



**PUTUSAN**  
**Nomor 602 K/TUN/2015**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PT. TANJUNG MAS SEJAHTERA**, berkedudukan di Semarang, berdasarkan Pasal 4 huruf D Akta No. 3 tanggal 05 September 2012 dibuat oleh Roekiyanto, SH., Notaris di Semarang, diwakili oleh **LUHUR WIBOWO HIDAYAT**, Kewarganegaraan Indonesia, selaku Direktur Utama PT. Tanjung Mas Sejahtera, bertempat tinggal di Jl. Pemuda No. 89 Kota Semarang, oleh karena itu dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama dan secara sah mewakili PT. Tanjung Mas Sejahtera, Selanjutnya dalam kedudukan tersebut memberi kuasa kepada: 1. Luhut Sagala, S.H., M.H, 2. Imam Setiadi, S.H, Keduanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat, Kurator & Pengurus LDN Ernst, beralamat di Ruko Mega Peterongan, Jl. Kanal No. 5 C, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Tanggal 10 Agustus 2015;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

**melawan:**

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**, tempat kedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23 Semarang;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Setiadjid, S.H., Jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
2. Aris Wibowo, S.ST, Jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;
3. Eni Setyo Susilowati, S.H., M.H., Jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa Konflik;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 3764/600-33.74/X/SK/2014, tanggal 6 Oktober 2014;



II. 1. **IRA CHRYSANTI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta tempat tinggal di Jalan Agung No. 38 Semarang;

2. **EKO TJIPTONO WIBOWO**, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Singotoro No. 28 Semarang;

Dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada I Ketut Dharma Susila, S.H., Pekerjaan Advokat berkantor di Jalan Beton Mas Utara Nomor 208 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 September 2015;

Termohon Kasasi I, Para Termohon Kasasi II dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi 1 dan 2;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I, Para Termohon Kasasi II dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi 1 dan 2 di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

#### **I. TENTANG OBYEK SENGKETA :**

Bahwa yang menjadi Objek Gugatan adalah Keputusan Tergugat berupa :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 313/Candi diterbitkan pada tanggal Februari 2001, seluas 733M<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 11/Candi/2001 tanggal 13 Februari 2001, terakhir tercatat atas nama Ira Chrysanti;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 323/Candi diterbitkan pada tanggal 21 Juni 2002 seluas 9.898 M<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 4/Candi/2002 tanggal 3 Mei 2002, tercatat atas nama Eko Tjiptono Wibowo;

Kedua keputusan Tergugat tersebut di atas untuk selanjutnya disebut **“keputusan obyek gugatan”**;

#### **II. TENTANG TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN :**

Bahwa Penggugat mempunyai tanah seluas  $\pm 12.965$  M<sup>2</sup> yang di atasnya berdiri bangunan dan fasilitas olah raga (bekas lapangan tenis), terletak di Kelurahan Candi (dahulu Desa Jomblang), Kecamatan Candisari (dahulu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Semarang Timur), Kota Semarang, setempat dikenal Jl. Dr. Wahidin No. 27-29 Semarang;

Bahwa sebagian dari tanah tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 271/Desa Candi, seluas 6.596 M<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor : 09/II/1997 tanggal 4 Januari 1997, tercatat atas nama PT. Tanjung Mas Sejahtera (Penggugat), sebagian lagi berupa tanah kosong bekas lapangan tenis dan sebagian terdapat bangunan rumah;

Bahwa terhadap tanah kosong bekas lapangan tenis tersebut pada tanggal 5 Maret 2014 Penggugat mohonkan pengukuran kepada Tergugat terdaftar dalam Nomor berkas 31729/2014 yang kemudian ditindaklanjuti dengan pengukuran oleh Tergugat pada tanggal 12 Maret 2014 yang hasilnya telah diinformasikan kepada Penggugat melalui surat Tergugat No. : 2807/200.33.74/ VII/2014 tertanggal 16 Juli 2014, perihal informasi permohonan pelayanan pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah, yang menerangkan permohonan Penggugat tidak dapat ditindaklanjuti karena terhadap lokasi yang dimohonkan oleh Penggugat telah terbit Sertipikat HGB No. 313 dan HGB No. 323, keduanya atas nama Eko Tjiptono Wibowo;

Bahwa berdasarkan hasil sidang pemeriksaan persiapan (dismissal proses) pada tanggal 6 Oktober 2014 di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang ternyata terhadap HGB No. 313/Candi seluas 733 M<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama Ira Chrysanti berdasarkan Buku Tanah HGB No. 313 Kelurahan Candi;

Bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 1991 yang menyatakan bahwa bagi mereka yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha negara, tetapi merasa **kepentingannya dirugikan**, maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk pengajuan gugatan dihitung secara kasuistis sejak saat diketahuinya keputusan tersebut;

Mengacu pada uraian tersebut di atas bahwa Penggugat baru mengetahui terbitnya Sertipikat HGB No. 313/Candi dan HGB No. 323/Candi pada tanggal 16 Juli 2014, dan mengingat bahwa Penggugat bukan subjek yang dituju oleh surat keputusan *a quo*, maka pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu yang diperkenankan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 1991;

### III. TENTANG KRONOLOGIS DAN DUDUK PERKARANYA :

1. Bahwa Penggugat memiliki dan menguasai secara sah sebidang tanah bekas hak *Eigendom Verponding* Nomor 1769 seluas  $\pm$  12.965 M<sup>2</sup> terletak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Jalan Dr. Wahidin No. 27-29 Kelurahan Candi (dahulu Desa Jomblang),  
Kecamatan Candisari (dahulu Semarang Timur), Kota Semarang;

2. Bahwa semula tanah tersebut adalah milik OEI HOEI NIO sesuai dengan Akta Hak Eigendom Pengganti Nomor 312 tanggal 8 Mei 1952 mengenai tanah Eigendom Verponding Nomor 1769 Semarang yang dibuat oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah Semarang Jo. *Meetbrief* (Surat Ukur) No. 3167 tanggal 14 Januari 1893. Kemudian berdasarkan Akta No. 70 dan No. 71 tanggal 30 September 1980 yang dibuat oleh dan di hadapan Januar Tirtaamidjaja, Notaris di Semarang bangunan dan tanah bekas *Eigendom Verponding* No. 1769 tersebut dijual dan dilepaskan haknya kepada YAYASAN LEMBAGA PENDIDIKAN THEOLOGIA ABDIEL, atau disingkat "ABDIEL";

Selanjutnya berdasarkan Akta Nomor 64 dan Nomor 65 tanggal 29 Mei 1981 yang dibuat oleh dan dihadapan Januar Tirtaamidjaja, Notaris di Semarang bangunan dan tanah bekas *Eigendom Verponding* No. 1769 tersebut dijual dan dilepaskan haknya kepada ANDI SUHANDI;

