



PUTUSAN
Nomor 652 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:

I. HERU SAPTO WIDODO, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, tempat tinggal Jalan Lidah Harapan Blok AA No. 23RT.001/RW.005 Lidah Wetan, Lakar Santri, Surabaya;

II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I berkedudukan di Jalan Taman Puspa Raya Blok D No. 10, Komplek Citra Raya Sambikerep Surabaya, Selanjutnya memberikan kuasa kepada :

1. Nama : KUNCOROBHAKTI HANUNG P, S.H. ;
N I P : 19690316 199703 1 001 ;
Pangkat/Gol : Penata Tk. I (III/d) ;
Jabatan : Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I ;
2. Nama : BAMBANG UJIYONO, S.H. ;
N I P : 19650802 198603 1 004 ;
Pangkat/Gol : Penata Tk. I (III/d) ;
Jabatan : Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I ;
3. Nama : NANANG HARIYANTO, S.H. ;
N I P : 19601113 198303 1 002 ;
Pangkat/Gol : Penata Tk. I (III/d) ;
Jabatan : Kepala Sub Seksi Sengketa Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I ;
4. Nama : NUGROHO IMAM SANTOSO, SH ;
N I P : 19630804 198903 1 003 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pangkat/Gol : Penata Muda Tk. I (III/b) ;
Jabatan : Staf Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;

5. Nama : MUCH MUDZAKIR, AMD ;
N I P : 19880616 201101 1 007 ;
Pangkat/Gol : Pengatur (II/c) ;
Jabatan : Staf Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 485/SKK/35.78.14/IX/2014, Tanggal 25 September 2014

Pemohon Kasasi I, II dahulu sebagai Para Pembanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi;

melawan:

Hj. ERNIE HARIYANTO Atau Hj. ERNIE ENANTHO, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Desa Ngepeh, RT.001 RW.001, Kecamatan Saradan, Kabupaten Madiun, pekerjaan Wiraswasta, Selanjutnya memberi kuasa kepada: M. Zubair A. Rasyid, SH, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat "MUHAMMAD ZUBAIR AR & REKAN", alamat jl. Letjend Sutoyo No. 29 Medaeng, Waru, Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Tanggal 12 September 2014;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa, Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan tanggal 19-05-1997 luas 300 M², Surat Ukur tgl 14-05-1997 No. 12.01.26.03.0198, pemegang terakhir atas nama Heru Sapto Widodo, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Halaman 2 dari 28 halaman. Putusan Nomor 652 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

- Utara : tanah Hj. Ernie Hariyanto ;
 - Timur : Jl. Karang PDAM ;
 - Selatan : tanah Hj. Ernie Hariyanto ;
 - Barat : tanah kosong ;
2. Bahwa, Penggugat mengetahui terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan terbit tanggal 19-05-1997 luas 300 M², Surat Ukur tgl 14-05-1997 No. 12.01.26.03.0198, pemegang terakhir atas nama Heru Spto Widodo, setelah pada tanggal 08 September 2014 Penggugat mengurus pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, dan diberitahukan oleh petugasnya bahwa tanah yang dimohonkan Penggugat hanya diproses 599 M², padahal semula permohonan tanah Penggugat luasnya 1.200 M², dengan demikian gugatan Penggugat belum lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
3. Bahwa, penerbitan surat keputusan objek sengketa sangat merugikan kepentingan Penggugat karena Penggugat tidak pernah mengalihkan tanah Penggugat kepada siapapun baik peralihan secara jual beli, hibah, dan waris, oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya agar surat keputusan objek sengketa tersebut dinyatakan batal atau tidak sah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Pasal 51 ayat (1) yang berbunyi;
"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 disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi";
4. Bahwa, Keputusan Tata Usaha Negara tentang Obyek Sengketa adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum Perdata khususnya kepada Penggugat :
- Bersifat konkret, artinya keputusan obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat tidak abstrak, tetapi berwujud dan dapat ditentukan bentuknya karena berupa Sertifikat;

Halaman 3 dari 28 halaman. Putusan Nomor 652 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)

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bersifat individual, artinya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa ini tidak ditujukan untuk umum tetapi diterbitkan atas nama Heru Sapto Widodo;
 - Bersifat final, Keputusan Tata Usaha Negara sudah definitif dan tidak memerlukan persetujuan dari pihak manapun termasuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan dan Kantor Pertanahan Pusat di Jakarta;
5. Bahwa, tanah Penggugat yang sampai sekarang masih dikuasai oleh Penggugat seluas 1.200 m² terletak di Jl. Karang PDAM Kelurahan Babatan Kecamatan Wiyung Kota Surabaya dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
- Utara :Dahulu tanah milik desa,sekarang tembok Graha Famili;
 - Timur :Dahulu tanah milik Desa Wiyung,sekarang Jl.KaranganPDAM;
 - Selatan :Tanah kosong milik P.Kandek;
 - Barat :Tanah kosong milik P.Liyan ;
6. Bahwa sebidang tanah tersebut diatas dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 1980, hal ini berdasarkan jual beli antara Wariman dengan Erni Enanto atau Hj. Ernie Hariyanto, sebagaimana dituangkan dalam Surat Pernyataan yang dibuat oleh Wariman yang diketahui dan dibenarkan oleh Kepala Desa Babatan, tanggal 1 Maret 1980, dan ada bukti pembayarannya berupa kwitansi dengan jumlah uang sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) ;
7. Bahwa untuk melindungi dan memberikan kepastian hukum atas tanah yang dibeli oleh Penggugat dari pak Wariman, Penggugat mengajukan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dengan melampirkan bukti-bukti antara lain :
- 7.1 Surat Keterangan Iuran Pembangunan Daerah,Buku Penetapan Huruf C No. 2003, Desa Babatan Kecamatan Karang Pilang, luas 120 da atau 1.200 m² a/n Ernie Enantho;
 - 7.2 Surat Keterangan Lurah Babatan Kecamatan Wiyung No. 593/27/436.11.25.3/2013 Tgl 21 Oktober 2011, yang dilampiri legalisir Leter C Desa Babatan dll;
 - 7.3 Kutipan Register Leter C Kelurahan, Kelurahan Babatan yang dikutip oleh Lurah Babatan tertanggal 21 Oktober 2013, atas nama Ernie Enanto;
 - 7.4 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Th 2014 dengan luas tanah 1.200 M² a/n Wariman / Ernie Erantho;

