



P U T U S A N

No. 3094 K/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

1. ROSMAWATI, bertempat tinggal di
Jl. Petemon IV/6- A Surabaya;
2. DJONI RUSDARSONO;
3. MASHUDI RUSDIANTO;
4. ARIS RUSMADIANA;
5. DANIK RUSMALINDA, keempatnya
bertempat tinggal di Jl.
Simokatrungan No. 71 Surabaya,
kesemuanya dalam hal ini memberi
kuasa kepada Usman, SH dan
kawan, para Advokat, berkantor
di Komplek Darmo Park I- 1 C No.
4, Jl. Mayjen Sungkono,
Surabaya;

Para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para
Pembanding;

m e l a w a n :

1. KEPALA KANWIL BADAN PERTANAHAN
NASIONAL PROVINSI JAWA TIMUR,
berkedudukan di Jl. Gayung
Kebon Sari No. 60 Surabaya;
2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA
SURABAYA, berkedudukan di Jl.
Taman Puspa Raya Blok D/10,
Komplek Citra Raya Surabaya;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para
Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat- surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 13 hal. Put. No. 3094
K/Pdt/2010



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

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa para Penggugat adalah ahli waris dari ROESLAN atau disebut juga Roeslan Karno, yaitu pemilik bangunan rumah di Jl.

Simokatrungan lor No. 77 - 79 Surabaya, seluas \pm 1.380 M² (Vide Bukti P1 terlampir);

Bahwa terhadap bangunan rumah obyek sengketa tersebut di atas, berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa No.6 tanggal 16 Maret 1964, Notaris Djoko Suthardjo, SH, oleh Roeslan atau Roeslan Karno telah di sewakan kepada Tan Hoen Lin (Rachmad Sutanto) selama 25 tahun dihitung sejak tanggal 1 April 1964 sampai dengan 31 Maret 1989. (Vide Bukti P2 terlampir);

Bahwa sewa menyewa atas rumah obyek sengketa tersebut di atas bertanjut terus yaitu antara anak Tan Hoen Lin (Rachmad Sutanto), yaitu Agustina Ruben Sutanto dan Rudy Sutanto dengan para ahli waris ROESLAN atau Roeslan Karno yaitu Rosmawati, Djoni Rusdarsono, Mashudi Rusdianto, Aris Rusmadiana dan Danik Rusmalinda (Para Penggugat), selama 7 tahun dihitung sejak tanggal 1 April 1992 sampai dengan 31 Maret 1999, sebagaimana tertuang dalam akte sewa menyewa No. 13, tanggal 14 September 1992, yang dibuat oleh Notaris E. Gandaredja, SH. (Vide Bukti P3 terlampir);

Bahwa setelah masa berakhirnya sewa menyewa atas bangunan rumah tersebut di atas berakhir yaitu tanggal 31 Maret 1999 sesuai dengan akte sewa menyewa No. 13, tanggal 14 September 1992, yang dibuat oleh Notaris E. Gandaredja, SH, seharusnya bangunan rumah tersebut harus dikembalikan kepada para Penggugat tetapi hal tersebut tidak dilaksanakan bahkan Tan Hoen Lin (Rachmad Sutanto) telah membuat surat palsu dalam bentuk Akte Perjanjian jual beli

Hal. 2 dari 13 hal. Put. No. 3094
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang fiktif, No 153, tanggal 30 Agustus 1983, yang dibuat oleh Notaris Stefanus Sindhunatha, SH, seolah-olah rumah tersebut telah dibeli oleh Tan Hoen Lin (Rachmad sutanto) . (Vide Bukti P4 terlampir);

Bahwa berdasarkan bukti Akte Perjanjian jual beli yang fiktif tersebut di atas Tan Hoen Lin (Rachmad Sutanto) telah mengajukan Permohonan hak Atas Tanah pada tanggal 15 Oktober 1985 kepada Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur (Tergugat I);

Bahwa atas Permohonan hak Atas Tanah tersebut di atas telah

diterbitkan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur, No. DA/ 1355/SK/HGB/1986, tanggal 23 Mei 1986, yang memberikan Hak Guna Bangunan kepada Tan Hoen Lin (Rachmad Sutanto) atas sebidang tanah Negara seluas \pm 1.380 M², diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 15 Maret 1986, No: 341/PLL/1986, terletak di Jl. Simokatrungan Lor No. 77, Kelurahan Kupang Krajan, Kecamatan sawahan, Kodya Daerah Tingkat II surabaya, Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Timur untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung mulai tanggal didaftarkannya pada Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II surabaya (15 Oktober 1985) (Vide Bukti P 5 terlampir), dengan klausula butir 9 di dalam Surat Keputusan tersebut di atas yang menyatakan:

"Surat Keputusan ini akan diralat/dicabut sebagaimana mestinya apabila dikemudian hari terdapat kesalahan/kekeliruan dalam penetapan ini";

Bahwa berdasarkan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur, No. DA/1355/SK/HGB/1986, tanggal 23 Mei 1986 dari Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur (Tergugat I), kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kota surabaya (Tergugat II) menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 14/K Gambar Situasi No. 6737, tanggal 14 Juli tahun 1986, Kelurahan Kupangkrajan, Kecamatan Sawahan, Kodya Surabaya, yang akan berakhir pada tanggal 24 Juni 2006 yang akan datang (Vide Bukti P 6 terlampir), yang

Hal. 3 dari 13 hal. Put. No. 3094
K/Pdt/2010



telah diterbitkan berdasarkan causa palsu, yaitu pemohon Tan Hoen Lin (Rachmad Sutanto) telah mengajukan bukti palsu seolah-olah adalah pemilik rumah berdasarkan Akte Perjanjian Jual Beli No 153, tanggal 30 Agustus 1983, yang dibuat oleh Notaris Stefanus Sindhunatha, SH, padahal sejak tanggal 1 April 1964 sampai dengan 31 Maret 1989 telah disewakan oleh pemiliknya yaitu Roeslan atau disebut juga Roeslan Karno kepada Tan Hoen Lin (Rachmad Sutanto), kemudian sewa menyewa tersebut di atas berlanjut terus antara anak Tan Hoen Lin (Rachmad Sutanto), yaitu Agustina Ruben Sutanto dan Rudy Sutanto dengan para ahli waris Roeslan atau Roeslan Karno yaitu Rosmawati, Djoni Rusdarsono, Mashudi Rusdianto, Aris Rusmadiana dan Danik Rusmalinda (para Penggugat), selama 7 tahun terhitung sejak tanggal 1 April 1992 sampai dengan 31 Maret 1999, sebagaimana tertuang dalam Akte sewa menyewa No. 13, tanggal 14 September 1992, yang dibuat oleh Notaris E. Gandaredja, SH;

Bahwa para Penggugat telah mengajukan Gugatan Wanprestasi disertai *Conservatoir Beslag* ke Pengadilan Negeri Surabaya, pada tanggal 30 Januari 2003 kepada ahli waris Tan Hoen Lin (Rachmad Sutanto), yaitu Agustina Ruben Sutanto dan Rudy Sutanto, yang tidak mau mengosongkan rumah milik para Penggugat sesuai dengan Akte sewa menyewa No. 13, tanggal 14 September 1992, yang dibuat oleh Notaris E. Gandaredja, SH., yang mana telah diputus oleh Pengadilan Negeri Tingkat I Surabaya tanggal 31 Juli 2003, No: 65/Pdt.G/2003/PN.SBY, (Vide Bukti P 7 terlampir), yang amar putusannya intinya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan para Penggugat sebagai satu - satunya ahli waris suami istri almarhum Roeslan disebut juga Roeslan Karno dan almarhum Rumi Kayati yang berhak memiliki

Hal. 4 dari 13 hal. Put. No. 3094
K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa;

3. Menyatakan bahwa perbuatan para Tergugat adalah wanprestasi;
4. Menyatakan demi hukum putus hubungan sewa menyewa antara para Penggugat dan para Tergugat atas obyek sengketa berdasarkan Akte Nomor: 13 Perjanjian sewa menyewa Notaris E. Gandaredja, SH, tertanggal 14 September 1992, terhitung tanggal 1 april 1999;
5. Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada para Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa beban tanggungan apapun di atasnya, kalau perlu dilaksanakan pengosongan secara paksa dengan bantuan lembaga Kepolisian/alat negara yang berwenang;