3. Bahwa Penggugat memiliki dan menguasai bangunan dan tanah bekas Eigendom Verponding No. 1769, seluas  $\pm 12.965 \text{ M}^2$  tersebut membeli dari ANDI SUHANDI berdasarkan :
  - Akta No. 145 tanggal 24 Februari 1988 dan dibuat oleh dan dihadapan Januar Tirtaamidjaja, Notaris di Semarang tentang Jual beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah bekas hak *Eigendom Verponding* Nomor 1769 seluas  $\pm 5.115 \text{ M}^2$ ;
  - Akta No. 168 tanggal 21 Desember 1987 dan dibuat dihadapan Januar Tirtaamidjaja, Notaris di Semarang tentang Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah bekas hak Eigendom Verponding Nomor 1769 seluas  $\pm 7.850 \text{ M}^2$ ;
4. Bahwa tanah bekas hak Eigendom Verponding Nomor 1769 seluas  $\pm 12.965 \text{ M}^2$  pernah di okupasi oleh Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat (TNI AD), namun berdasarkan Surat Keputusan Panglima Komando Wilayah Pertahanan II Komando Daerah Wilayah VII Diponegoro (Mayor Jenderal Ismail) No.: Skep/94/V/1982 tanggal 10 Mei 1982, tentang Pengembalian /Pelimpahan Rumah Okupasi, tanah dan bangunan tersebut dikembalikan kepada Andi Suhandi melalui kuasanya yaitu Ir. H. Jasin Pramono dan salinan surat keputusan tersebut antara lain disampaikan kepada Tergugat. Selanjutnya oleh Andi Suhandi, melauai kuasanya yaitu Ir.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. Jasin Pramono mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada Penggugat sebagaimana diuraikan dalam posita nomor 3 di atas;

5. Bahwa berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang dilakukan oleh Komando Daerah Militer VII Diponegoro yang hasilnya dituangkan dalam Gambar Situasi tanggal 20-11-1982 Tanah Eigendom No. 1769 tanah bekas milik OEI HOEI NIO luas 12.965 M<sup>2</sup>, diterangkan bahwa penggunaan tanah bekas hak Eigendom No. 1769 terdiri dari bangunan rumah nomor 27-29, rumah-rumah penduduk 26 rumah dan lapangan tenis (tennis baan);
6. Bahwa berdasarkan peta situasi tanah dari Dinas Tata Kota Kodya Dati II Semarang tanggal 26 Desember 1988 No. GS/1837/88/89 menerangkan peruntukan tanah Penggugat seluas 11.996 M<sup>2</sup> dengan luas bangunan yang diizinkan seluas 3.598 M<sup>2</sup> dengan peruntukan tanah untuk pemukiman campuran. Dalam peta tersebut diterangkan selain rumah induk Jl. Wahidin No. 27-29 terdapat bangunan lapangan tenis. Hal ini membuktikan di atas tanah obyek sengketa sejak awal sudah ada bangunan lapangan tenis (tennis baan) milik Penggugat;
7. Bahwa, sebagian dari tanah bekas Eigendom Verponding No. 1769 oleh Tergugat telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 271/Candi, seluas  $\pm$  6.596 M<sup>2</sup> untuk atas nama PT. Tanjung Mas Sejahtera (Penggugat);
8. Bahwa sebagian lagi dari tanah bekas Eigendom Verponding No. 1769 milik Penggugat yang belum diterbitkan sertipikat yakni tanah bekas lapangan tenis yang saat ini merupakan tanah kosong, seluas  $\pm$  2.400 M<sup>2</sup>. Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Willy;
- Sebelah Timur : HGB No. 271 milik Penggugat;
- Sebelah Selatan : Arto Legiman, Penggugat dan Triyanto;
- Sebelah Barat : Tebing / Lereng;

(selanjutnya mohon disebut sebagai tanah obyek sengketa), Penggugat bermaksud melanjutkan permohonan hak atas tanah obyek sengketa dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan pengukuran pada tanggal 4 Maret 2014 kepada Tergugat dan terdaftar dalam nomor berkas 31729/2014 tanggal 5 Maret 2014 yang kemudian ditindaklanjuti dengan pengukuran oleh Tergugat pada tanggal 12 Maret 2014 yang hasilnya telah diinformasikan kepada Penggugat melalui surat **Tergugat No.: 2807/200.33.74/VII/2014 tertanggal 16 Juli 2014**, perihal informasi permohonan pelayanan pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang intinya menerangkan permohonan Penggugat tidak dapat ditindaklanjuti karena terhadap lokasi yang dimohonkan oleh Penggugat telah terbit sertifikat HGB No. 313 dan HGB 323, keduanya atas nama Eko Tjiptono Wibowo;

9. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Diktum Kedua Pasal I ayat (3) ditentukan bahwa "Hak Eigendom kepunyaan orang asing, seorang warga Negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut pasal 35 ayat (1) dengan jangka waktu 20 tahun". Kemudian berdasarkan ketentuan pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat yang menentukan bahwa 'kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah/bangunan, akan diberikan hak baru atas tanahnya" juncto pasal 12 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, yang menentukan antara lain "tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai asal konversi hak barat dapat diberikan hak baru kepada bekas pemegang haknya jika : tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang hak, di atasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami/digunakan sendiri; oleh karena itu Penggugat mempunyai hak prioritas dan memenuhi syarat untuk diberikan hak baru atas tanah obyek sengketa karena Penggugat menguasai baik secara fisik maupun yuridis tanah *a quo* serta menggunakan sendiri untuk lapangan tenis yang sekarang tanah kosong;
10. Bahwa berdasarkan hal tersebut pada posita nomor 9 tersebut di atas penerbitan Keputusan obyek gugatan kepada Eko Tjiptono Wibowo maupun Ira Chrysanti adalah melanggar Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juncto ketentuan Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat juncto Pasal 12 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, sehingga harus dibatalkan;
11. Bahwa berdasarkan surat pemberitahuan dari Tergugat tanggal 16 Juli 2014 tersebut pada posita nomor 8 di atas Penggugat baru mengetahui bahwa ternyata terhadap sebagian tanah milik Penggugat seluas  $\pm$  2.392

Halaman 6 dari 30 halaman. Putusan Nomor 602 K/TUN/2015

#### 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

M<sup>2</sup> telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 313/Candi seluas  $\pm$  724 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 323/Candi seluas  $\pm$  1.668 M<sup>2</sup> yang keduanya atas nama Eko Tjiptono Wibowo. Dan dalam sidang pemeriksaan persiapan pada tanggal 6 Oktober 2014 di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang ternyata terhadap HGB No. 313/Candi terakhir tercatat atas nama Ira Chrysanti seluas 733 M<sup>2</sup> berdasarkan Buku Tanah HGB No. 313 Kelurahan Candi;

12. Bahwa dengan diterbitkannya keputusan obyek gugatan oleh Tergugat tersebut pada posita nomor 11 di atas telah merugikan kepentingan Penggugat, karena dengan adanya keputusan Tergugat tersebut membuat Penggugat tidak dapat melakukan tindakan hukum apapun terhadap tanah milik Penggugat. Padahal jika keputusan obyek gugatan tidak diterbitkan di atas sebagian tanah milik Penggugat, maka Penggugat tidak akan khawatir akan kehilangan nilai ekonomis dari pemanfaatan tanah tersebut. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan : *seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi*, maka keputusan obyek gugatan yang telah diterbitkan oleh Tergugat tersebut dapat dituntut agar dinyatakan batal atau tidak sah;

13. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan keputusan obyek gugatan telah melanggar ketentuan pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan "untuk keperluan pendaftaran hak-hak lama atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama (*in casu* hak *eigendom verponding* nomor 1769) dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan...", juncto **pasal 59 dan pasal 60 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**, karena bukti-bukti tertulis atas tanah obyek sengketa berupa akta-akta autentik berada ditangan Penggugat selaku pemilik tanah *a quo*. Disamping itu Penggugat

Halaman 7 dari 30 halaman. Putusan Nomor 602 K/TUN/2015

#### 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)



menguasai secara fisik bidang tanah *a quo* selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun secara berturut-turut oleh Penggugat dan pendahulu-pendahulunya dengan itikad baik dan secara terbuka sebagai yang berhak atas tanah *a quo* serta tidak dipermasalahkan oleh pihak lain sesuai ketentuan ayat (2);

14. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan keputusan obyek gugatan telah melanggar dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan sekaligus melampaui kewenangannya. Bahwa penerbitan sertipikat atas tanah di atas tanah milik yang bukan haknya dapat terjadi apabila petugas dari instansi Tergugat dalam melakukan penelitian terhadap tanah yang dimohonkan haknya tidak dilakukan secara cermat dalam mengolah data yuridis dan data fisik tanah sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Apabila petugas dari instansi Tergugat tidak melakukan penelitian dengan benar maka berakibat kepada kesalahan dalam mengukur dan memetakan bidang tanah secara benar sesuai batas-batas tanah antara pemohon hak dengan tanah milik Penggugat. Bahwa Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 selengkapnya menyatakan sebagai berikut :

***“Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan :***

- ***Penyelidikan riwayat bidang tanah itu, dan;***
- ***Penetapan batas-batasnya”;***

15. Bahwa selain melanggar Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Tergugat dalam menerbitkan keputusan obyek gugatan (SHGB No. 313/Candi dan HGB No. 323/Candi) juga telah melanggar dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 19 menyatakan :

Ayat (1) : *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;*

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

- *Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;*
- *Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

16. Bahwa penerbitan keputusan obyek gugatan (SHGB No. 313/Candi dan HGB No. 323/Candi) oleh Tergugat nyata-nyata telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sebagai berikut :

- a. Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- b. Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c. Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- d. Pasal 59 dan Pasal 60 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- e. Diktum Kedua pasal I ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- f. Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat;

17. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan keputusan obyek gugatan telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) atau *Algemene Beginselen Van Behoorlijk Bestuur* sebagaimana berikut :

- **Azas Kesewenang-wenangan;**

Bahwa perbuatan Tergugat menerbitkan keputusan obyek gugatan kepada pihak yang tidak berhak adalah perbuatan yang sewenang-wenang karena menerbitkan keputusan obyek gugatan kepada pihak lain yang tidak berhak atas tanah obyek sengketa tanpa melakukan pertimbangan-pertimbangan yang matang atas riwayat perolehan tanah bekas Eigendom Verponding No. 1769 seluas 12.965 M<sup>2</sup> yang sebagian telah diterbitkan Hak Guna Bangunan No. 271/Candi seluas 6.596 M<sup>2</sup> untuk atas nama Penggugat namun sebagian lagi tanah milik Penggugat justru diterbitkan keputusan obyek gugatan kepada Eko Tjiptono Wibowo dan Ira Chrysanti;

- **Azas Kecermatan;**

Bahwa Tergugat dalam menerbitkan keputusan obyek gugatan tidak melakukan penelitian secara cermat terhadap data fisik dan yuridis



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perolehan atas tanah obyek sengketa yang berakibat diterbitkannya keputusan obyek gugatan kepada pihak yang tidak berhak;

- **Azas Kepastian Hukum;**

Bahwa Penggugat yang secara legal memperoleh tanah bekas Eigendom Verponding No. 1769 berdasarkan akta-akta autentik tidak mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum karena tanah obyek sengketa oleh Tergugat justru diterbitkan keputusan obyek sengketa kepada pihak yang tidak berhak;

18. Bahwa oleh karena telah terbukti proses penerbitan keputusan obyek gugatan (SHGB No. 313/Candi dan HGB No. 323/Candi) telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) sebagaimana tersebut di atas, maka sesuai dengan ketentuan 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 keputusan obyek gugatan haruslah dinyatakan batal atau tidak sah dan oleh karena itu kepada Tergugat harus diwajibkan untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 313/Candi atas nama Ira Chrysanti dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 323/Candi atas nama Eko Tjiptono Wibowo;

19. Bahwa melalui pengadilan ini, Penggugat memohon agar segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa :
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 313/Candi diterbitkan pada tanggal 22 Februari 2001, seluas 733 M<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 11/Candi/2001 tanggal 13 Februari 2001, terakhir tercatat atas nama Ira Chrysanti;
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 323/Candi diterbitkan pada tanggal 21 Juni 2002 seluas 9.898 M<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 4/Candi/2002 tanggal 3 Mei 2002, tercatat atas nama Eko Tjiptono Wibowo;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 313/Candi diterbitkan pada tanggal 22 Februari 2001, seluas 733 M<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 11/Candi/2001 tanggal 13 Februari 2001, terakhir tercatat atas nama Ira Chrysanti;
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 323/Candi diterbitkan pada tanggal 21 Juni 2002 seluas 9.898 M<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 4/Candi/2002 tanggal 3 Mei 2002, tercatat atas nama Eko Tjiptono Wibowo;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini; Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat-Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

## EKSEPSI TERGUGAT:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. **Tentang Kompetensi Pengadilan :**  
Bahwa berdasarkan data yang ada pada Tergugat, perolehan tanah atas obyek sengketa adalah sebagai berikut :

### a. Eko Tjiptono Wibowo;

- 1) Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 323/Candi seluas 9.898 M<sup>2</sup> tercatat atas nama Eko Tjiptono Wibowo berasal dari Penggabungan Hak Guna Bangunan No. 315, Hak Guna Bangunan No. 316, Hak Guna Bangunan No. 317, Hak Guna Bangunan No. 318, Hak Guna Bangunan No. 319, Hak Guna Bangunan No. 320, dan Hak Guna Bangunan No. 322 semuanya tercatat atas nama Eko Tjiptono Wibowo;
- 2) Bahwa Hak Guna Bangunan No. 315, Hak Guna Bangunan No. 316, Hak Guna Bangunan No. 317, Hak Guna Bangunan No. 318, Hak Guna Bangunan No. 319, Hak Guna Bangunan No. 320 tercatat atas nama Eko Tjiptono Wibowo merupakan hasil pemecahan dari Hak Guna Bangunan No. 303/Candi, sedangkan Hak Guna Bangunan No. 322 tercatat atas nama Eko Tjiptono Wibowo diterbitkan sebagai pengganti Hak Guna Bangunan No. 220/Candi tercatat atas nama Eko Tjiptono Wibowo yang sudah tidak berlaku lagi (Penggantian Sertipikat);



- 3) Bahwa Hak Guna Bangunan No. 303/Candi tercatat atas nama Eko Tjiptono Wibowo merupakan pemisahan dari Hak Guna Bangunan No. 220/Candi tercatat atas nama Eko Tjiptono Wibowo;
- 4) Bahwa Hak Guna Bangunan No. 220/Candi semula atas nama Perseroan Terbatas PT NUPIKSA EKA WARSA PERDANA beralih menjadi atas nama Eko Tjiptono Wibowo berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 2-8-1999 No. 3/Cds/VIII/1999 yang dibuat oleh Bambang Soegianto, SH., selaku PPAT di Semarang;