Halaman 4 dari 28 halaman. Putusan Nomor 652 K/TUN/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa dengan adanya permohonan hak dari Penggugat sebagaimana Penggugat uraikan di atas, Tergugat menerbitkan Peta Bidang Tanah atas nama Hj. Ernie Hariyanto (Penggugat) tertanggal 07 Februari 2014;
9. Bahwa kemudian pada tanggal 08 September 2014, Penggugat diminta oleh Pihak Kantor Pertanahan Surabaya I untuk melakukan pembayaran Pendaftaran Tanah Pertama Kali Pengakuan / Pengesahan Hak sebesar Rp. 423.960,- dengan luas tanah 599 M²;
10. Bahwa dengan hanya akan diproses seluas tanah 599 M², maka sudah barang tentu Penggugat keberatan karena tidak sesuai luas tanah yang sebenarnya yang dimohonkan seluas 1.200 M², berikut ini rincian tanah Penggugat setelah terbit Sertipikat atas nama Heru Sapto Widodo Luas tanah Penggugat 1.200 M², terbit Sertipikat Hak Milik No. 2924 / Kelurahan Babatan, seluas 300 M², luas tanah yang akan diterbitkan Sertipikat oleh Tergugat untuk Penggugat luas 599 M² dan sisa tanah kosong milik Penggugat luas 301 M² ($300 \text{ M}^2 + 599 \text{ M}^2 + 301 \text{ M}^2 = 1.200 \text{ M}^2$);
11. Bahwa penerbitan Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik No. 2924/ Kelurahan Babatan tanggal 19-05-1997 luas 300 M², Surat Ukur tgl 14-05-1997 No. 12.01.26.03.0198, pemegang terakhir atas nama Heru Sapto Widodo mengandung cacat yuridis karena sertipikat tersebut tidak sesuai dengan data fisik dan data yuridis. Heru Sapto Widodo bukan sebagai pemilik tanah, tanah *a quo* sejak tahun 1980 sampai sekarang masih dalam penguasaan Penggugat, dan tidak pernah dialihkan kepada siapapun, seharusnya Tergugat sebelum menerbitkan sertipikat terlebih dahulu melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan menetapkan batas-batasnya, oleh karena Tergugat tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah, maka tindakan Tergugat menerbitkan Keputusan objek sengketa bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 3 ayat (2) sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan :
 - a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan;
 - b. penetapan batas-batasnya;dan Pasal 4 ;
 - (1) Setelah pengukuran sesuatu desa sebagai yang dimaksud dalam pasal 3 selesai, maka dibuat peta-peta pendaftaran yang memakai perbandingan;

Halaman 5 dari 28 halaman. Putusan Nomor 652 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)



12. Bahwa Tergugat tidak pernah melakukan pengumuman layaknya penerbitan sertipikat pada umumnya, pengumuman semestinya ditempelkan di papan pengumuman di desa wilayah hukumnya, dengan demikian tindakan Tergugat menerbitkan keputusan objek sengketa juga bertentangan dengan Peraturan Pemerintah RI No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ;

Pasal 6 ayat (1);

Setelah pekerjaan yang dimaksud dalam pasal 3 dan 4 selesai, maka semua peta dan daftar isian yang bersangkutan ditempatkan di Kantor Kepala Desa selama tiga bulan, untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan, mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan isi daftar isian itu;

Bahwa, oleh karena Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat objek sengketa tidak seperti apa yang dipersyaratkan sebagaimana Penggugat uraikan di atas, maka penetapan hak yang dibukukan menjadi atas nama Heru Spto Widodo bertentangan dengan Pasal 12 Peraturan Pemerintah RI No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah "Setelah ada pengesahan seperti dimaksud pasal 6 ayat (3), maka dari tiap-tiap bidang tanah yang batas-batasnya maupun yang berhak atasnya telah ditetapkan, hak-haknya dibukukan dalam daftar buku tanah";

Dengan demikian tindakan Tergugat telah memenuhi Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga cukup beralasan hukum untuk dinyatakan batal atau tidak sah;

13. Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan obyek sengketa juga bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yaitu :

- Asas Kecermatan, maksudnya Tergugat tidak cermat dan tidak teliti karena obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat, terbit di atas sebagian tanah Penggugat, sesuai dengan Peta Bidang Tanah yang diterbitkan oleh Tergugat tertanggal 07 Februari 2014;
- Asas Kepastian Hukum, asas ini menghendaki adanya kepastian hukum dalam arti dihormatinya hak yang diperoleh seseorang dalam hal ini Penggugat yang didasarkan atas surat-surat yang dimiliki serta Penguasaan fisik atas tanah tersebut, sehingga Pejabat Tata Usaha Negara tidak sewenang-wenang dalam tindakannya.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Asas Motivasi, yang menghendaki setiap Keputusan Tata Usaha Negara harus didasarkan alasan-alasan yang jelas, terang, benar dan obyektif serta adil;
- Asas Menghormati dan Memberikan Haknya Setiap Orang, asas itu juga disebut sebagai amanah, asas ini pada dasarnya mengharuskan untuk menghormati, melindungi, menegakkan dan memberikan apa yang menjadi haknya orang lain baik secara individu maupun secara makro yang harus dilaksanakan setiap orang atau Pejabat Tata Usaha Negara, maka dengan demikian tindakan Tergugat sudah memenuhi Pasal 53 ayat 2 huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga sudah sepatutnya dinyatakan batal atau tidak sah;

14. Bahwa dengan demikian diwajibkan kepada Tergugat untuk mencabut obyek sengketa tersebut dan menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini.;

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 Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan terbit tanggal 19-05-1997 luas 300 M², Surat Ukur tanggal 14-05-1997 No. 12.01.26.03.0198, pemegang terakhir atas nama Heru Sapto Widodo;
3. Mewajibkan Kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik No. 2924/ Kelurahan Babatan terbit tanggal 19-05-1997 luas 300 M², Surat Ukur tanggal 14-05-1997 No. 12.01.26.03.0198, pemegang terakhir atas nama Heru Sapto Widodo;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat sengketa ini;

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

Eksepsi Tergugat:

1. Bahwa Tergugat menolak tegas seluruh dalil gugatan Penggugat tanpa terkecuali ;
2. Bahwa obyek gugatan dalam perkara ini adalah : Sertipikat Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1997 No. 12.01.26.03.0198, luas 300 M², asal persil Pengakuan Hak dari Milik Adat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2242, pemegang hak atas nama Rochani Soedarmadji, terbit tanggal 19 Mei 1997;

- Berdasarkan Surat Keterangan Waris dari Para Ahli Waris, tanggal 22 Agustus 2002 yang diketahui Lurah Lidah Wetan dan dikuatkan oleh Camat Lakarsantri karena meninggalnya R.C. Soedarmadji tanggal 22 Juli 2002 pemegang hak beralih menjadi atas nama : 1. Soeharmiyani, 2. Uti Handini, 3. Ditto Darcahyo, 4. Wiyono Tejo;

- Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23 Juni 2003 No. 15/2003 yang di buat oleh dan di hadapan Henrika Suwarti Sugiono, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, PPAT di Surabaya pemegang hak beralih menjadi atas nama : Heru Sapto Widodo;

3. Bahwa, terkait dengan uraian tersebut diatas sifat Hak Milik atas tanah disebutkan dalam pasal 20 angka (1) UUPA, yaitu Hak Milik adalah Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah;

"Urip Santoso (2011) dalam buku " Perolehan Hak atas tanah" Menafsirkan kata Terkuat' adalah Hak Milik lebih kuat bila dengan dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah putus. Kata Terpenuhi memiliki maksud bahwa Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas dibandingkan dengan hak tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain ;

