah dapat dihadirkan dipersidangan oleh Termohon Kasasi untuk dapat membuktikan dalilnya tentang kepemilikan objek sengketa;

Bahwa berdasarkan bukti tertulis yang diajukan Tergugat II Intervensi 1 (Vide TII Int 1-5) diperoleh fakta Sdr. Ramud hadir pada saat terjadinya penyerobotan tanah yang dilakukan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat pada tanggal 22 Oktober 2011 sehingga sangat tidak beralasan dalil Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat baru mengetahui dari Sdr. Ramud tanggl 23 Juli 2012;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Pemohon Kasasi kemukakan diatas, semakin jelas dan terbukti *Judex Facti* sama sekali tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukumnya pada putusan





perkara *a quo* dan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang Pemohon Kasasi ajukan dan dengan dikuatkannya putusan *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanpa sedikitpun mempertimbangkan adanya bukti dan fakta hukum yang terungkap dipersidangan jelas mengakibatkan Putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya menjadi putusan yang keliru dan kurang cukup dipertimbangkan, oleh karenanya Pemohon Kasasi mohon kepada *Judex Juris* untuk membatalkan putusan *Judex Facti* dan memberikan putusan yang seadil-adilnya;

3. Bahwa putusan *Judex Facti* yang telah menolak eksepsi absolut yang diajukan Pemohon Kasasi adalah merupakan putusan yang keliru dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dikarenakan sangat jelas dalam posita Pemohon Kasasi telah mempermasalahkan tentang adanya tumpang tindih kepemilikan objek sengketa sehingga haruslah dibuktikan terlebih dahulu keabsahan kepemilikan dari objek sengketa sehingga sudah seharusnya gugatan Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat diperiksa oleh Pengadilan Negeri Surabaya yaitu merupakan Kompetensi Absolut Peradilan Umum untuk memeriksa perkara tersebut, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 88/KL/TUN/1993, tertanggal 7 September 1994, yang mana menerangkan sebagai berikut:

"Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyengket pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena jelas sudah merupakan sengketa perdata";

4. Bahwa Pemohon Kasasi tetap menolak dengan tegas pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 80 alinea ke-2 dan 3 tentang eksepsi *obscuur libell* yang pada intinya menyatakan penilaian atas jelas tidaknya suatu gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah menyangkut ada tidaknya subjek hukum yang bersengketa (identitas dari Penggugat dan Tergugat), objek sengketa (surat Keputusan Tata Usaha Negara yang



digugat), dasar/alasan Penggugat mengajukan gugatan posita dan hal apa saja yang dimohon Penggugat untuk Penggugat”;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut jelas keliru dikarenakan alasan Pemohon Kasasi/Pembanding /Tergugat II Intervensi 2 menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat kabur adalah dikarenakan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang menjadi sengketa yang merupakan dasar/alasan diajukannya gugatan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang sudah merupakan ketentuan untuk dapat bertindak sebagai penggugat dalam perkara *a quo*. Oleh karena putusan *Judex Facti* telah didasarkan pada hal yang keliru, maka sudah sepatutnya untuk dibatalkan oleh *Judex Juris*;

III. Dalam pokok perkara;

1. Bahwa Pemohon Kasasi memohon kepada *Judex Juris*, agar hal-hal yang telah Pemohon Kasasi kemukakan pada memori kasasi bagian eksepsi di atas secara mutatis mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam memori kasasi bagian pokok perkara ini;

Putusan *Judex Facti* yang telah mempertimbangkan adanya bukti kepemilikan dari Termohon Kasasi atas objek sengketa berdasarkan Akta Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 8 tertanggal 05 Oktober 2011 merupakan putusan yang keliru dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dikarenakan akta pelepasan hak bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

2. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan pokok perkaranya sebagaimana dalam paragraf kedua halaman 82 alenia ke-2 Putusan Nomor 105/G/2012/PTUN.SBY (selanjutnya disebut "putusan") yang pada intinya menyatakan "Majelis berkesimpulan terdapat kepentingan dari Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar (selanjutnya disebut "objek sengketa") karena ternyata sebagian bidang tanah yang diperoleh Penggugat berdasarkan Akte tanggal 5 Oktober 2011 Nomor 8 tentang Pernyataan Pelepasan Hak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas Tanah, terdapat tumpang tindih sehingga kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan pembatalan Sertipikat objek sengketa sebagaimana ketentuan dalam Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, patut untuk diterima”;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang justru dikuatkan oleh *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya jelas telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dikarenakan adanya kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan hanya didasarkan pada bukti P-2 yang hanya berupa Akte tertanggal 5 Oktober 2011 Nomor 8 tentang Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah, yang didalamnya menyatakan bahwa Haji Andy Asman sebagai pemilik dari sebidang tanah hak milik bekas Yasan petok Nomor 10586 Persil Nomor 40 Kelas d-II seluas 735 M<sup>2</sup> (selanjutnya disebut "Surat Pernyataan");

Bahwa "Surat Pernyataan" sepihak dari Haji Andy Asman bukanlah merupakan bukti kepemilikan yang dapat membuktikan adanya kepemilikan Haji Andy Asman atas objek sengketa yang dapat dijadikan dasar untuk melakukan keberatan terhadap batas-batas objek sengketa;

Bahwa Sertipikat kepemilikan Tanah dan Bangunan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berwenang dan tercatat atas nama Purwadi (*in casu* Tergugat II Intervensi 1/Pembanding I/Pemohon Kasasi), jelas membuktikan Tergugat II Intervensi 1/Pembanding I/Pemohon Kasasi merupakan pemilik yang sah atas objek sengketa dikarenakan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar adalah merupakan bukti kepemilikan atas tanah yang sah menurut ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana ketentuan yang diatur Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi sebagai berikut:

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

Halaman 59 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013

#### 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)



2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:

- 1 Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- 2 Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- 3 Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah;

Dan juga ditegaskan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang berbunyi:

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;”

Dengan demikian bagaimana mungkin *Judex Facti* dapat memberikan kesimpulan adanya tumpang tindih atas objek sengketa hanya didasarkan pada surat pernyataan sepihak saja dan mengenyampingkan begitu saja bukti kepemilikan Tergugat II Intervensi 1/Pembanding I atas objek sengketa yang berupa Sertipikat hak milik yang jelas-jelas merupakan bukti kepemilikan atas tanah yang sah dan autentik menurut ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa surat pernyataan sepihak dari Haji Andy Asman bukanlah merupakan bukti yang autentik yang dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti untuk membuktikan adanya kepemilikan Terbanding/ Penggugat terhadap objek sengketa yang telah dijadikan pertimbangan oleh *Judex Facti*. Oleh karenanya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang sama sekali tidak mempertimbangkan bukti kepemilikan atas tanah yang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar yang telah keliru dan tidak didasarkan pada ketentuan hukum merupakan putusan yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*);

Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang hanya menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha



Negara Surabaya tanpa memberikan alasan sendiri jelas merupakan putusan yang keliru dan bertentangan dengan ketentuan yang ada, sebagaimana ditegaskan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 9K/Sip/1972 yang menyatakan "pertimbangan Pengadilan Tinggi yang isinya hanya menyetujui putusan Pengadilan Negeri dan menjadikan alasan sendiri adalah tidak cukup";

Berdasarkan uraian Pemohon Kasasi di atas, mohon kiranya *Judex Juris* membatalkan putusan *Judex Facti* yang jelas-jelas merupakan putusan yang keliru dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Putusan *Judex Facti* keliru dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dikarenakan *Judex Facti* telah mengadili perkara *a quo* berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang dinyatakan sudah tidak berlaku lagi;

3. Bahwa *Judex Facti* pada hal 83 alinea ke-3 pertimbangan hukumnya telah menyatakan "Menimbang, bahwa peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku pada saat terbitnya objek sengketa adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karenanya dalil-dalil gugatan Penggugat maupun dalil-dalil bantahan Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 akan diuji berdasarkan ketentuan dimaksud";

Bahwa *Judex Facti* jelas telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak berdasarkan hukum sama sekali dengan mengatakan dasar memeriksa perkara gugatan *a quo* berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dikarenakan peraturan pemerintah pada saat terbit objek sengketa adalah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;