**b. Ira Chrysanti;**

- 1) Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 313/Candi seluas 733 M<sup>2</sup> tercatat atas nama Eko Tjiptono Wibowo berasal dari Pemecahan/pemisahan dari Hak Guna Bangunan Nomor 303/Candi seluas 9.003 M<sup>2</sup> tercatat atas nama Eko Tjiptono Wibowo;
- 2) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20-12-2000 Nomor 1199/2000 yang dibuat oleh Liliana Tedjosaputro, SH., MH. Selaku PPAT di Semarang Hak Guna Bangunan Nomor 313/Candi beralih menjadi atas nama Johan Prasetyo Santoso;
- 3) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 02-06-2010 Nomor 141/2010 yang dibuat oleh Tanty Herawati, SH selaku PPAT di Semarang Hak Guna Bangunan Nomor 313/Candi beralih menjadi atas nama Wahono Tjitro Widagdo;
- 4) **Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 31-07-2013 Nomor 1145/2013 yang dibuat oleh Aristyo, SH selaku PPAT di Semarang Hak Guna Bangunan Nomor 313/Candi beralih menjadi atas nama Ira Chrysanti;**

Sedangkan Penggugat mendalilkan perolehan tanahnya juga berdasarkan Akta Jual beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Notaris sebagaimana diuraikan dalam kronologis gugatan Penggugat halaman 3 dan 4, angka 1 sampai dengan angka 3;

Oleh karena itu alas hak kepemilikan tersebut harus dibuktikan lebih dulu menurut hukum yang mana lebih sah dan kuat, dimana hal ini merupakan kewenangan Pengadilan Negeri;

Dengan demikian, Penggugat dalam mengajukan gugatan telah melanggar wewenang lingkungan peradilan sehingga Tergugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan



mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**3. Tentang Gugatan Kabur;**

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang mengada-ada dan kabur karena tidak didasarkan pada alasan yang jelas. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan obyek gugatan berdasarkan perbuatan hukum perdata, sehingga berdasarkan Pasal 2 huruf a Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara;

Karena gugatan Penggugat yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak beralasan hukum, maka gugatan tersebut menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**4. Tentang Kepentingan Para Penggugat Diragukan:**

Bahwa Penggugat belum bisa dikategorikan dirugikan kepentingannya sehubungan dengan penerbitan keputusan obyek sengketa, hal tersebut dikarenakan hubungan hukum Penggugat dengan alas hak yang dimilikinya harus diuji dan dibandingkan dulu dengan alas hak keputusan obyek sengketa;

Dengan demikian, Tergugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI 1 DAN 2:**

**I. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT KADALUWARSA :**

1. Bahwa pertama-tama Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 menolak dengan tegas-tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang dengan tegas-tegas diakuinya;
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah melebihi tenggang waktu yang ditentukan oleh Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 maupun Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 1991 yang berbunyi :  
Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 :





Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 1991 angka V angka 3 : Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasakan kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut, (bukan ketika mengambil putusan Pengadilan);

3. Bahwa Penggugat sudah mengetahui terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 313/Candi atas nama Tergugat II Intervensi 1 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 323/Candi atas nama Tergugat II Intervensi 2, karena Penggugat pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada medio Juni 2013 dengan register perkara Nomor : 60/G/2013/PTUN.Smg. dengan obyek gugatan SHGB No. 220/Candi (sudah dicabut) yang merupakan asal usul terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 313/Candi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 323/Candi, sehingga berdasarkan ketentuan baik Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 maupun SEMA RI No. 2 Tahun 1991, **Gugatan Penggugat Sudah Kadaluwarsa**;
4. Bahwa meskipun perkara gugatan No. 60/G/2013/PTUN.Smg. sudah dicabut tetap telah membuktikan Penggugat sudah mengetahui terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 323/Candi pada medio Juni 2013 setidaknya-tidaknya telah melewati tenggang waktu yang ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 maupun ketentuan SEMA RI No. 2 Tahun 1991;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1977 yang berbunyi :  
Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang



bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut di atas jelas gugatan Penggugat

**Sudah Kadaluwarsa;**

**II. EKSEPSI MENGENAI OBJEK :**

1. Bahwa obyek yang dipersengketakan dalam perkara gugatan No. 72/G/2014/PTUN.Smg. ini sebagaimana telah disebutkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya yaitu tanah Eigendom Verponding Nomor 1769 yang semula adalah milik OEI HOEI NIO dan yang pernah di okupasi oleh TNI AD letaknya bukan pada tanah SHGB No. 313/Candid an SHGB No. 323/Candi;
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas ada kesalahan dalam penyebutan obyek perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 072/G/2014/PTUN.SMG, Tanggal 18 Februari 2015 yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut Mengadili;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.052.500,- (Dua juta lima puluh dua ribu lima ratus rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 91/B/2015/PT.TUN.SBY, Tanggal 30 Juni 2015 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada Tanggal 05 Agustus 2015, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 13 Agustus 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 072/G/2014/PTUN.SMG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut pada tanggal 25 Agustus 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada Tanggal 26 Agustus 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada Tanggal 09 September 2015;

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

## ALASAN KASASI

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

### I. FAKTA-FAKTA HUKUM TERKAIT TANAH SHGB NO. 220

1. Termohon Kasasi menerbitkan SHGB No. 220 seluas 20.004M2 pada tahun 1993. Di dalam gambar situasi secara jelas disebutkan bahwa SHGB No. 220 tersebut sebagian berasal dari Eigendom 1769. Luas tanah Eigendom 1769 yang dimasukkan menjadi HGB No. 220 seluas 3.337 M2 (periksa lampiran 1: gambar situasi SHGB No. 220). Fakta ini sama dengan hasil penelitian warkah ex. HGB No.220/Candi, dimana pada saat itu **Pemohon Kasasi** diundang oleh **Termohon Kasasi** untuk melakukan penelitian warkah di kantor **Termohon Kasasi** (periksa lampiran 2 : Surat undangan klarifikasi). Hal ini dikuatkan pula dengan bukti P-14, yang menerangkan luas dan batas-batas tanah Eigendom 1769 ;
2. **Pemohon Kasasi** telah membeli dan menguasai tanah Eigendom Verponding No. 1769 sejak tahun 1987, hal ini telah terbukti berdasarkan bukti P-9 dan P-10, dimana jual beli atas tanah tersebut dilakukan dengan akta otentik sehingga sah menurut hukum ;
3. Bahwa berdasarkan bukti bertanda P-15a s/d P-22c terbukti bahwa Pemohon Kasasi telah secara defacto menguasai tanah Eigendom Verponding No. 1769.