4. Bahwa pokok permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa hak antara Penggugat dan pemegang Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan;

5. Bahwa, terkait dengan uraian tersebut diatas maka kewenangan mengadili, memeriksa dan memutus perkara iniada pada Peradilan umum bukan menjadi kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negaradalam memeriksa, mengadili dan memutus selanjutnya merupakan kewenangan Peradilan Umum dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkaranya;

6. Bahwa Pengugat secara yuridis sudah tidak berkwalitas dan berkapasitas selaku Penggugat dikarenakan telah terjadi pelepasan hak yang layak kepada pihak lain atas dasar jual beli, yang sampai dengan saat ini peralihan hak tersebut belum dinyatakan batal dan atau mengandung perbuatan melawan hukum berdasarkan uji materiil kepemilikan melalui peradilan umum dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap — Vide :akta jual beli tanggal 23 Juni 2003 No. 15/2003;



7. Bahwa mengutip pendapat Prof.Dr. Boedi Harsono, guru besar hukum Agraria yang antara lain menerangkan : 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. No. 5 Tahun 1960, sedangkan yang pernah berlaku adalah penyerahan yuridis hak atas tanah yang diatur dalam Overschrijvings-ordonnantie (S. 1834-27) sebagaimana di jelaskan dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaan Jilid 1 Hukum Tanah Nasional Cetakan Kelima 1994 (Edisi Revisi) Paragraf kedua dan Ketiga halaman 24, yakni : Hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika Penjual sudah menyerahkannya secara yuridis kepadanya dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya (pasal 1459),. Untuk itu wajib dilakukan perbuatan hukum lain yang disebut "penyerahan yuridis" dalam bahasa Belanda Juridische Levering, yang diatur dalam Pasal 616 dan 620. Menurut Pasal-Pasal tersebut penyerahan yuridis itu dilakukan juga dihadapan Notaris, yang membuat aktanya, yang disebut dalam Bahasa Belanda " Transpor Acte Akta Transpor. Akta Transpor ini wajib didaftarkan pada Pejabat yang disebut "Penyimpan Hipotik". Dengan selesainya dilakukan pendaftaran tersebut, tata cara penyerahan yuridis selesai dan dengan pendaftaran itu hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pembeli. Pasal-Pasal KUH Perdata yang mengatur tata cara penyerahan yuridis sebagai kelanjutan dari Jual Beli tanah tersebut, belum pernah berlaku sampai dicabut oleh UUPA, berdasarkan ketentuan Pasal 24 dari Bepalingen Omtrent de invoering van En Den Overgang Tot De Nieuwe Wetgeving (Publikasi 3 Maret 1848 S.10), penyerahan Yuridis hak atas tanah diatur dan tata caranya ditetapkan dalam Overschrijvingsordonnantie (S. 1824-27) . (Secara tidak tepat umum disebut "Ordonansi Balik Nama"), Menurut Pasal 1 Ordonansi tersebut penyerahan yuridis wajib dilakukan dihadapan Overschrijvingambtenaar (Pejabat balik nama) yang bertugas membuat akta transpornya, sekaligus melakukan pendaftaran. Dalam Perkara ini tanah *a quo* sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah RI. No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dibuat dihadapan Pejabat Publik dalam hal dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan demikian jelas peralihan-peralihan terhadap tanah *a quo* sebagaimana tertulis dalam Sertipikat Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan, menjadi atas nama Heru Spto Widodo berdasarkan akta jual beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 Juni 2003 No. 15/2003 sah secara hukum dan mempunyai kekuatan bukti hukum sempurna;

8. Bahwa, Penggugat merasa memiliki kepentingan terhadap tanah *a quo* hanya didasarkan pada Petok D, hal ini apabila kita cermati Yurisprudensi MARI tanggal 10 Februari 1960 No. 34.K/SIP/1960 Juncto. jurisprudensi MARI No. 3176.K/SIP/1990 Juncto Undang-Undang No. 12 Tahun 1985, yang antara lain menegaskan bahwapajak bumi/surat petok pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak hanya sebatas tanda siapa yang harus membayar pajak atas tanah dimaksud, maka dalam hal ini Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sela yana antara lain menyatakan gugatan Penggugat tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak maka dengan tidak layaknya gugatan Penggugat Majelis Hakim pemeriksa perkara berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan antara lain menolak gugatan Penggugat seluruhnya dengan mendasarkan ketentuan Pasal 62 ayat (1) huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 ;
9. Bahwa, gugatan Penggugat Error In Obyekto dengan alasan yuridis antara lain :
 - Bahwa Penggugat seolah-olah memiliki kepentingan dan hubungan hukum atas tanah *a quo* berdasarkan bukti hukum berupa Hak Yasan Ippeda/Petok D No. 2003, pemilik asal Hj. Ernie Enantho, seluas 1200 M² ;
 - Sementara obyek gugatan dalam Perkara ini adalah :
 - Sertipikat Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan, Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1997 No. 12.01.26.03.0198, luas 300 M², asal persil Pengakuan Hak dari Milik Adat 2242, pemegang hak atas nama Rochani Soedarmadji, terbit tanggal 19 Mei 1997;
 - Berdasarkan Surat Keterangan Waris dari Para Ahli Waris tanggal 22 Agustus 2002 yang diketahui Lurah Lidah Wetan dan dikuatkan oleh Camat Lakarsantri karena meninggalnya R.C. Soedarmadji tanggal 22 Juli 2002 pemegang hak beralih menjadi atas nama : 1. Soeharmiyani, 2. Uti Handini, 3. Ditto Darcahyo, 4. Wiyono Tejo;
 - Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23 Juni 2003 No. 15/2003 yang dibuat oleh dan di hadapan Henrika Suwarti Sugiono, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, PPAT di Surabaya beralih menjadi atas nama : Heru Sapto Widodo;