Bahwa sesuai dengan ketentuan yang ada dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka demi hukum Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sudah dinyatakan tidak berlaku lagi, sebagaimana telah diatur dan dicantumkan dengan tegas dalam Bab



X Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana berikut:

**Bab X**

**Ketentuan Penutup**

Dengan berlakunya peraturan pemerintah ini maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah dinyatakan tidak berlaku;

Berdasarkan dalil Pembanding tersebut di atas, maka telah terbukti *Judex Facti* sama sekali tidak cermat tidak hati-hati serta teliti karena telah memeriksa perkara gugatan *a quo* dengan mendasarkan peraturan/ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang jelas-jelas sudah dinyatakan tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dengan demikian sudah sepatutnya putusan *Judex Facti a quo* dibatalkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya karena telah didasarkan pertimbangan hukum yang keliru dan peraturan hukum yang sudah dinyatakan tidak berlaku;

Bahwa adanya fakta hukum sejak Tahun 1989 (kepemilikan objek sengketa oleh Djoenaedy) sampai dengan adanya pelepasan hak dari H. Andy Asman kepada negara pada tanggal 05 Oktober 2011 (lebih kurang 22 tahun) tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun atas kepemilikan objek sengketa;

4. Bahwa Pemohon Kasasi menolak dengan tegas pertimbangan hukum *Judex Facti* pada putusan *a quo* yang telah mendalilkan pada intinya adanya tumpang tindih kepemilikan objek sengketa hanya berdasarkan kepada:
- Bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi yang berupa Akta tanggal 5 Oktober 2011 Nomor 8 tentang Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (Vide Bukti P-2) dari H. Andy Asman yang merupakan orang yang tercatat sebagai pemegang hak dalam Kutipan Register Letter C Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur tanggal 9 September 2011 (Vide Bukti P-5) yang kemudian





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilepaskan menjadi tanah negara dan hak prioritasnya diberikan kepada PT. Berial Sumbermedica (*in casu* Terbanding semula Penggugat) ”;

- Bukti P-8 yang berupa Surat Lurah Lontar tanggal 23 Juli 2012 Nomor 593/154/436.11.31.4/2012 perihal Keterangan Tanah Petok D Nomor 227, yang isinya menjelaskan : ”Bahwa sesuai data/catatan dalam Buku Letter C Klasiran Tahun 1973 Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya Petok D Nomor 227 tercatat atas nama Karno, Persil 30 (bukan Persil 63-B) Klas D-II luas 4.290 M<sup>2</sup> sedangkan berdasarkan data/catatan dalam buku Krawangan Klasiran Tahun 1973 Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikerep, kota Surabaya, untuk Persil 63 Klas D-II, tercatat sebagai Tanah kasa Desa dengan Petok D Nomor 10 luas 4.320 atas nama Ganjaran Prentah (Biari);

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut jelas keliru dan mengada-ada karena *Judex Facti* sama sekali tidak mencermati dan mempertimbangkan fakta hukum dan bukti-bukti yang terungkap dipersidangan, sebagaimana Pemohon Kasasi uraikan di bawah ini:

- 1 Bahwa pihak H. Andy Asman telah menguasai tanah yang menjadi sengketa adalah sejak tanggal 24 Agustus 2001 dan semenjak itu pula sampai dengan adanya pelepasan hak dari H. Andy Asman kepada Negara tanggal 5 Oktober 2011 tidak pernah ada keberatan dari H. Andy Asman atas batas-batas kepemilikan tanah sengketa kepada pihak manapun dengan kata lain selama jangka waktu lebih dari 10 (sepuluh) tahun H. Andy Asman menguasai tanah sengketa tidak pernah ada keberatan atas keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor 396/Kelurahan Lontar dan mempermasalahkan batas-batas tanah yang dimilikinya, sehingga adalah suatu keanehan pada saat tanah sengketa beralih kepemilikan kepada PT. Berial Sumbermedia (*in casu* Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat) Tahun 2011 baru mempermasalahkan batas-batas tanah dan menyatakan adanya tumpang tindih tanah dengan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 396 yang tercatat atas nama Purwadi;
- 2 Bahwa berdasarkan keterangan saksi Karsiyam Al Suparyan (hal. 68 - 69 putusan *a quo*) diperoleh fakta hukum bahwa orang tua saksi yang

