



**PUTUSAN  
Nomor 21 K/TUN/2019**

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

memeriksa perkara tata usaha negara pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

- I. **PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR**, beralamat di Jalan Taman Perkantoran Citraland Kav. 1, Jalan Citraland Utama, Kelurahan Made, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, yang diwakili oleh Nanik Joeliawati Santoso, dan kawan, jabatan Direktur; Selanjutnya dalam hal ini diwakili oleh kuasa Antonius Winda Sulisiandri, S.H., M.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, Para Staf Departemen Legal PT. Suburhijau Jayamakmur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2018;
- II. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I**, tempat kedudukan di Jalan Taman Puspa Raya Blok D Nomor 10, Komplek Citra Raya, Sambikerep, Surabaya; Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Kuncorobhakti Hanung P, S.H., jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 880/SKK/35.78/X/2017, tanggal 06 Oktober 2017;

**Pemohon Kasasi I, II;**

**Lawan**

**RONNY WIJAYA**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Pradah Permai 2/KAV. 36, RT. 001/RW. 004, Kelurahan Pradahkalikendal, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, pekerjaan Karyawan Swasta;

Halaman 1 dari 9 halaman. Putusan Nomor 21 K/TUN/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Drs. Kosdar, S.H., dan kawan, kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada Kantor Konsultan Hukum/Advokat Drs. Kosdar, SH & Rekan, beralamat kantor di Perum Puri Taman Asri Blok AA-31, Pagesangan, Surabaya dan Jalan Raya Kebonsari Nomor 9, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2017;

## **Termohon Kasasi;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah:
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4 Sisa/Kelurahan Made, tanggal 5-4-1994, Gambar Situasi tanggal 24-3-1994, Nomor 2172/1994, Luas 415.775 M<sup>2</sup>, atas nama PT Suburhijau Jayamakmur, berkedudukan di Surabaya;
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1075/Kelurahan Made, tanggal 02 Maret 2000, Surat Ukur tanggal 30-12-1999, Nomor 564/Made1999, Luas 3.000 M<sup>2</sup>, atas nama PT Subur Hijau Jayamakmur;
  - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1082/Kelurahan Made, tanggal 08 Maret 2000, Surat Ukur tanggal 30-12-1999, Nomor 565/Made/1999, Luas 1.756 M<sup>2</sup>, atas nama PT Suburhijau Jayamakmur, berkedudukan di Surabaya;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4 Sisa/Kelurahan Made, tanggal 5-4-1994, Gambar Situasi tanggal 24-3-1994, Nomor

Halaman 2 dari 9 halaman. Putusan Nomor 21 K/TUN/2019

#### 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)



- 2172/1994, Luas 415.775 M<sup>2</sup>, atas nama PT Suburhijau Jayamakmur, berkedudukan di Surabaya;
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1075/Kelurahan Made, tanggal 02 Maret 2000, Surat Ukur tanggal 30-12-1999, Nomor 564/Made1999, Luas 3000 M<sup>2</sup>, atas nama PT Subur Hijau Jayamakmur;
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1082/Kelurahan Made, tanggal 08 Maret 2000, Surat Ukur tanggal 30-12-1999, Nomor 565/Made/1999, Luas 1.756 M<sup>2</sup>, atas nama PT Suburhijau Jayamakmur, berkedudukan di Surabaya;
4. Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan sertipikat baru atas objek tanah tersebut pada:
- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4 Sisa/Kelurahan Made, tanggal 5-4-1994, Gambar Situasi tanggal 24-3-1994, Nomor 2172/1994, Luas 415.775 M<sup>2</sup>, atas nama PT Suburhijau Jayamakmur, berkedudukan di Surabaya;
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1075/Kelurahan Made, tanggal 02 Maret 2000, Surat Ukur tanggal 30-12-1999, Nomor 564/Made1999, Luas 3000 M<sup>2</sup>, atas nama PT Subur Hijau Jayamakmur;
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1082/Kelurahan Made, tanggal 08 Maret 2000, Surat Ukur tanggal 30-12-1999, Nomor 565/Made/1999, Luas 1.756 M<sup>2</sup>, atas nama PT Subur Hijau Jayamakmur, berkedudukan di Surabaya;
- setelah luas masing-masing dikurangi sebagian dari tanah milik Penggugat sesuai Buku C Kelurahan Made Nomor 2530 Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M<sup>2</sup>, atas nama H. Suratman atau juga ditulis H. Surateman sesuai hasil pengembalian batas dan/atau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;



5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi sebagai berikut;

Eksepsi Tergugat;

– Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (*Kompetensi Absolut*);

– Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consorsium*);

Eksepsi Tergugat II Intervensi;

– Eksepsi Kompetensi Absolut;

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, dengan Putusan Nomor 110/G/2017/PTUN.SBY., tanggal 20 Maret 2018, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, dengan Putusan Nomor 103/B/2018/PT.TUN.SBY., tanggal 8 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I dan II masing-masing pada tanggal 13 September 2018, dan diterima masing-masing pada tanggal 17 September 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I dan II diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 24 September 2018 dan 26 September 2018, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, tersebut masing-masing pada tanggal 5 Oktober 2018 dan 10 Oktober 2018;

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;

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima masing-masing pada tanggal 5 Oktober 2018 dan 10 Oktober 2018, yang



merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi I dan II meminta agar:

**Pemohon Kasasi I;**

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding/dahulu Tergugat II Intervensi seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Penggugat untuk membayar semua biaya perkara ini;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Penggugat untuk membayar semua biaya perkara ini;

**Pemohon Kasasi II;**

- Menerima Permohonan Kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi II/ Terbanding-II/ Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 8 Agustus 2018 Nomor 103/B/2018/PT.TUN.SBY. *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 20 Maret 2018 Nomor 110/G/2017/PTUN.SBY;

Dan selanjutnya mengadili sendiri dengan menyatakan:

- Menolak gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak dapat diterima;
- Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 18 Oktober 2018, yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II;



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

Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa walaupun objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, akan tetapi dalam gugatan Penggugat lebih banyak mempermasalahkan substansi asal hak kepemilikan, luas dan letak ketiga objek sengketa, dengan demikian Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadilinya melainkan kewenangan Peradilan Umum untuk menyelesaikannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, Nomor 103/B/2018/PT.TUN.SBY., tanggal 8 Agustus 2018, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, Nomor 110/G/2017/PTUN.SBY., tanggal 20 Maret 2018, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Agung telah membaca dan mempelajari Jawaban Memori Kasasi, namun tidak ditemukan hal-hal yang dapat melemahkan alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi, dan sebagai pihak yang kalah Termohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan;

Halaman 6 dari 9 halaman. Putusan Nomor 21 K/TUN/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, *juncto* 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, *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I. **PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR.**, dan Pemohon Kasasi II. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I**;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, Nomor 103/B/2018/PT.TUN.SBY., tanggal 8 Agustus 2018, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, Nomor 110/G/2017/PTUN.SBY., tanggal 20 Maret 2018

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut;

### DALAM POKOK SENGKETA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Termohon Kasasi membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 19 Februari 2019, oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H., dan Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota,

Halaman 7 dari 9 halaman. Putusan Nomor 21 K/TUN/2019

#### 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

dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan

Andi Nur Insaniyah, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

ttd/.

ttd/.

Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H. Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

ttd/.

Is Sudaryono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd/.

Andi Nur Insaniyah, S.H.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

Halaman 8 dari 9 halaman. Putusan Nomor 21 K/TUN/2019



ASHADI, SH.  
NIP. 19540924 198403 1 001.

Halaman 9 dari 9 halaman. Putusan Nomor 21 K/TUN/2019