Halaman 10 dari 28 halaman. Putusan Nomor 652 K/TUN/2015



- Bahwa berdasarkan uraian Point pertama dan kedua terdapat perbedaan lokasi bidang tanah berdasarkan No. Ippeda/Petok D, Persil dan Klas tanah. Serta terdapat luasan tanah yang berbeda. (terdapat selisih luas : - 900 M²);
 - Bahwa secara yuridis karena persil tanah Petok berbeda maka persil tanah yang dimaksud pihak Penggugat berada pada persil tanah lain yang tidak ada kaitan dengan persil tanah yang saat ini telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan;
 - Dengan tidak ada hubungan dan kepentingan Penggugat atas bidang tanah yang telah terbit Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan secara yuridis Penggugat tidak menderita kerugian sebagai akibat terbitnya Beschiking yang telah diterbitkan oleh Tergugat in casu : Sertipikat Hak Milik No. 2924/ Kelurahan Babatan;
 - Bahwa dengan terbukti tidak ada kepentingan atas tanah *a quo* dan terdapat perbedaan letak bidang tanah berdasar Ippeda/Petok D maka secara yuridis gugatan Penggugat tergolong gugatan Error In Objekto;
10. Bahwa terkait erat dengan uraian yuridis eksepsi No. 9 diatas yang diketahui bahwa terdapat perbedaan persil yang dalam hal ini persil berperan sebagai petunjuk dimana lokasi tanah berdasarkan data yuridis berupa Ippeda/Petok D dan terdapat perbedaan luasan bidang tanah, sementara di lain sisi saat ini pihak Penggugat dalam Posita dan Petitumnya meminta Pengadilan tata Usaha Negara berkenan membatalkan dan menyatakan tidak sah sertipikat Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan, secara yuridis sepatutnya dalil Posita dan Petitum gugatan Penggugat tidak dipertimbangkan dan tidak dikabulkan mengingatgugatan Penggugat jelas-jelas Kabur/obscur Libelkarena tidak ada kesesuaian letak dan luasan bidang tanah;
11. Bahwa, berdasarkan Pasal 1335 Jo. 1337 BW dan Pasal 1365 BW serta Pasal 1868 BW dan ketentuan Pasal 165 HIR jo. 285 Rbg dan mencermati Posita gugatan Penggugat secara yuridis pokok permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa hak, bukan sengketa administrasi Tata Usaha Negarawalaupun didalam petitum surat gugatan dan Posita surat gugatan Penggugat yang memohon pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk menyatakan batal / tidak sah Sertipikat Hak Milik No. 2924/Kelurahan Lontar. apabila terjadi sengketa maka ranah uji materiil terlebih dahulu harus menguji hak keperdataannya melalui Peradilan Umum, bukan secara serta merta mengesampingkan uji materiil



kepemilikannya dan langsung uji materiil terhadap Beschiking yang terbit diatas tanah sengketa ;

12. Bahwa terkait uraian yuridis No. 11 diatas secara yuridis kewenangan memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini mengingat perkara ini adalah sengketa kepemilikan bukan sengketa administrasimaka menjadi kewenangan Absolut dari Peradilan Umum bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa, mengadili dan memutusnya;
13. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dikaitkan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Jis. SEMA RI No. 2 Tahun 1991, dengan mencermati tahun penerbitan sertipikat yang saat ini menjadi obyek perkara dalam perkara ini yang diterbitkan pada tahun 1997 dihubungkan dengan terdافتarnya gugatan ini di Kepaniteraaan Pengadilan Tata Usaha Negara pada bulanSeptember Tahun 2014maka sudahsepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan Kadaluwarsa/lewat waktu;
14. Bahwa, karena dengan tidak terdapat unsur kerugian atas terbitnya Keputusan TataUsaha Negara yang diterbitkan Tergugat in Casu : Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan satu dan lain hal apa yang dituntut atas Beschiking yang menjadi obyek perkara terpenuhi secara sempurna atas Beschiking dimaksud maka atas dasar apa Penggugat mengajukan gugatan Perkara ini, selanjutnya dikaitkan dengan Pasal 62 ayat (1) huruf c dan d, Undang-Undang RI. No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang RI. No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang. RI. No. 51 Tahun 2009, sudah sepatutnyadalil-dalil surat gugatan Penggugat tidak di pertimbangan dan selanjutnya ditolak seluruhnya;
15. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berkenan memberikan putusan sela sebelum memeriksa pokok perkara dan selanjutnya berkenan memberi putusan sela dengan menyatakan :
 - Bahwa gugatan Penggugat Error In Obyekto ;
 - Bahwa gugatan Penggugat jelas-jelas Kabur/obscur Libel;
 - Bahwa pokok permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa hak, bukan sengketa administrasi Tata Usaha Negara ;
 - Bahwa mengingat perkara ini adalah sengketa kepemilikan bukan sengketa administrasi maka menjadi kewenangan Absolut dari



Peradilan Umum;

- Bahwa Gugatan Penggugat Kadaluwarsa/Lewat waktu ;

Eksepsi Tergugat II Intervensi

1. Identitas Penggugat;

Bahwa dalam gugatan Penggugat yang diwakili oleh kuasa hukumnya M. Zubair Ar Rasyid, SH menyebutkan identitas Penggugat bernama Hj. Ernie Hariyanto atau Hj. Ernie Enantho, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, alamat Desa Ngepeh RT.001/RW.001 Kecamatan Saradan Kabupaten Madiun. Disisi lain berdasarkan Surat Kuasa tanggal 7 November 2011 yang memberikan kepada Kuasa Hukumnya bernama Andriani Zuraidah, SH. M.hum. menyebutkan identitasnya bernama Hj. Ernie Hariyanto, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jalan A Yani No. 2 Rt.011/RW.003 Desa Krajan Kecamatan Mejayan, Kabupaten Madiun. Dari hal tersebut identitas Penggugat ada perbedaan baik nama, pekerjaan dan alamat sehingga identitasnya menjadi tidak jelas. Tergugat II Intervensi sendiri tidak kenal dan tidak tahu siapa Penggugat itu?. Sekalipun Penggugat telah memberikan kuasa kepada kuasa hukumnya maka untuk memperjelas adanya perbedaan identitas tersebut kehadiran Penggugat (principal) sangat diperlukan. Juga perubahan nama Penggugat tidak cukup hanya meminta surat keterangan dari Kepala Desa Ngepeh Kecamatan Saradan Kabupaten Madiun tetapi seharusnya perubahan nama tersebut meminta Penetapan Pengadilan Negeri yang menetapkan bahwa Hj. Ernie Hariyanto atau Hj. Ernie Enantho adalah orang yang sama;

2. Kepentingan Penggugat untuk menggugat;

Dalam gugatan Penggugat mengaku mempunyai tanah seluas 1200 M2 terletak di Jalan Karang PDAM, Kecamatan Wiyung Kota Surabaya yang menurut pengakuan Penggugat diperoleh pada tahun 1980 dengan membeli dari Wariman dan terbit Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Buku Penetapan Huruf C No. 2003 Desa Babatan Kecamatan Karang Pilang Kodya Surabaya atas nama Erni Enantho yang terbit tahun 1977 artinya Buku Penetapan Huruf C No. 2003 terbit sebelum terjadi jual beli antara Wariman dengan Erni Enantho. Surat Ketetapan Lurah Pembangunan Daerah tersebut sebenarnya bukanlah bukti kepemilikan hak atas tanah; Selanjutnya Setelah Tergugat II Intervensi mencermati gugatan Penggugat, sebenarnya Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang dirugikan dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung Kota Surabaya, setempat dikenal Jalan PDAM terbit tanggal 19-05-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997, Surat ukur tanggal 14-05-1997 No. 12.01.26.03.0198 Luas 300 M2 sekarang atas nama Heru Spto Widodo (Tergugat II Intervensi) yang berasal dari Milik Adat No. 2242;

Dilihat dari asal tanah, dimana tanah Penggugat berdasarkan Surat Ketetapan luran Pembangunan Daerah Buku C No. 2003 maka asal usul tanah Tergugat II Intevensi dengan Penggugat tersebut adalah berbeda, dengan demikian gugatan Penggugat salah obyek. Karena gugatan Penggugat salah obyek maka Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan obyek sengketa *a quo* sehingga tidak ada kepentingan yang dirugikan;