**Berdasarkan fakta-fakta tersebut, maka sungguh mengherankan atas dasar apa Termohon Kasasi dapat menerbitkan SHGB No. 220 pada tahun 1993 atas tanah Eigendom Verponding No. 1769, padahal tanah Eigendom Verponding No. 1769 telah dibeli dan dikuasai oleh Pemohon Kasasi sejak tahun 1988.**

### II. DASAR HUKUM & TENGGANG WAKTU PERMOHONAN KASASI

Halaman 16 dari 30 halaman. Putusan Nomor 602 K/TUN/2015



Bahwa Pasal 23 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan sebagai berikut : **“Putusan pengadilan dalam tingkat banding dapat dimintakan kasasi kepada Mahkamah Agung oleh pihak-pihak yang bersangkutan, kecuali undang-undang menentukan lain”.**

Bahwa pemeriksaan kasasi dalam lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 131 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir telah diubah dengan UU No. 51 tahun 2009 yang bunyinya sebagai berikut : **“Terhadap putusan tingkat terakhir Pengadilan dapat dimohonkan pemeriksaan kasasi kepada Mahkamah Agung”.** Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas maka permohonan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 91/B/2015/PT.TUN.SBY tanggal 30 Juni 2015 adalah upaya hukum yang sah dan berdasar hukum;

Bahwa **Pemohon Kasasi** (dahulu Penggugat/Pembanding) telah menerima pemberitahuan **Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 91/B/2015/PT.TUN.SBY** pada tanggal **6 Agustus 2015** dan kemudian **Pemohon Kasasi** (dahulu Pengugat/Pembanding) telah menyatakan/mendaftarkan permohonan kasasi pada tanggal **13 Agustus 2015** dan memori kasasi ini diserahkan di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tanggal **25 Agustus 2015**. Dengan demikian permohonan a-quo masih dalam tenggang waktu yang diperkenankan oleh undang-undang sehingga permohonan kasasi ini secara formal haruslah diterima;

### **III. ALASAN-ALASAN PERMOHONAN KASASI**

Bahwa **Pemohon Kasasi** (dahulu Penggugat/ Pembanding) menyatakan keberatan dengan **Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 91/B/2015/PT.TUN.SBY** tanggal 30 Juni 2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

#### **MENGADILI :**

- **Menerima permohonan banding dari Penggugat / Pembanding ;**
- **Menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 72/G/2014/PTUN.SMG tanggal 18 Pebruari 2015 yang dimohonkan banding ;**
- **Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar baiaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;**

Bahwa amar putusan **Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No.: 72/G/2014/PTUN.Smg** tanggal 18 Pebruari 2015 sebagai berikut :



## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut Mengadili ;

### DALAM POKOK PERKARA ;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.052.500,- (dua juta lima puluh dua ribu lima ratus rupiah) ;

Bahwa adapun alasan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. : 72/G/2014/PTUN.Smg tanggal 18 Pebruari 2015 adalah bahwa putusan Majelis Hakim PTUN Semarang telah dianggap tepat dan benar dan seluruh pertimbangan Majelis Hakim PTUN Semarang diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim PT TUN Surabaya. Oleh karena itu seluruh keberatan-keberatan **Pemohon Kasasi** terhadap pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim PTUN Semarang haruslah dibaca dan dipandang sebagai keberatan-keberatan terhadap Putusan Majelis Hakim Banding. Guna mudahnya Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 91/B/2015/PT.TUN.SBY jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. : 72/G/2014/PTUN.Smg akan disebut dengan putusan "**Judex Factie**";

Bahwa permohonan kasasi ini diajukan atas alasan bahwa putusan judex factie telah salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku. Oleh karena itu permohonan kasasi ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 30 Ayat (1) Undang-Undang RI No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung** yang sebagaimana telah diubah dengan **Undang-undang No 5 tahun 2004 Jo. Undang-Undang No 3 tahun 2009**, yang menyatakan :

***dalam tingkat kasasi Mahkamah Agung membatalkan putusan pengadilan karena :***

- a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang ;***
- b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku ;***
- c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;***

Bahwa kesalahan-kesalahan judex factie dalam penerapan/pelanggaran hukum dalam putusan a quo adalah sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :





**1. PUTUSAN JUDEX FACTIE MELANGGAR PASAL 1 ANGKA 9 DAN 10  
UNDANG-UNDANG NO. 51 TAHUN 2009 TENTANG PERUBAHAN  
KEDUA ATAS UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1986 TENTANG  
PERADILAN TATA USAHA NEGARA;**

Bahwa judex factie mengabulkan eksepsi **Termohon Kasasi** dengan alasan bahwa gugatan **Pemohon Kasasi/Penggugat** tidak dapat diterima dengan alasan bahwa gugatan **Pemohon Kasasi** merupakan sengketa kepemilikan yang mana hal tersebut merupakan kompetensi Peradilan Umum untuk mengadilinya. Hal tersebut dapat dilihat dalam pertimbangan Majelis Hakim PTUN Semarang pada halaman 47 paragraf 3 yang menyatakan sebagai berikut :

*"Menimbang, bahwa dengan diselesaikannya terlebih dahulu mengenai siapa pemilik yang sah menurut hukum atas bidang-bidang tanah yang disengketakan antara Penggugat di satu pihak dengan Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 di Peradilan Umum akan dapat memberikan kepastian hukum yang kuat bagi pemiliknya untuk menuntut pembatalan suatu sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama pihak lainnya. Hal ini untuk mencegah kemungkinan putusan yang berbeda dari lembaga Pengadilan yang berbeda atas suatu bidang tanah yang sama, yaitu di satu sisi berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara akibat hukumnya membatalkan keputusan pendaftaran/pemberian hak atas tanah dari seseorang yang oleh putusan lainnya justru sebaliknya yaitu menyatakan orang tersebut sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah yang disengketakan tersebut";*

Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 menyebutkan :  
**keputusan tata usaha negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berdasarkan pertauran perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit invidual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;**

Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 menyebutkan :  
**Sengketa tata usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 dan 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tersebut maka keputusan Tata Usaha Negara yang dapat diuji keabsahannya di Peradilan Tata Usaha Negara harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Penetapan tertulis ;
- b. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
- c. Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara/administrasi Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- d. Bersifat konkret, individual dan final ;
- e. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;

Bahwa apabila ketentuan tersebut di atas dikonstatir dan dihubungkan dengan surat gugatan **Pemohon Kasasi** maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

- Objek gugatan **Pemohon Kasasi** adalah pembatalan surat keputusan **Termohon Kasasi** berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 313/Candi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 323/Candi yang merupakan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara (Beschikking);
- SHGB No. 323/Candi dan SHGB No. 313/Candi tersebut dikeluarkan oleh **Termohon Kasasi** dalam keududukannya sebagai pejabat tata usaha negara ;
- Penerbitan SHGB No. 323/Candi dan SHGB No. 313/Candi merupakan tindakan tata usaha negara yang menjadi kewenangan **Termohon Kasasi** selaku pejabat tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Peraturan pemerintah No. 10 tahun 1961 jo. Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- Penerbitan SHGB No. 323/Candi dan SHGB No. 313/Candi telah memenuhi unsur konkret, individual dan final ;
- Penerbitan SHGB No. 323/Candi dan SHGB No. 313/Candi jelas telah menimbulkan akibat hukum bagi **Pemohon Kasasi** selaku pemilik sah atas tanah Eigendom Verpeonding No. 1969 yang disebagian disertipikatkan menjadi SHGB No. 323/Candi dan SHGB No. 313/Candi.

**Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka jelas dan tidak terbantahkan bahwa objek gugatan merupakan keputusan tata usaha negara serta yang menjadi tergugat adalah pejabat tata usaha negara sehingga gugatan Pemohon Kasasi merupakan sengketa tata usaha negara.** Oleh karena itu gugatan **Pemohon Kasasi** adalah kompetensi



Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kompetensi peradilan umum (perdata);

**2. PUTUSAN JUDEX FACTIE KURANG CUKUP PERTIMBANGAN (ONVOLDOENDE GEMOTIVERD);**

Bahwa dalam praktek hukum acara maupun berdasarkan doktrin, putusan pengadilan yang kurang cukup pertimbangan atau pertimbangannya tidak memadai (*onvoldoende gemotiverd*) dapat diterima sebagai alasan permohonan kasasi. Putusan judex factie a quo kurang cukup pertimbangan dalam hal :

2.1. Bahwa dalam pertimbangan judex factie (pertimbangan Majelis Hakim PTUN Semarang pada halaman 47 paragraf 2) disebutkan sebagai berikut :

*“menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka sebelum melakukan pengujian terhadap keabsahan objek sengketa aquo tersebut, terlebih dahulu harus diselesaikan sengketa keperdataannya daripada sengketa administrasinya. Hal ini jelas merupakan kompetensi dari peradilan umum untuk mengadilinya sebelum nantinya dapat dibuktikan lebih lanjut berdasarkan hukum apakah sertifikat objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat atas nama orang atau pemegang hak yang sah menurut hukum ataupun sebaliknya”;*

Sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa gugatan yang menjadi kompetensi peradilan tata usah negara adalah gugatan yang obeyk sengketanya sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009. Sehingga apabila suatu gugatan telah memenuhi syarat tersebut maka Majelis Hakim tidak dapat menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara tersebut. In casu sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa gugatan **Pemohon Kasasi** adalah sengketa tata usaha negara sehingga haruslah diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Tata Usaha Negara;

Pertimbangan judex factie yang menyatakan bahwa sengketa keperdataannya harus diselesaikan terlebih dahulu adalah pertimbangan yang sangat dipaksakan karena untuk menguji keabsahan tindakan **Termohon Kasasi** dalam menerbitkan SHGB No. 313/Candi dan SHGB No. 323/Candi tidak memerlukan adanya putusan pengadilan dalam perkara perdata. Suatu keputusan tata usaha negara diuji keabsahannya berdasarkan peraturan perundang-



undangan. In casu karena objek sengketa adalah sertifikat atas tanah maka dasar pengujiannya adalah Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 dan peraturan lainnya yang berkaitan. Dengan melakukan pengujian berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut secara jelas akan dapat diketahui apakah tindakan **Termohon Kasasi** menerbitkan SHGB No. 313/Candi dan SHGB No. 323/Candi berdasar hukum atau tidak;

- 2.2. Bahwa pertimbangan judex factie tersebut di atas justru bertolak belakang dengan ratio legis yang seharusnya. Terhadap perkara ini justru seharusnya yang terlebih dahulu harus diselesaikan adalah sengketa administrasinya. Harus dipahami bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, sertifikat merupakan tanda bukti hak atas tanah. Oleh karena itu dengan diterbitkannya SHGB No. 313/Candi dan SHGB No. 323/Candi oleh **Termohon Kasasi** maka seakan-akan Turut Termohon Kasasi adalah pemilik sah atas tanah-tanah tersebut. Mengacu kepada Ketentuan Pasal 32 ayat (1) tersebut maka Turut Termohon Kasasi akan menyatakan dirinya sebagai pemilik sah tanah aquo. Padahal disisi lain penerbitan sertifikat-sertifikat tersebut bertentangan dengan hukum;

Pertimbangan judex factie yang menyatakan bahwa sengketa keperdataan harus diselesaikan terlebih dahulu, adalah pertimbangan yang didasarkan kepada kesesatan cara berpikir. Jika perkara ini dibawa keranah perdata sebagai sebuah sengketa kepemilikan maka sudah barang tentu Turut Termohon Kasasi akan menyatakan dirinya sebagai pemilik sah tanah aquo karena telah memiliki sertifikat. Perlu diketahui bahwa peradilan perdata tidak berwenang untuk membatalkan sertifikat tanah. Pembatalan sertifikat hanya dapat dilakukan di peradilan tata usaha negara. Dengan kata lain, putusan peradilan tata usaha negara-lah yang dapat dijadikan sebagai acuan untuk memutus sengketa keperdataannya dan bukan justru sebaliknya. Putusan perkara perdata tidak dapat dijadikan sebagai acuan untuk menilai apakah penerbitan SHGB Nop. 313/Candi dan SHGB No. 323/Candi prosedural atau tidak. Karena apapun nantinya putusan dalam perkara perdata, hal tersebut tidak memiliki kaitan dengan keabsahan prosedur penerbitan sertifikat. Oleh karena itu



penyelesaian sengketa administrasi mutlak harus diselesaikan terlebih dahulu karena dengan demikian sengketa kepemilikannya dapat diselesaikan kemudian;

- 2.3. Pertimbangan judex factie yang kurang memadai lainnya dapat ditemukan dalam pertimbangan (Putusan PTUN Semarang halaman 46 paragraf 3) yang menyatakan : “menimbang, bahwa dari fakta hukum yang terungkap di persidangan dan dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, sebagian besar adalah berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Sehingga dapat disimpulkan inti pokok permasalahan dalam perkara aquo yang harus dibuktikan adalah mengenai keabsahan jual beli terhadap tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan orang bernama Andi Suhandi.....dst;

Pertimbangan judex factie sebagaimana tersebut di atas dijadikan sebagai salah satu alasan judex factie untuk menyatakan bahwa sengketa aquo sebagai sengketa kepemilikan. Pertimbangan judex factie tersebut jelas sangat mengada-ada. Banyaknya bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah tidak dapat dijadikan dasar untuk menilai bahwa perkara ini sebagai perkara perdata. Seluruh bukti-bukti peralihan hak tersebut tujuannya untuk membuktikan riwayat peralihan hak atas tanah aquo. Bukti peralihan hak tersebut memang relatif banyak mengingat tanah aquo telah beralih beberapa kali. Dan tujuannya diajukannya bukti-bukti tersebut agar Majelis Hakim memperoleh gambaran yang utuh terkait dengan riwayat peralihan hak atas tanah tersebut. Karena dengan adanya riwayat peralihan hak atas tanah tersebut maka Majelis Hakim akan dapat mengetahui secara pasti letak kepentingan Pemohon Kasasi terkait dengan terbitnya surat keputusan obyek sengketa;

### **3. PUTUSAN JUDEX FACTIE MELANGGAR HUKUM PEMBUKTIAN**

Bahwa di dalam pertimbangannya judex factie menyatakan bahwa kepemilikan atas tanah yang tercatat dalam SHGB No. 313/Candi dan SHGB No. 323/Candi harus terlebih dahulu diselesaikan melalui sengketa keperdataan;

Bahwa pertimbangan judex factie tersebut nyata-nyata telah melanggar atau setidaknya telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian.