Halaman 63 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013

#### 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)



bernama Mardayim (ditulis Margayem dalam putusan *a quo*) telah menjual tanah miliknya kepada H. Andy Asman, dimana tanah milik Mardayim/orang tua saksi tersebut sepengetahuan saksi disebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Kamisah (eks pemilik objek sengketa). Hal ini berarti tanah yang dikuasi oleh H. Andy Asman adalah merupakan tanah yang dibeli dari Mardayim yang letaknya bersebelahan dengan milik Kamisah dan menurut saksi tanah yang dibeli oleh Purwadi adalah tanah Kamisah yang sebelumnya telah dibeli oleh Pak Leo Djoenaedi (pemilik tanah sebelum beralih kepada Purwadi) sedangkan tanah yang dibeli oleh Andi Asman adalah tanah milik orang tua saksi yang bernama Mardayim;

Bahwa pada pemeriksaan setempat saksi Karsiyam juga menunjukan batas tanah yang dibeli oleh H. Andy Asman dari orang tuanya serta jelas-jelas menunjukan bahwa tanah berbatasan milik Mardayim berbatasan dengan tanah Kamisah (sekarang Purwadi) dan sama sekali tidak ada tumpang tindih atas batas-batas tanah tersebut sebagaimana didalilkan oleh *Judex Facti*;

Dengan demikian jelas diperoleh fakta dan bukti bahwa Andy Asman sebagai pemilik semula telah membeli tanah milik Mardayim yang letaknya berbatasan dengan tanah milik Kamisah (objek sengketa) yang sebelum adanya pelepasan hak dari Andy Asman kepada Terbanding semula Penggugat tidak pernah ada permasalahan tentang tumpang tindih tanah dikarenakan pemilik lama H. Andy Asman yang tahu persis bahwa batas-batas kepemilikan tanah miliknya tidak ada tumpang tindih dengan milik orang lain, sehingga adanya beberapa kali peralihan tanah sengketa sampai dengan terakhir beralih kepemilikan ke atas nama Purwadi sama sekali tidak ada keberatan dari Andy Asman dikarenakan objek tanah yang diperjualbelikan adalah jelas sangat berbeda letak maupun lokasinya dengan letak atau lokasi tanah milik H. Andy Asman;

- 3 Bahwa terbukti pula Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak pernah menghadirkan H. Andy Asman sebagai pemilik asal/semula



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk dapat menguatkan dalil-dalil Termohon Kasasi/Terbanding/  
Penggugat pada gugatannya, sehingga

sudah sepatutnya Majelis Hakim *Judex Facti* mencermati dan mempertimbangkan atas ketidakmampuan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk menghadirkan pemilik semula atas objek sengketa. Dengan demikian semakin diperoleh fakta hukum sama sekali tidak ada tumpang tindih atas tanah milik Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan milik Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat 2 Intervensi 1;

- 4 Bahwa *Judex Facti* juga tidak mempertimbangkan adanya keterangan saksi Leo Djoenaidi (hal. 66 putusan *a quo*) yang menerangkan bahwa saksi telah memperoleh tanah yang menjadi objek sengketa dengan cara membeli dari Kamisah pada Tahun 1989 dan sebelum membeli tanah tersebut saksi telah melakukan pengecekan ke desa dan pada waktu proses jual beli pengurusan oleh notaris saksi pernah diajak melihat tanah tersebut bersama lurah yang menjabat pada saat itu, dimana lurah telah menjelaskan bahwa tanah tersebut adalah milik Kamisah, dan saksi juga menegaskan selama kurun waktu 10 (sepuluh) tahun saksi menguasai tanah objek sengketa tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun termasuk dari PT. Berial Sumbermedica (*in casu* Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat); Dengan demikian terhitung sejak Tahun 1989 (dari kepemilikan saksi Leo Djoenaedi) sampai dengan tanggal 05 Oktober 2011 (pelepasan hak atas objek sengketa dari H. Andy Asman kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang telah memakan waktu lebih kurang 22 (dua puluh dua) tahun tidak pernah ada timbul masalah adanya tumpang tindih kepemilikan tanah sebagaimana telah didalilkan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat pada gugatannya. Dengan demikian sudah seharusnya *Judex Facti* mencermati dan meneliti lebih jauh lagi adanya fakta hukum tersebut sehingga tidak adanya pihak-pihak yang dirugikan atas kelalaian