3. Gugatan lewat waktu ;

Menurut ketentuan pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:

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

3.1.Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2924 yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini terbit tanggal 19 Mei 1997 sedangkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tanggal 15 September 2014 (sudah berlangsung kurang lebih 17 tahun);

3.2.Bahwa sebelum adanya gugatan ini, Penggugat melalui kuasa hukum-nya bernama Andrini Zuraidah, SH. M.Hum pernah berkirim surat kepada Penggugat melalui suratnya Nomor : 09/LBH/SOM/2013 tanggal 23 Oktober 2013 perihal klarifikasi disertai Somasi I, inti dari surat tersebut meminta kepada Penggugat untuk musyawarah dan diminta hadir dikantor kuasa Penggugat pada hari Selasa tanggal 29 Oktober 2013 jam 09.00 s/d 16.00, tempat/telp : Jalan Dukuh Kupang Timur IX/52 A Surabaya telp. 081231063270, atas permintaan tersebut Tergugat II Intervensi hadir memenuhi undangannya sekaligus menyerahkan fotocopy Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung Kota Surabaya, setempat dikenal Jalan PDAM terbit tanggal 19-05-1997 Surat ukur tanggal 14-05-1997 No. 12.01.26.03.0198, Luas 300 M2, sekarang atas nama Heru Spto Widodo (Tergugat II Intervensi) sedang Tergugat II Intervensi juga menerima beberapa fotocopy surat, kemudian dua minggu setelah tanggal pertemuan tersebut Tergugat II Intervensi bersama dengan Andrini Zuraidah, SH, M.Hum menghadap Lurah

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

Babatan dan dihadapan Lurah Babatan Tergugat II Intervensi menunjukkan Sertipikat Hak Milik No. 2924 ;

Berdasarkan hal tersebut baik sejak terbitnya sertipikat maupun sejak mengetahui adanya sertipikat tersebut nyata-nyata gugatan Penggugat telah melebihi tenggang waktu 90 hari sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986;

4. Gugatan Penggugat salah alamat;

Dari uraian gugatan Penggugat secara jelas mendalilkan mempunyai tanah seluas 1.200 M yang didasarkan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Buku Penetapan Huruf C No. 2003 Desa Babatan Kecamatan Karang Pilang Kodya Surabaya atas nama Erni Enantho yang terbit tahun 1977;

Bahwa Surat Keterangan Iuran Pembangunan Daerah Buku Penetapan Huruf C No. 2003 bukanlah bukti kepemilikan hak atas tanah. Oleh karena dalil-dalil Penggugat menyangkut permasalahan status kepemilikan hak atas tanah maka sengketa ini masuk dalam lingkup keperdataan dan yang berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan adalah Pengadilan Negeri;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 145/G/2014/PTUN.SBY Tanggal 11 Februari 2015 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan terbit tanggal 19-05-1997 luas 300 M², Surat Ukur Tanggal 14-05-1997 No. 12.01.26.03.0198 pemegang terakhir atas nama Heru Sapto Widodo;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan terbit tanggal 19-05-1997 luas 300 M², Surat Ukur Tanggal 14-05-1997 No. 12.01.26.03.0198 pemegang terakhir atas nama Heru Sapto Widodo;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.204.500,- (Dua Juta Dua Ratus Empat Ribu Lima Ratus Rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat-Tergugat II Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 100/B/2015/PT.TUN.SBY, Tanggal 6 Juli 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pembanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi masing-masing pada Tanggal 05 September 2015 dan 07 September 2015, kemudian terhadapnya oleh Para Pembanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada Tanggal 15 September 2015 dan tanggal 18 September 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 145/G/2014/PTUN.SBY Jo. No. 100/B/2015/PT.TUN.SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan tata Usaha Negara Surabaya tersebut masing-masing pada tanggal 25 September 2015 dan tanggal 01 Oktober 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang masing-masing pada Tanggal 08 September 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I, II, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya masing-masing pada Tanggal 19 Oktober 2015;

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

ALASAN KASASI

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

MEMORI KASASI PEMOHON I;

Bahwa permohonan Kasasi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dihitung sejak diterimanya pemberitahuan putusan Banding dan Memori Kasasi ini diajukan telah sesuai dengan tata cara yang diatur peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga menurut hukum permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi /Tergugat II Intervensi haruslah dinyatakan diterima.



Adapun keberatan terhadap putusan banding yang menguatkan putusan tingkat pertama dengan alasan-alasan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa nyata-nyata sengketa ini adalah sengketa mengenai status kepemilikan hak atas tanah dan secara absolut yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Negeri;
2. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara telah salah menerapkan hukum berkaitan dengan identitas Penggugat pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebab yang dimaksud oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi yaitu berkaitan dengan hubungan hukum kepemilikan atas obyek tanah, didalam Surat Ipeda huruf C No. 2003 tertulis atas nama Ernie Enantho (Bukti P-4) sedang identitas Termohon Kasasi/ Penggugat berdasarkan KTP dan Kartu Keluarga bernama Ernie Hariyanto (bukti P-2 dan P-3) sudah jelas tidak ada kaitan atau hubungan hukum antara surat bukti kepemilikan tanah dengan nama pemiliknya artinya antara subyek dan Surat Ipeda tidak bersesuaian sehingga gugatan tersebut tidak layak untuk dilanjutkan proses pemeriksaan perkaranya;
3. Bahwa perubahan nama atau ganti nama Termohon Kasasi : Ernie Hariyanto menjadi Ernie Enantho seharusnya didasarkan penetapan Pengadilan Negeri sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 52 Undang-Undang No. 23 tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan, dimana mengatur tentang perubahan nama yang harus dilaksanakan berdasarkan penetapan pengadilan negeri tempat termohon, selanjutnya perubahan nama wajib didaftarkan oleh orang yang berubah namanya kepada catatan sipil yang menerbitkan akta pencatatan sipil paling lambat 30 (tigapuluh) hari sejak diterimanya salinan penetapan pengadilan negeri oleh penduduk. Dengan demikian perubahan nama yang dibuat oleh Kepala Desa Ngepeh, Kabupaten Madiun Nomor : 145/371/402.406.07/2013 tanggal 21 Oktober 2013 (bukti P-3), bukanlah dokumen yang membuktikan adanya perubahan nama sehingga kapasitas Termohon Kasasi/Penggugat tidak sah menurut hukum sebagai subyek hukum dalam sengketa ini;
4. Bahwa telah salah dalam penerapan hukum dan terdapat kekhilafan yang nyata kaitan dengan pasal 53 Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 perubahan pertama Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Termohon Kasasi /Penggugat tidak



mempunyai kepentingan yang dirugikan karena dalam fakta persidangan dan pemeriksaan setempat yang dilaksanakan oleh Majelis Hakim sebagai berikut:

- Termohon Kasasi/Penggugat tidak dapat menjelaskan dan membuktikan adanya bukti surat, keterangan saksi yang dapat menunjukkan batas-batas tanahnya berdasarkan Surat Ipeda huruf C No. 2003 luas 1200 M2 atas nama Ernie Enantho;
- Pada saat pemeriksaan setempat dilaksanakan kondisi sudah sangat berubah yaitu telah berdiri bangunan-bangunan baik sebelah utara, sebelah selatan, sebelah barat kecuali sebelah timur adalah jalan macadam. Sejak Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi membeli tanah disekitarnya sudah banyak berdiri bangunan rumah maupun tanah yang telah dipagar keliling, bahkan seluruhnya telah terbit sertipikat Hak Milik dari hasil adjudikasi tahun 1997 (Bukti tambahan PK-1), sehingga tidak sesuai lagi dengan batas-batas tanah yang diungkap dalam surat gugatan Termohon Kasasi;
- Tanah Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi petok Huruf C No. 2242 luas 300 M2 berasal dari pemecahan petok Huruf C No. 2012 dan pada tahun 1997 telah terbit sertipikat, kemudian tahun 2003 sudah didirikan bangunan permanen, demikian sangat Jelas beda petok dan beda lokasi tanah antara Tanah Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi;

5. Bahwa telah salah dalam penerapan hukumnya mengenai tenggang waktu bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan yaitu telah salah dalam menentukan tenggang waktu 90 hari sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1996 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor: 2 Tahun 1991 :

“ bagi pihak yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha Negara ketentuan 90 hari dihitung sejak mengetahui adanya keputusan tata usaha Negara “;

- Bahwa obyek sengketa : Sertipikat Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan diterbitkan oleh Tergugat tahun 1997 dengan pemegang hak atas nama Rochani Soedarmadji, dan kemudian beralih atas dasar jual beli tahun 2003 kepada Heru Sapto Widodo sebagai pemegang hak terakhir;
- Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi pada hari Selasa tanggal 29 Oktober 2013 atas undangan dari Andrini Zuraidah, SH, M.Hum selaku kuasa hukum Erny Hariyanto (Bukti TII.Int- 8) telah bertemu dan menyerahkan fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(obyek sengketa) kepada kuasa hukum Penggugat bernama Andrini Zuraidah, SH, M.Hum;

Selanjutnya bulan November 2013 baik Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi dan Pengacara Andrini Zuraidah, SH, M.Hum bertemu di Kantor Kelurahan Babatan untuk melihat data-data buku tanah di Kantor Kelurahan dan saat itu dihadapan M. Sya'i Sekretaris Kelurahan Babatan Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi menunjukkan asli Sertipikat Hak Milik No. 2924/ Kelurahan Babatan (obyek sengketa);

Bahwa Saksi Termohon Kasasi/ Penggugat bernama M. Sya'i tersebut dipersidangan telah membenarkan bahwa Andrini Zuraidah, SH. M.Hum. sebagai kuasa hukum Termohon Kasasi/Penggugat sudah mengetahui adanya obyek sengketa tersebut;

- Bahwa jika dikaitkan dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya terdaftar pada tanggal 15 September 2014, maka gugatan Penggugat telah melebihi 90 hari terhitung sejak mengetahui keputusan tata usaha Negara yang obyek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa Jika Termohon Kasasi/Penggugat mengatakan baru mengetahui pada tanggal 8 September 2014 dengan pura-pura mengajukan permohonan pensertipikatan atas tanah adalah hanya untuk mensiasati syarat formal dalam mengajukan gugatan;

Bahwa dengan demikian Pertimbangan Majelis Hakim yang mengesampingkan ketentuan Pasal 55 jo. Pasal 62 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 mengenai " tenggang waktu ", maka pengadilan telah menghilangkan ruh/jiwa dari Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara itu sendiri yang membedakan dengan peradilan lainnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas terdapat cukup alasan hukum untuk menyatakan menerima eksepsi Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa telah salah mempertimbangkan adanya fakta hukum tentang status kepemilikan hak atas tanah masing-masing : bahwa tanah Pemohon Kasasi asal dari milik Rochani Soedarmadji Petok No. 2242 yang berasal dari Petok No. 2012 sedangkan tanah milik Termohon Kasasi Petok No. 2003 sehingga sangat nyata beda petok dan beda lokasi, walaupun asal muasalnya tanah tersebut berasal dari Petok yang sama yaitu Petok No.166 atas nama Kotoyah, tetapi petok No. 166 tersebut pecah menjadi 12 petok : Petok No. 2001 s/d 2012. Tanah Pemohon Kasasi Petok No. 2242



kemudian diklaim oleh Termohon Kasasi/Penggugat sebagai miliknya dan dibenarkan oleh Pengadilan dengan pertimbangan hukum yang substansinya tidak bisa dimengerti adalah pertimbangan hukum yang sesat dan menyesatkan;

2. Bahwa telah salah dan telah terjadi kekhilafan yang nyata dalam melakukan pengujian kebenaran materiil mengenai status kepemilikan hak atas tanah yang ternyata sama sekali tidak didukung saksi fakta yang mengetahui lokasi dan batas-batas tanah milik Termohon Kasasi/ Penggugat, dan saksi yang dihadirkan oleh Penggugat bernama M. Sya'i yang menjabat sebagai Sekretaris Kelurahan Babatan ternyata tidak tahu letak tanah milik Termohon Kasasi/ Penggugat;

Pertimbangan yang menetapkan bahwa tanah Termohon Kasasi/Penggugat berada dilokasi tanah milik Pemohon Kasasi/Tergugat II Intervensi tanpa didukung dengan saksi fakta adalah pengetahuan yang sesat;

3. Bahwa ternyata tidak ada satu buktipun yang memberikan petunjuk yang dapat menjelaskan ukuran luas tanah yang dimiliki Termohon Kasasi/Penggugat dengan luas 1200 M2, maka putusan yang demikian akan menjadi persoalan hukum dikemudian hari dan gilirannya juga akan merugikan pihak-pihak lain sebagai pembeli yang beritikad baik;

MEMORI KASASI PEMOHON KASASI II;

Bahwa, dengan ini Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat mengajukan *Permohonan Pemeriksaan Kasasi berikut dengan Memori Kasasi* - terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 06 Juli 2015 No. 100/B/2015/PT.TUN.SBY Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 11 Februari 2015 No. 145/G.TUN/2014/PTUN.SBY.