Bahwa Putusan Pengadilan Surabaya No:65/Pdt.G/2003/PN.SBY telah di perkuat dengan Putusan Pengadilan Tinggi No : 370/Pdt/2005/PT.SBY (Vide Bukti P 8 terlampir), dan sekarang perkara tersebut di atas masih dalam proses Kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I (Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur) dan Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya) adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Overheids Daad*);
3. Menyatakan bahwa SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur, No. DA/1355/SK/HGB/1986, tanggal 23 Mei 1986 yang diterbitkan berdasarkan Akte Perjanjian jual beli yang fiktif seolah - olah rumah tersebut telah dibeli oleh Tan Hoen Lin (Rachmad Sutanto), No 153, tanggal 30 Agustus 1983, yang dibuat oleh Notaris Stefanus Sindhunatha, SH, adalah cacat hukum dan batal demi

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No. 3094
K/Pdt/2010



hukum;

4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 14/K, Gambar Situasi No. 6737 tahun 1986, Kelurahan Kupangkrajan, Kecamatan Sawahan, Kodya Surabaya, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Surabaya (sekarang Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya) berdasarkan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur, No. DA/1355/SK/HGB/1986, tanggal 23 Mei 1986 adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
5. Menghukum Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur (Tergugat I) untuk membatalkan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur, No. DA/1355/SK/HGB/1986, tanggal 23 Mei 1986 yang diterbitkan berdasarkan Akte Perjanjian jual beli yang fiktif seolah - olah rumah tersebut telah dibeli oleh Tan Hoen Lin (Rachmad Sutanto), No 153, tanggal 30 Agustus 1983, yang dibuat oleh Notaris Stefanus Sindhunatha, SH;
6. Menghukum Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Tergugat II) untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 14/K, Gambar Situasi No. 6737 tanggal 14 Juli tahun 1986, Kelurahan Kupangkrajan, Kecamatan Sawahan, Kodya Surabaya, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Surabaya (sekarang Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya) berdasarkan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur, No. DA/1355/SK/HGB/1986, tanggal 23 Mei 1986 adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
7. Menghukum Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur (Tergugat I) untuk tidak menerbitkan perpanjangan SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur, No. DA/1355/SK/HGB/1986, tanggal 23 Mei 1986;
8. Menghukum Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Tergugat II) untuk tidak menerbitkan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 14/K, Gambar Situasi No. 6737 tahun 1986, Kelurahan Kupang Krajan, Kecamatan

Hal. 6 dari 13 hal. Put. No. 3094
K/Pdt/2010

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)



Sawahan, Kodya Surabaya;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada perlawanan banding, kasasi atau upaya hukum lainnya, berdasarkan pasal 180 Herziene Indonesisch Reglement (HIR) ayat (1) jo Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 06 tahun 1975;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Mohon putusan seadil- adilnya (*ex aequo et bono*) ;

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

Eksepsi Tergugat I:

Bahwa, Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan para Penggugat kecuali, terhadap hal- hal yang diakui kebenarannya dalam jawaban ini;

Bahwa, obyek gugatan para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I adalah Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 23 Mei 1986 No. DA/1355/SK/HGB/1986, tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara kepada Rachmad Sutanto;

Bahwa, obyek gugatan tersebut diatas secara yuridis merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dengan landasan yuridis kedudukan dan kapasitas Tergugat I adalah selaku Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara di bidang Administrasi Pertanahan;

Bahwa, mendasarkan hal tersebut dikaitkan Peraturan Perundangan yang berlaku antara lain Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Pasal 53 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur dan menegaskan bahwasannya kepada setiap orang perorangan dan atau Badan Hukum yang kepentingan merasa dirugikan atas terbitnya suatu *Beschikking* dari suatu Pejabat atau Badan



Tata Usaha Negara maka dipersilahkan kepada pihak tersebut mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, maka gugatan para Penggugat melalui surat gugatannya yang mana gugatannya berkaitan perbuatan melawan hukum yang ditujukan antara lain Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur selaku Tergugat I adalah tidak tepat dan salah secara yuridis formal, karena sepanjang menyangkut uji materiil dari Beschiking yang diterbitkan oleh suatu Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara adalah merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili dan memutus apakah beschiking tersebut cacat yuridis atau tidak;