**Pemohon Kasasi telah mengajukan bukti-bukti bertanda P-5 s/d P-10**





**YANG SELURUHNYA MERUPAKAN AKTA NOTARIS** yang membuktikan riwayat peralihan hak atas tanah Eigendom Verponding No. 1769 hingga akhirnya menjadi milik **Pemohon Kasasi**. Akta Notaris merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (vide Pasal 1870 KUHPerdara). **Dengan adanya bukti-bukti berupa akta otentik maka kepemilikan Pemohon Kasasi atas tanah Eigendom Verponding No. 1769 tidak dapat diragukan sedikitpun.** Hal ini dikuatkan pula dengan adanya bukti P-3 dan P-4 yang membuktikan bahwa surat-surat asli bukti kepemilikan atas tanah Eigendom Verponding No. 1769 masih ada pada **Pemohon Kasasi** selaku pemilik tanah aquo. Dengan demikian telah terbukti bahwa tindakan **Termohon Kasasi** menerbitkan SHGB No. 313/Candi dan SHGB No. 323/Candi telah tidak sesuai prosedur, karena apabila terhadap tanah bekas eigendom diterbitkan sertifikat maka seharusnya akta eigendom dan meetbrief (surat ukur) harus ditarik oleh **Termohon Kasasi**. Namun nyatanya akta eigendom (**bukti P-3**) dan meetbrief /surat ukur(**bukti P-4**) masih ada pada **Pemohon Kasasi**; Berdasarkan penjelasan tersebut di atas maka jelas dan tidak dapat disangkal bahwa tanah SHGB No. 313/Candi dan SHGB No. 323/Candi yang berasal dari Eigendom Verponding No. 1769 adalah milik **Pemohon Kasasi**. Oleh karena itu pertimbangan judex factie yang menyatakan bahwa kepemilikan atas tanah aquo harus diselesaikan melalui sengketa perdata adalah pertimbangan yang tidak dan benar dan karenanya pertimbangan tersebut haruslah dibatalkan;

**4. PUTUSAN JUDEX FACTIE BERTENTANGAN DENGAN YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG ;**

Bahwa putusan judex factie yang menyatakan gugatan **Pemohon Kasasi** menjadi kompetensi peradilan umum, selain bertentangan atau melanggar peraturan perundang-undangan, juga bertentangan dengan yurisprudensi-yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI. Bahwa meskipun sistem peradilan kita tidak menganut asas *precedent* (*stare decisis*), namun menjadi kewajiban bagi Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi untuk senantiasa memperbaiki atau mengoreksi putusan pengadilan di bawahnya dalam rangka untuk menjaga konsistensi putusan-putusan pengadilan, karena inkonsistensi maupun disparitas putusan pengadilan selain akan membingungkan bagi pencari keadilan juga dapat menyebabkan kemerosotan wibawa lembaga peradilan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan penjelasan di atas, maka putusan judex factie haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung karena putusan judex factie tersebut bertentangan dengan putusan-putusan Mahkamah Agung yang telah ada sebelumnya. Berikut ini dikutip beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang relevan sebagai berikut :

- 4.1. **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor: 620K/Pdt/1999 tanggal 29-12-1995**, yang memuat kaidah hukum sebagai berikut:

**Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan wewenang Pengadilan Negeri;**

Jika yurisprudensi tersebut dihubungkan dengan gugatan **Pemohon Kasasi**, dimana yang digugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dan obyek gugatan adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, maka jelas gugatan **Pemohon Kasasi** adalah wewenang Pengadilan Tata Usah Negara.

- 4.2. **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 06 PK/TUN/2008 tanggal 5 Mei 2008**, dihimpun oleh Badan Penelitian dan Pengembangan dan Pendidikan dan Pelatihan Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung, yang menyatakan sebagai berikut;

**Untuk menghindari putusan yang berbeda antara dua badan peradilan sebaiknya ditempuh penyelesaian sengketa ke peradilan Tata Usaha Negara terlebih dahulu mengingat terbatasnya tenggang waktu menggugat, dan Putusan Peradilan Tata Usaha Negara yang terbit terlebih dahulu dapat menjadi bahan pertimbangan badan peradilan lainnya/berikutnya yang lebih lama proses penyelesaian sengketa;**

Yurisprudensi tersebut di atas telah memberikan pedoman yang cukup jkelas bahwa sengketa tata usaha negara harus diselesaikan terlebih dahulu. Yurisprudensi tersebut di atas sekaligus membantah pertimbangan judex factie yang menyatakan bahwa sengketa keperdataan harus diselesaikan terlebih dahulu;



Berdasarkan yurisprudensi tersebut di atas jelas dan tidak terbantahkan bahwa putusan judex factie tidak layak untuk dipertahankan dan karenanya putusan tersebut haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung;

**5. PUTUSAN JUDEX FACTIE MELANGGAR SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NO. SEMA NO. 4 TAHUN 2014 JO. NO. 7 TAHUN 2012 TENTANG HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG;**

Bahwa di dalam pertimbangannya putusan judex factie mengutip SEMA RI No. 7 Tahun 2012. Namun sayangnya judex factie sekedar mengutip saja tanpa memberi pertimbangan kaitan antara SEMA tersebut dengan pokok perkara. Bahwa SEMA tersebut telah memberikan pedoman yang jelas bagi Majelis Hakim dalam mengadili perkara ini. Namun ironisnya Majelis Hakim justru mengambil sikap yang justru bertentangan dengan SEMA No. 7 tahun 2012 tersebut;

Dalam SEMA No. 7 Tahun 2012 pada huruf a sudah ditegaskan bahwa apabila yang menjadi objek sengketa (*objectum litis*) adalah berkaitan dengan keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara, maka hal ini merupakan sengketa Tata Usaha Negara. In casu, objek gugatan adalah keputusan **Termohon Kasasi** (Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang) berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 313/Candi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 323/Candi yang menurut **Pemohon Kasasi** penerbitannya tidak sah karena menyalahi prosedur. Jelas dan tidak dapat disangkal bahwa penerbitan sertipikat merupakan keputusan tata usaha negara, sehingga hal tersebut merupakan sengketa tata usaha negara. Dengan mengacu kepada SEMA No. 7 Tahun 2012 tersebut, justru semakin menguatkan bahwa perkara ini merupakan kompetensi peradilan tata usaha negara dan bukan merupakan kewenangan peradilan umum;

Bahwa di dalam SEMA No. 4 Tahun 2014, Kamar Tata Usaha Negara telah memberikan rumusan sebagai berikut :

**“JANGAN TERLALU MUDAH MENYIMPULKAN SENGKETA TUN SEBAGAI SENGKETA PERDATA. DALAM PRAKTEK BERACARA DI PTUN, manakala pihak tergugat mengajukan eksepsi bahwa sengketa tersebut sebagai sengketa perdata, maka hakim serta merta menyatakan gugatan tersebut no. padahal untuk sampai pada kesimpulan bahwa sengketa tersebut sebagai sengketa perdata harus melalui tahap pengujian yuridis sebagai berikut :**

- a. Aspek kewenangan pejabat TUN tersebut ;
- b. Aspek prosedural penerbitan KTUN tersebut ;