1. Bahwa pada tanggal 07 September 2015, Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat telah menerima Surat Pemberitahuan Putusan Banding No. 100/B/2015/PT.TUN.SBY. Jo.No. 145/G/2014/PTUN.SBY dari Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya melalui pengiriman surat pos yang diterima Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat sebagaimana register surat masuk tertanggal 07 September 2015 No. 2593/600-35.78/IX/2015;
2. Bahwa pada tanggal 18 September 2015 Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat, menyatakan Kasasi atas putusan tersebut diatas pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya sebagaimana Akta Permohonan Kasasi tanggal 18 September 2015 No. 145/G/2014/PTUN.SBY. Jo. No. 100/B/2015/PT.TUN.SBY., dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditindaklanjuti dengan penyerahan Memori Kasasi pada tanggal 01 Oktober 2015, oleh karena Pernyataan Kasasi dan Memori Kasasi tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu yang diperkenankan menurut Undang-Undang sebagaimana diatur pada Pasal 43 dan 44 (1) Undang-Undang Republik Indonesia No. 14 Tahun 1985 Jo. Pasal 30 Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung RI serta Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Republik Indonesia No. 51 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, maka secara yuridis pernyataan kasasi maupun Memori Kasasi ini harus dapat diterima;

3. Bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 100/B/2015/PT.TUN.SBY.tanggal 06 juli 2015, yang dimohonkan Kasasi berbunyi antara lain:

MENGADILI

- Menerima permohonan Banding dari Tergugat II Intervensi / Pemanding dan Tergugat/Pemanding;
 - menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya No. 145/G/2014/PTUN.SBY. tanggal 11 Februari 2015 yang dimohonkan banding;
 - Menghukum Tergugat II Intervensi / Pemanding dan Tergugat/Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sebesar Rp. 250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah);
4. Bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 11 Februari 2015 No. 145/G/2014/PTUN.SBY, berbunyi antara lain :

M E N G A D I L I :

I. Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

II. Dalam Pokok Perkara :

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- b. Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan terbit tanggal 19 Mei 1997 luas 300 M², Surat Ukur tanggal 14 Mei 1997 No. 12.01.26.03.0198 pemegang terakhir atas nama Heru Spto Widodo ;
- c. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan terbit tanggal

Halaman 21 dari 28 halaman. Putusan Nomor 652 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

19 Mei 1997 luas 300 M², Surat Ukur tanggal 14 Mei 1997 No. 12.01.26.03.0198 pemegang terakhir atas nama Heru Sapto Widodo ;

- d. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.204.500,- (Dua juta dua ratus empat ribu lima ratus rupiah)
5. Bahwa Majelis Hakim memeriksa perkara ini pada tingkat banding maupun tingkat pertama telah salah dalam penerapan yudex juris berkaitan dengan pemeriksaan perkara dan atau setidaknya-tidaknya telah tidak menjalankan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku berkaitan perkara ini serta Majelis Hakim memeriksa perkara ini pada tingkat banding dan tingkat pertama, telah tidak cermat dalam meneliti fakta yuridis dan data yuridis serta obyek sengketa;
6. Bahwa kesalahan penerapan hukum atau salah dalam pertimbangan hukum atau setidaknya-tidaknya Majelis Hakim tersebut tidak melaksanakan hukum yang seharusnya diturut dibuktikan dengan fakta yuridis antara lain :
- Pertimbangan tidak lengkap dan tidak sempurna :
 - Bahwa Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini pada tingkat banding dalam memutus perkara tidak memberikan pertimbangan yuridis yang lengkap hanya mengutip pertimbangan hukum dari Majelis Hakim memeriksa perkara ini dalam tingkat pertama/Pengadilan Tata Usaha Negara;
 - Bahwa terdapat penerapan hukum yang salah dan tidak mencerminkan suatu pemeriksaan yang berkeadilan berdasarkan Azas Audi Et Alteram Partem, yaitu seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini pada tingkat pertama dan banding mempertimbangkan judex factie dari kedua belah pihak yaitu : pihak Para Penggugat dan Tergugat serta Tergugat II Intervensi, namun faktanya Majelis Hakim hanya mempertimbangkan bukti yuridis pihak Penggugat yang seolah-olah Penggugat sekarang Termohon Kasasi semula Terbanding adalah pemilik sebidang tanah terletak di Kelurahan Babatan, yang berdasar fakta telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan atas nama Heru Sapto Widodo;
 - Pokok permasalahan dari perkara ini adalah sengketa kepemilikan bukan sengketa administrasi:

Halaman 22 dari 28 halaman. Putusan Nomor 652 K/TUN/2015



- Bahwa berdasarkan Para Penggugat sekarang Termohon Kasasi yang terurai dalam surat gugatannya, secara normatif pokok permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa hak atas tanah *a quo* (dalam hal ini Para Penggugat sekarang Termohon Kasasi dengan mendalilkan pihaknya memiliki sebidang tanah *a quo* berdasar Surat Keterangan Iuran Pembangunan Daerah, Buku Penetapan Huruf C No. 2003, Desa Babatan Kecamatan Karang Pilang, luas 120 da atau 1.200 M² atas nama Ernie Enanto. Sehingga merupakan sengketa kepemilikan antara pihak Para Penggugat sekarang Termohon Kasasi dengan Tergugat Intervensi selaku pemegang hak atas tanah *a quo*, maka berdasarkan fakta hukum diatas, berdasar Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, maka perkara ini bukan sengketa administrasi Tata Usaha Negara tetapi sengketa keperdataan, sehingga bukan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha negara untuk memeriksa, melainkan kewenangan Peradilan Perdata;
- 7. Bahwa dalam gugatan penggugat sudah daluwarsa, karena pada tanggal 08 September 2014 Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengurus pendaftaran tanah ke kantor Pertanahan Kota Surabaya I dan diberitahukan petugasnya bahwa tanah yang dimohon Penggugat/terbanding sekarang Termohon Kasasi hanya diproses 599 M². Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sejatinya sudah mengetahui bahwa pada bidang tanah *a quo* sudah Sertifikat Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan atas nama Samsudin Sam Heru Spto Widodo dengan mencermati tahun penerbitan Sertifikat yang saat ini menjadi obyek Perkara dalam Perkara ini yang diterbitkan pada tahun 1997, dan secara fisik pada waktu sidang pemeriksaan di lokasi atas obyek sengketa pada tanggal 16 Januari 2015 telah diperoleh data fisik bahwa hak atas tanah telah dikuasai dan dibangun rumah oleh pemegang Sertifikat (Tergugat II Intervensi) sejak tahun 2003 berdasar jual beli sesuai Akta Jual Beli tanggal 23 Juni 2003 No. 15/2003 yang dibuat oleh dan di hadapan Henrika Suwanti Sugiono, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, PPAT di Surabaya menjadi atas nama : Heru Spto Widodo, sehingga berdasar Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 beserta penjelasannya, semestinya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima karena sudah lewat 90 hari atau daluwarsa;