Bahwa, para Penggugat dalam perkara ini atas tanah a quo dan bertalian erat dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 23 Mei 1986 No. DA/1355/SK/HGB/1986 yang dalam perkara ini menjadi salah satu obyek gugatan telah mengajukan uji materiilnya melalui Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan register perkara No 32/G.TUN/2000/PTUN.SBY Jo. No.52/B.TUN/2001/PT.TUN.SBY, yang saat ini posisi perkara tersebut masih dalam tingkat pemeriksaan kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan register perkara No. 20.K/TUN/2002. dan belum ada putusan;

Bahwa, pemeriksaan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut dalam amar putusan perkara dari Majelis Hakim pada tingkat Pertama dan tingkat Banding terhadap Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 23 Mei 1986 No. DA/1355/SK/HGB/1986 dinyatakan telah prosedural dan sah secara hukum;

Bahwa, para Penggugat dalam perkara secara yuridis tidak berkualitas selaku Penggugat didasarkan pada alasan yuridis, tanah aquo adalah bukan lagi milik para Penggugat dengan bukti yuridis tanah aquo tersebut oleh Sdr. Roeslan dan Fatrani dijual kepada Rachmad Sutanto/Pemohon berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli tanggal 30-8-1983 No. 153 yang dibuat oleh dan dihadapan Stefanus Sindhunatha,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya (Vide Bukti T.I- 4);

Bahwa, oleh karena masih terdapat pemeriksaan pengadilan dari Peradilan Tata Usaha Negara pada tingkat Kasasi terhadap tanah aquo, dengan demikian secara yuridis obyek perkara ini tergolong perkara *re yudexsio en yudex tea*;

Bahwa, dengan demikian agar tidak ada kesulitan dalam pelaksanaan Putusan Peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap/*Inkracht Van Gewesdjide* dari lembaga Peradilan yang berbeda dan bertolak belakang, Tergugat I/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan sebelum memeriksa pokok perkara memberikan putusan sela yang amarnya antara lain menyatakan:

- Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dikarenakan obyek perkara adalah menjadi kewenangan Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk memeriksa, mengadili dan menyatakan obyek sengketa in casu Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 23 Mei 1986 No. DA/1355/SK/HGB/1986 sah atau tidak sah serta cacat yuridis atau tidak;
- Gugatan para Penggugat menyangkut obyek Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat I in casu Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 23 Mei 1986 No.DA/1355/SK/ HGB/ 1986 dan Tergugat II In Casu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 14/Kelurahan Kupang Krajan, adalah tergolong perkara *re yudexsio en yudex tea*;
- Para Penggugat tidak berkwalitas selaku Penggugat dalam Perkara ini karena sudah tidak memiliki hubungan hukum atas tanah aquo karena telah terjadi peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli tanggal 30-8-1983 No. 153 yang dibuat oleh dan dihadapan Stefanus Sindhunatha, Sarjana Hukum, Notaris

Hal. 9 dari 13 hal. Put. No. 3094
K/Pdt/2010

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)



di Surabaya;

- Mengesampingkan seluruh dalil- dalil gugatan para Penggugat dan selanjutnya menolak gugatan para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II:

Bahwa, Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan para Penggugat, kecuali terhadap hal- hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini;

Bahwa, gugatan para Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II dengan obyek perkara, yakni Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur No.DA/1355/SK/HGB/1986 tanggal 23-5-1986 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.14/Kelurahan Kupang Krajan, merupakan gugatan yang sama baik subyek maupun obyek gugatan dengan perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya No. 32/G.TUN/2000/PTUN.Sby jo No. 52/B.TUN/2001/ PT.TUN/Sby yang saat ini masih dalam pemeriksaan tingkat kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan register perkara No. 20.K/TUN/2002 (Nebis In Idem), sehingga agar tidak terjadi gugatan yang sama yang dan terdapat putusan yang berbeda, maka sepatutnya Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara ini menolak gugatan para Penggugat tersebut;

Bahwa, gugatan para Penggugat ini kurang pihak yang seharusnya Sdr. Rachmad Sutanto selaku pemegang hak atas tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 14/Kelurahan Kupang Krajan ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, agar Sdr. Rachmad Sutanto atau setidaknya ahli warisnya dapat mempertahankan hak keperdataan yang dipermasalahkan para Penggugat serta Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 14/Kelurahan Kupang Krajan tersebut. Karena tanpa mengikutsertakan Sdr. Rachmad Sutanto dalam perkara ini atau ahli warisnya, maka perkara ini tidak memenuhi azas keadilan. Maka sepatutnya gugatan para Penggugat kepada Pengadilan Negeri Surabaya haruslah