Halaman 65 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013

#### Disclaimer

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



*Judex Facti* yang telah mengenyampingkan begitu saja fakta hukum dan bukti-bukti yang terungkap pada persidangan sebagaimana Pemohon Kasasi telah dalilkan;

Bahwa berdasarkan keterangan Lurah Lontar pada kesaksiannya dipersidangan terbukti ada 27 (dua puluh tujuh) pemilik, tanahnya berada pada persil 4C sehingga *Judex Facti* jelas telah membuat kekeliruan yang cukup fatal dengan menyatakan adanya tumpang tindih atas objek sengketa berdasarkan letak persil tanah;

5. Bahwa adanya pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya atas keterangan Lurah Lontar berdasarkan bukti P-8 sama sekali tidak dapat dijadikan pertimbangan untuk membuktikan adanya tumpang tindih atas tanah sengketa dikarenakan pada saat persidangan Lurah Lontar sama sekali tidak dapat menerangkan adanya perubahan Persil 63 dan Persil 40 maupun dapat menjelaskan secara jelas dan pasti letak masing-masing persil baik Persil 63 maupun Persil 40;

Bahwa saksi Lurah Lontar dipersidangan juga menjelaskan tanah Persil 40 (yang didalilkan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebagai letak tanah milik Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat berada) ternyata dimiliki oleh 27 (dua puluh tujuh) orang pemilik tanah sehingga sangatlah keliru dalam hal *Judex Facti* mempertimbangkan adanya tumpang tindih objek sengketa berdasarkan Persil 40 yang ternyata dimiliki oleh 27 orang pemilik, sudah seharusnya untuk membuktikan adanya perbedaan batas-batas kepemilikan tanah tersebut *Judex Facti* sudah seharusnya meminta untuk menghadirkan minimal satu orang pemilik tanah yang terletak di Persil 40 dan lokasinya persil bersebelahan dengan letak tanah milik Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sehingga dapat diperoleh kejelasan tentang keberadaan dan kejelasan dari tanah-tanah yang berada pada Persil 40; Berdasarkan dalil-dalil Pemohon Kasasi kemukakan di atas, jelas terbukti *Judex Facti* tidak cermat dan kurang hati-hati dalam



memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, sehingga mengakibatkan putusan *Judex Facti* menjadi kurang cukup dipertimbangkan, oleh karenanya mohon kepada *Judex Juris* yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dapat membatalkan dan meninjau kembali putusan yang tidak sesuai dengan rasa keadilan dan merupakan putusan yang keliru dan tidak cermat dari *Judex Facti*;

Sebagaimana ditegaskan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 638 K/Sip/1969 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 151/1969 Pdt/PT Smg. *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 49/1964 Pdt, pada kaidah hukumnya menyatakan "Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*);

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan kasasi dari para Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa lokasi objek sengketa tumpang tindih dengan tanah yang dikuasai oleh Penggugat yaitu bekas tanah Hak Yasan Petok D Nomor 10856 Persil 40 Klas d-II, berdasarkan Pelepasan Hak Atas Tanah dari Haji Andy Asman yaitu Akta Nomor 8 tanggal 5 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Setiawati Sabarudin, S.H., Notaris di Surabaya;

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa diterbitkan melanggar ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu tidak didasarkan kepada data fisik dan data yuridis antara lain tentang batas-batas lokasi tanah dan riwayat kepemilikan;

Bahwa di samping itu alasan-alasan kasasi ini pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985

Halaman 67 dari 63 halaman. Putusan Nomor 495 K/TUN/2013





sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi I: Purwadi, Pemohon Kasasi II: Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Pemohon Kasasi III: PT. Bank Mega Tbk. tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang 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,**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **PURWADI**, Pemohon Kasasi II: **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I**, Pemohon Kasasi III: **PT. BANK MEGA Tbk** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 21 Januari 2014 oleh H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., CN. 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 Subur M.S., S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;





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

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya

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

**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)