8. Bahwa, sertifikat obyek sengketa proses penerbitannya bukan berasal dari pendaftaran hak untuk pertama kalinya atas nama *Tergugat II Intervensi*, melainkan melalui Pengakuan Hak dari Milik Adat 2242, pemegang hak atas nama Rochani Soedarmadji yang kemudian Berdasarkan Surat Keterangan Waris dari Para Ahli Waris tanggal 22 Agustus 2002 yang diketahui Lurah Lidah Wetan dan dikuatkan oleh Camat Lakarsantri karena meninggalnya R.C. Soedarmadji tanggal 22 Juli 2002 pemegang hak beralih menjadi atas nama : 1. Soeharmiyani, 2. Ut Handini, 3. Ditto Darcahyo, 4. Wiyono Tejo. Kemudian Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23 Juni 2003 No. 15/2003 yang di buat oleh dan di hadapan Henrika Suwari Sugiono, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, PPAT di Surabaya beralih menjadi atas nama : Heru Sapto Widodo (*Tergugat II Intervensi*) Dengan demikian telah ada kepastian hak atas obyek jual beli dan menyangkut letak dan batas-batas serta luas tanah. Dengan demikian data fisik dan data yuridis telah tertuang dalam buku tanah Sertipikat Induk Hak Milik Nomor : 2924/Kelurahan Babatan;
9. Sebelum diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : *Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan terbit tanggal 19-05-1997 luas 300 m² dengan Surat Ukur tanggal 14-05-1997 No. 12.01.26.03.0198 pemegang hak terakhir atas nama Heru Sapto Widodo*, Tergugat sekarang Terbanding II telah melaksanakan serangkaian pemeriksaan data fisik dan data yuridis antara lain :
 - a. Penelitian data fisik:
 - Dilaksanakan kegiatan pengukuran, penetapan letak/batas berdasarkan penunjukan dari pemilik bidang tanah yang akan disertipkatkan ;
 - Bahwa sebelum dilaksanakan pemetaan atas hasil ukur terhadap bidang tanah yang dimohon telah dimintakan persetujuan pemilik bidang tanah yang berbatasan dan telah terdapat tanda tangan pemilik bidang tanah yang berbatasan tertuang dalam Gambar Ukur, memenuhi Asas Kontradiktur Delimitasi ;
 - Pemetaan hasil Pengukuran pada peta ukur ;
 - Hasil kegiatan dimaksud berupa Gambar Ukur dan Gambar Situasi Nomor : 12.01.26.03.0198;
 - b. Penelitian data yuridis :
 - Penelitian kelengkapan berkas administrasi ditindaklanjuti dengan proses pengumuman dalam rangka memenuhi Azas Publisitas dari produk Keputusan Tata Usaha Negara yang akan diterbitkan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, sampai dengan batas pengumuman tidak ada sama sekali sanggahan dan atau keberatan atas pengajuan sertipikat terhadap tanah *a quo* termasuk tidak ada keberatan dari pihak penggugat ;
- c. Bahwa, oleh karena secara fisik dan administrasi pihak *Tergugat II Intervensi*, memenuhi syarat untuk diberikan hak atas tanah terhadap tanah *a quo* selanjutnya Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2924/Kelurahan Babatan;

10. Dengan demikian penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2924/Kelurahan Babatan, terbit tanggal 19-05-1997 luas 300 m² dengan Surat Ukur tanggal 14-05-1997 No. 12.01.26.03.0198 pemegang hak terakhir atas nama Heru Spto Widodo telah memenuhi ketentuan Pasal 3 ayat (2) dan (4) PP 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Asas – Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang berbunyi sebagai berikut :

“ dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara Sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut “;

Bahwa, ketentuan tersebut diatas secara tegas telah memberikan perlindungan hukum terhadap setiap orang atau badan hukum yang hak atas tanahnya telah terbit Sertifikat Hak atas Tanah secara Sah, dalam perkara *a quo* perolehan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II Intervensi secara Sah dan prosedural sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, dengan telah diterbitkannya Sertifikat Hak Milik No. 2924/Kelurahan Babatan, oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya terbit tanggal 19 Mei 1997, melalui Peralihan Hak Atas Tanah yang Sah sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka perolehan Hak atas Tanah tersebut adalah SAH menurut Hukum, dan dengan telah Lewatnya Waktu (Kadaluwarsa) sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997,



sesuai Gugatan Termohon Kasasi/ Terbanding/Para Penggugat yang didaftarkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 22 Agustus 2014, dengan demikian Gugatan tersebut telah lebih dari 5 (lima) tahun Termohon Kasasi/Terbanding/Para Penggugat tidak menggunakan Haknya untuk menggugat, maka secara hukum Termohon Kasasi/Terbanding/Para Penggugat telah kehilangan haknya untuk menuntut secara hukum, dengan kata lain Termohon Kasasi/Terbanding/Para Penggugat Telah menelantarkan tanahnya dan Pencatatan nama orang lain dalam sertifikat menjadi Definitif setelah jangka waktu 5(lima) tahun (*rechtsverwerking*);

11. Bahwa bukti terkait batas-batas bidang tanah yang diajukan oleh penggugat/ terbanding/termohon kasasi merupakan keterangan yang tidak benar tidak sesuai fakta yang sebenarnya, karena Penggugat/Terbanding/ Termohon kasasi menyebutkan batas-batas tanahnya sebagai berikut:
 - Batas sebelah Utara: Tanah Hj Ernie Hariyanto.
 - Batas sebelah Timur: Jl. Karang PDAM.
 - Batas sebelah Selatan: Tanah Hj Ernie Hariyanto.
 - Batas sebelah Barat: Tanah Kosong.

Dengan penunjukan batas-batas oleh Termohon Kasasi/Terbanding/ Para Penggugat yang tidak sesuai fakta tersebut, maka ini menunjukkan bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Para Penggugat, tidak menguasai fisik atas tanah *a quo*, dan telah menggunakan/ memberikan keterangan palsu kepada pejabat negara.

12. Bahwa dalam bukti P-8 (Surat Pernyataan Dengan Jual Beli) Termohon Kasasi/Terbanding/Para Penggugat hanya membuktikan fotocopy dari fotocopy legalisir tanpa menunjukkan asli dari surat pernyataan dimaksud, sehingga seharusnya majelis hakim pemeriksa dalam perkara ini tidak mempertimbangkan karena bukti yang demikian tidak memiliki nilai pembuktian yang sempurna atau TIDAK SAH;
13. Bahwa, *Judex Facti* hanya berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor : 593/27/436/27/436.11.25.3/2013 dari lurah babatan (VIDE BUKTI P-5) dan bukti P – 4 Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah yang seolah-olah tanah Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah No. 2003 atas nama Ernie Ernanto dalam tanah kosong dan dikuasai oleh Ernie Ernanto, padahal dilokasi tanah tersebut tidak ada tanah kosong melainkan tanah yang telah bersertifikat dan di atasnya telah berdiri bangunan milik Tergugat II Intervensi dan disekelilingnya di tembok pagar sejak dibeli tahun 2003 dikuasai secara mutlak oleh Tergugat II Intervensi;



14. Bahwa berdasar alasan-alasan diatas Pemohon Kasasi semula Pemanding/ 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, karena 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;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Putusan *Judex Factis* sudah benar dan tidak terdapat kesalahandalam penerapan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa proses penerbitan Objek Sengketa tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu tidak terpenuhinya syarat-syarat maupun tidak dilakukan pengumuman dalam waktu tertentu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: HERU SAPTO WIDODO dan Pemohon Kasasi II: KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I, tersebut harus ditolak;

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **HERU SAPTO WIDODO** dan Pemohon Kasasi II: **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I**, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 24 Februari 2016, oleh H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H. dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., 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/ Is Sudaryono, S.H., M.H
ttd/ Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N

Ketua Majelis,
ttd/ H. Yulius, S.H., M.H

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	<u>Rp 489.000,00</u>
Jumlah	Rp 500.000,00

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

ASHADI, SH
NIP : 220 000 754