Hal. 10 dari 13 hal. Put. No.
3094 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditolak dan dikesampingkan;

Bahwa, Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Provinsi Jawa Timur tanggal 23-5-1986 No. DA/1355/SK/HGB/1986 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 14/Kelurahan Kupang Krajan adalah produk Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, maka berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU No.5 Tahun 1986 Jo. UU No.9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Bahwa suatu produk Badan/Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini sertifikat hak atas tanah merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksanya dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri Surabaya, maka sepatutnya gugatan para Penggugat kepada Pengadilan Negeri Surabaya harus ditolak dan dikesampingkan;

Bahwa, proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 14/Kelurahan Kupang Krajan berdasarkan pendaftaran Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 23-5-1986 No. DA/1355/SK/HGB/1986, Gambar Situasi tanggal 14-7-1986 No. 6737/1986, bahwa jelas gugatan Para Penggugat yang memperlumahkan penerbitan Hak Guna Bangunan No.14/Kelurahan Kupang Krajan telah melebihi tenggang waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 14/Kelurahan Kupang Krajan, sebagaimana ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka sepatutnya gugatan para Penggugat kepada Pengadilan Negeri Surabaya harus ditolak dan dikesampingkan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 261/Pdt.G/2006/PN.Sby. tanggal 3 Oktober 2006 yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat- Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili dan memeriksa perkara ini;
3. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada para Penggugat yang sampai hari ini berjumlah

Hal. 11 dari 13 hal. Put. No.
3094 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.695.000,- (enam ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 160//2008/PT.SBY. tanggal 7 Juli 2008;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 19 November 2009 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 November 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 1 Desember 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 261/Pdt.G/2006/PN.Sby. Jo. No. 160/Pdt/2008/PT.SBY. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Desember 2009;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 15 Desember 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 28 Desember 2009;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Bahwa, Putusan Judex Factie telah keliru dalam menerapkan hukum yang mempertimbangkan semata-mata hanya uji materiil produk Badan Tata Usaha Negara, untuk itu para

Hal. 12 dari 13 hal. Put. No.
3094 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi mengajukan keberatan atas Putusan tersebut;

Bahwa, Keberatan- keberatan atas Putusan Judex Factie adalah:

a. Badan- Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara bertindak melalui 2 (dua)

macam peranan (*roles*) yakni:

- Selaku pelaku hukum publik (*public actor*) yang disertai wewenang penggunaan kekuasaan publik;
- Selaku pelaku hukum keperdataan (*civil actor*) yang melakukan berbagai perbuatan hukum keperdataan (*privaat rechtelijke handeling*) seperti halnya perjanjian jual- beli, sewa- menyewa, pemberian hak yang dijalankan dalam kualitas badan hukum (*legal person*) dalam menjalankan peranan selaku pelaku hukum keperdataan sebagaimana pemberian hak atas tanah melalui keputusan Badan Tata Usaha Negara obyeknya atau keputusannya merupakan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara. Akan tetapi perbuatannya atas pemberian hak dan pemberian hak tersebut merugikan pihak lain, maka perbuatan melawan hukum Badan Tata Usaha Negara bisa diajukan pada Pengadilan Negeri, dan perbuatan melawan hukumnya yang para Pemohon Kasasi ajukan ke Pengadilan Negeri;

b. Bahwa, sejak berlakunya Undang-Undang No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka terdapat kesan bahwa tidak mungkin membawa suatu kasus *feitelijke handeling* ke hadapan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara karena keputusan (*beschikking*) yang dimaksud dalam

Hal. 13 dari 13 hal. Put. No.
3094 K/Pdt/2010



ketentuan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara mensyaratkan timbulnya sifat hukum bagi seseorang badan hukum perdata, padahal feitelijke handeling bukan tidak mungkin mengakibatkan kerugian berkenaan dengan keputusan Badan Tata Usaha Negara tersebut, Dengan demikian para Termohon Kasasi menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 14/K, Gambar Situasi No. 6737 Tabun 1986, Kelurahan Kupang Krajan adalah merupakan perbuatan onrechtmatige, selanjutnya para Termohon Kasasi di hukum untuk menyatakan tidak berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 14/K Kelurahan Kupang Krajan Tahun 1986 bukan Hakim Pengadilan Negeri yang menyatakan tidak berlaku, hal inilah yang menjadi kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN);