**c. Aspek material substansial pendukung terbitnya KTUN objek sengketa;**

Meskipun Mahkamah Agung telah memberikan pedoman yang sangat jelas, akan tetapi judex factie telah dengan mudah menyatakan perkara aquo sebagai sengketa perdata tanpa terlebih dahulu memberikan pertimbangan dan melakukan pengujian terhadap aspek kewenangan pejabat TUN, dan pengujian terhadap aspek prosedural penerbitan KTUN. Berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2014, maka seharusnya judex factie terlebih dahulu harus melakukan pengujian terhadap gugatan **Pemohon Kasasi** untuk mengetahui apakah objek sengketa merupakan kewenangan pejabat TUN atau tidak;

In casu, apabila SEMA No. 4 tahun 2014 dihubungkan dengan objek gugatan **Pemohon Kasasi**, maka secara jelas dapat diketahui bahwa objek sengketa yakni Surat Keputusan **Termohon Kasasi** yaitu Sertipikat HGB No. 313/Candi dan HGB No. 323/Candi merupakan keputusan yang menjadi kewenangan **Termohon Kasasi** sebagai pejabat tata usaha negara. Dengan demikian terbukti bahwa perkara aquo menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang. Oleh karena itu putusan judex factie yang dimohonkan kasasi ini haruslah dibatalkan karena telah melanggar undang-undang dan bertentangan dengan SEMA No. 4 Tahun 2014;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa mohon agar apa yang telah dikemukakan oleh **Pemohon Kasasi** dalam bagian eksepsi dianggap secara mutatis mutandis dikemukakan dan termuat kembali dalam bagian pokok perkara ini. Dan sejalan dengan apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi, dimana perkara aquo merupakan kompetensi peradilan tata usaha negara, maka mohon agar Mahkamah Agung berkenan untuk mengadili sendiri perkara ini, khususnya menyangkut pokok perkara, dengan mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi, mengingat Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi memiliki kewenangan untuk memeriksa dan menilai serta mempertimbangkan alat bukti dalam hal Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara aquo. Bahwa mengingat judex factie belum mempertimbangkan hal-hal yang berkaitan dengan pokok perkara maka **Pemohon Kasasi** mohon kepada Majelis Kasasi agar berkenan mempertimbangkan seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam tingkat



pertama dan tingkat banding serta tambahan penjelasan-penjelasan yang diuraikan di bawah ini;

2. Bahwa **Pemohon Kasasi** adalah satu-satunya pemilik sah atas tanah bekas Eigendom Verponding No. 1769 seluas 12.965M<sup>2</sup>. **Pemohon Kasasi** memiliki dan menguasai tanah tersebut sejak tahun 1988, sebagaimana telah terbukti berdasarkan bukti **P-9, yaitu Akta No. 168 tanggal 21 Desember 1987 dan bukti P-10 yaitu Akta No. 145 tanggal 24 Februari 1988, keduanya dibuat oleh Januar Tirtaamidjaja, Notaris dan PPAT di Semarang.** Berdasarkan kedua akta tersebut terbukti bahwa **Pemohon Kasasi** membeli tanah bekas Eigendom Verponding No. 1769 seluas 12.965M<sup>2</sup> dari pemilik sah dan jual beli tersebut dituangkan dalam akta Notaris/PPAT;
3. Bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut nyata dan tidak dapat dibantah bahwa **Pemohon Kasasi** adalah satu-satunya pemilik tanah bekas Eigendom Verponding No. 1769 seluas 12.965M<sup>2</sup>. Oleh karena itu tindakan **Termohon Kasasi** menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 220 Desa Candi pada Tahun 1993 jelas-jelas merupakan tindakan yang melanggar hukum. **Perbuatan Termohon Kasasi tersebut sebagaimana telah didalilkan dalam surat gugatan, yakni melanggar Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 jo. Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979,** karena **Termohon Kasasi** telah menerbitkan sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah bukan kepada pemilik tanah yang sebenarnya. Hal ini terjadi sudah barang tentu karena **Termohon Kasasi** telah tidak menjalankan prosedur penerbitan sertipikat secara benar. Sebab apabila **Termohon Kasasi** menempuh seluruh prosedur atau tahapan dalam penerbitan sertipikat, maka **Termohon Kasasi** akan mengetahui bahwa tanah yang sedang dimohonkan sertipikat tersebut adalah tanah milik **Pemohon Kasasi**;
4. Bahwa selama persidangan **Termohon Kasasi** telah dengan sengaja menutup-nutupi fakta yang sebenarnya. Hal ini terlihat dengan ketidakmauan **Termohon Kasasi** untuk menunjukkan warkah HGB No. 220/desa Candi, meskipun **Pemohon Kasasi** telah mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim agar kepada **Termohon Kasasi** diperintahkan membawa dan menunjukkan warkah tersebut dipersidangan. Namun ketika **Termohon Kasasi** tidak mau menunjukkan warkah tersebut, Majelis Hakim enggan memerintahkan ulang kepada **Termohon Kasasi**





dengan berbagai alasan yang tidak jelas, meskipun undang-undang memberikan kewenangan kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan pejabat tata usaha negara untuk membawa surat-surat yang ada padanya; Sikap **Termohon Kasasi** yang ngotot untuk tidak mau membawa dan menunjukkan warkah HGB No. 220/Candi dipersidangan sudah diduga sebelumnya oleh **Pemohon Kasasi**, karena apabila warkah tersebut ditunjukkan maka secara gamblang akan tampak bahwa penerbitan sertipikat HGB No. 220/Desa Candi tidak sesuai dengan prosedur, salah satunya adalah bahwa **Pemohon Kasasi** sebagai pemilik sah atas tanah yang dimohonkan hak tidak mengetahui adanya permohonan hak tersebut;

5. Bahwa objek sengketa Sertipikat HGB No. 313/Candi dan HGB No. 323/Candi adalah sertipikat hasil pemecahan dan atau pemisahan dari Sertipkat HGB No. 220 Desa Candi. Oleh karena itu, apabila penerbitan Sertipkat HGB No. 220 sebagai sertipikat induk tidak sesuai prosedur dan tidak benar, maka sertipikat yang diterbitkan berikutnya yang berasal dari pemecahan /atau pemisahan Sertipkat HGB No. 220 tersebut, termasuk Sertipikat objek sengketa yaitu HGB No. 313/Candi dan Sertipikat HGB No. 323/Candi harus dibatalkan pula;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa sebelum menguji keabsahan objek sengketa, perlu diselesaikan terlebih dahulu masalah keabsahan peralihan hak atas tanah khususnya jual beli antara Penggugat dan Andi Suhadi dan Kepemilikan sebelumnya, dipihak terdapat masalah lain yaitu keabsahan akta jual beli antara Tergugat II Intervensi 1 dan 2 dengan penjualnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: **PT. TANJUNG MAS SEJAHTERA**, tersebut harus ditolak;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT. TANJUNG MAS SEJAHTERA**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi 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 22 Desember 2015, oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Yosran, S.H., M.Hum dan Is Sudaryono, S.H., M.H 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 Kusman, S.IP., S.H., M.Hum, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/ Yosran, S.H., M.Hum

ttd /Is Sudaryono, S.H., M.H

Ketua Majelis,

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

Panitera Pengganti,

ttd/ Kusman, S.IP., S.H., M.Hum

### Biaya-biaya

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi .....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG – RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, SH  
NIP : 220 000 754