c. Bahwa, para Pemohon Kasasi pernah mengajukan pembatalan Surat

Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur melalui Direktorat Agraria Surabaya No.:DA/1355/SK/HGB/1986, tertanggal 23 Mei 1986 dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 14/K, Kelurahan Kupang Krajan Tahun 1986, karena penerbitan keputusan tersebut mengakibatkan para Pemohon Kasasi selaku pihak III yang dirugikan, akan tetapi gugatan para Pemohon Kasasi dianggap melebihi waktu 90 hari sejak mengetahui karena obyek gugatan adalah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, selanjutnya para Pemohon Kasasi mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri dengan obyek sengketa bukan keputusannya, akan tetapi perbuatan melawan hukumnya para Termohon Kasasi; Dengan demikian apabila perbuatan melawan hukumnya adalah wewenang absolut Peradilan Tata Usaha Negara, maka harus kemana lagi para Pemohon Kasasi memperoleh keadilan kasus ini, yang jelas-jelas para Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan

Hal. 14 dari 13 hal. Put. No.
3094 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan
keputusan para Pemohon Kasasi dalam hal tersebut telah
tertutup diajukan
gugatan pada Peradilan Tata Usaha Negara karena lewat
waktu 90 hari;
yang jelas-jelas keputusan Para Termohon Kasasi
diajukan dengan syarat-syarat Perjanjian Jual-Beli
(Akta No. 153, tanggal 30 Agustus 1983), Surat Kuasa
Mutlak (Akta No.7, tanggal 16 Maret 1964), yang telah
batal atas suatu Putusan Pengadilan Negeri - Surabaya
No. : 65/Pdt.G/2003/PN. Sby tertanggal 31 Juli 2003 jo.
Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 370/PDT/2005/PT.
Sby tertanggal 23 November 2005 Jo. Putusan Mahkamah
Agung Republik Indonesia No. : 490 K/PDT/2007
tertanggal 16 Agustus 2007;

Bahwa, karena itu dengan tidak mengurangi rasa hormat
para Pemohon
Kasasi terhadap apa yang telah dipertimbangkan dalam
putusan aquo adalah
salah dalam menerapkan hukumnya;

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

mengenai alasan ke 1 (satu) :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan,
oleh karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum,
karena telah mempertimbangkan hal-hal yang relevan secara
yuridis dengan benar, yaitu perkara a quo menyangkut
keabsahan Sertifikat HGB No. 14 K yang dibuat oleh pejabat
publik sehingga menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha
Negara;

mengenai alasan ke 2 (dua) s/d. 3 (tiga) :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan,
oleh karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, lagi
pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil
pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu

Hal. 15 dari 13 hal. Put. No.
3094 K/Pdt/2010

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)



kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No.14 Tahun 1985, sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi: Rosmawati, dkk tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 tahun 2009, Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004, perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : 1. ROSMAWATI, 2. DJONI RUSDARSONO, 3. MASHUDI RUSDIANTO, 4. ARIS RUSMADIANA, 5. DANIK RUSMALINDA tersebut;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 28 April 2011 oleh Dr. Artidjo Alkostar, SH.,LLM., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Mohammad Saleh, SH,MH. dan HM. Imron Anwari, SH, SPN, MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Ninin Murnindrarti, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

| Hakim-Hakim Anggota | Ketua |
|--------------------------------------|-----------|
| ttd./ Dr. Mohammad Saleh, SH,MH. | ttd./ Dr. |
| Artidjo Alkostar, SH.,LLM., | |
| ttd./ HM. Imron Anwari, SH, SPN, MH. | |

| Biaya kasasi | Panitera |
|---|--------------|
| Pengganti : | |
| 1. M e t e r a i.....Rp. 6.000,- | ttd./ Ninin |
| Murnindrarti, SH | |
| 2. R e d a k s i.....Rp. 5.000,- | |
| 3. Administrasi <u>Kasasi</u>Rp.489.000,- | |
| Jumlah | Rp.500.000,- |

Untuk salinan
Mahkamah Agung RI
An. Panitera
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH.,MH.

NIP. 040 044 809

Hal. 17 dari 13 hal. Put. No.
3094 K/Pdt/2010