PUTUSAN
Nomor 103 PK/TUN/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara tata usaha negara pada peninjauan kembali telah memutus dalam perkara:

I. **PT KEJAYAN MAS,** beralamat di Komplek Ruko Surya Inti Permata Juanda A/17-18, Kabupaten Sidoarjo, yang diwakili Ronald Tamtomo Karli, jabatan Direktur;
Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Dr. Abdul Salam, S.H., M.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat pada "Abdul Salam & *Associates*", beralamat di Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 22 Maret 2021;

II. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDOARJO**, tempat kedudukan di Jalan Lingkar Timur, Komplek Pergudangan Safe n Lock, Sidoarjo;
Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Moch. Marzuki, A.Ptnh., M.H. dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 6/SK-35.15/IV/2021, tanggal 07 April 2021;

Pemohon Peninjauan Kembali I, II;

Lawan

1. **(ALMARHUMAH) Hj. ELOK WAHIBA,** kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Masdjid RT/RW 004/002, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, pekerjaan Petani;
Dilanjutkan oleh para ahli warisnya Wafdullah Sholich, dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, berdasarkan Akta Keterangan Ahli Waris Nomor 29, tanggal 21 Oktober 2020, yang dibuat oleh Notaris Habib Adjie, S.H., M.Hum.;

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

2. **MIFTAHUR ROIYAN,** kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Pasar, RT/RW 006/002, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, pekerjaan Karyawan Swasta;

   Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Hari Sumiarto, S.H. dan kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat pada Kantor Hukum HD & *Associates*, beralamat di Kabupaten Sidoarjo 61228, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 15 April 2021;

   Para Termohon Peninjauan Kembali;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah:
   a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 415/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo untuk pemegang Hak PT KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo, Akta Pendirian No. 61 tanggal 15 – 07 - 2008;
   b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 414/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, untuk pemegang Hak PT KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo, Akta Pendirian No. 61 tanggal 15 – 07 - 2008;
   c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 413/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, untuk pemegang Hak PT KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo, Akta Pendirian No. 61 tanggal 15 – 07 - 2008;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

a. No. 415/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo untuk pemegang Hak PT KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo, Akta Pendirian No. 61 tanggal 15 – 07 - 2008;
b. No. 414/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, untuk pemegang Hak PT KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo, Akta Pendirian No. 61 tanggal 15 – 07 - 2008;
c. No. 413/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, untuk pemegang Hak PT KEJAYAN MAS berkedudukan di Sidoarjo, Akta Pendirian No. 61 tanggal 15-07- 2008;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

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

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

a. Kompetensi Absolut;
b. Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat;
c. Gugatan Para Penggugat kedaluwarsa;
d. Gugatan Para Penggugat *obscur libel*;
e. Gugatan Para Penggugat prematur;

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 131/G/2019/PTUN.SBY, tanggal 10 Maret 2020, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 99/B/2020/PT.TUN.SBY, tanggal 08 Juli 2020 dan di tingkat kasasi putusan tersebut dikuatkan oleh Mahkamah Agung dengan putusan Nomor 533 K/TUN/2020, tanggal 10 Desember 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali I dan II masing-masing pada tanggal 16 Maret 2021, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali I

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 kewaktu.
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)

dan II diajukan permohonan peninjauan kembali disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut masing-masing pada tanggal 30 Maret 2021 dan 08 April 2021;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Peninjauan Kembali yang diterima tanggal 30 Maret 2021 dan 08 April 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali I dan II memohon kepada Mahkamah Agung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Pemohon Peninjauan Kembali I:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali (Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II - Intervensi) untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 533 K/TUN/2020 tanggal 10 Desember 2020 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 99/B/2020/PT.TUN.SBY tanggal 08 Juli 2020 *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 131/G/2019/PTUN.SBY tanggal 10 Maret 2020;

Mengadili Kembali:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Pemohon Peninjauan Kembali (Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II - Intervensi) untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan eksepsi Pemohon Peninjauan Kembali (Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II - Intervensi) untuk seluruhnya;

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 kewaktu. 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)

3. Menyatakan gugatan Para Termohon Peninjauan Kembali (Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat) tidak dapat diterima; dan/atau
4. Menyatakan sengketa perkara *a quo* tidak dapat dilanjutkan pemeriksaannya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Termohon Peninjauan Kembali (Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat) untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Para Termohon Peninjauan Kembali (Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat) tidak diterima;
2. Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali (Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat) untuk membayar biaya perkara;

Pemohon Peninjauan Kembali II:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat) untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 533 K/TUN/2020, tanggal 10 Desember 2020 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 99/B/2020/PT.TUN.SBY., tanggal 8 Juli 2020 *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 131/G/2019/PTUN.SBY., tanggal 10 Maret 2020;

Mengadili Kembali:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Pemohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Termohon Peninjauan Kembali (semula Para Termohon Kasasi/ Para Terbanding/Para Penggugat) tidak diterima; dan/atau

Dalam Pokok Perkara:

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 kewaktu. 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)

1. Menolak gugatan Para Termohon Peninjauan Kembali (semula Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat) untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Para Termohon Peninjauan Kembali (semula Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat) tidak diterima;
2. Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali (semula Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat) untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Peninjauan Kembali tersebut, Para Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan Kontra Memori Peninjauan Kembali masing-masing pada tanggal 28 April 2021 yang pada intinya agar menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I dan II;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena putusan Mahkamah Agung di tingkat kasasi telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata di dalamnya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Penggugat dan Pemohon Peninjauan Kembali I/Tergugat II Intervensi sama-sama mendalilkan memperoleh tanah *a quo* berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris, maka keduanya harus sama-sama dilindungi dihadapan hukum;

Bahwa sengketa Tata Usaha Negara *a quo* mempunyai titik singgung dengan perkara perdata, terutama penilaian tentang keabsahan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, dan Akta Kuasa Menjual yang terkait dengan tanah *a quo* yang hal itu merupakan kewenangan absolut Peradilan Umum, dan bukan kewenangan Hakim Tata Usaha Negara untuk menilainya;

Bahwa bersamaan dengan pengajuan gugatan *a quo*, perkara perdata atas tanah *a quo* sedang berproses di Peradilan Umum sebagaimana

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 kewaktu.
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)

tercatat di Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam perkara Nomor 245/Pdt.G/2019/PN.Sda yang antara lain pihak dalam perkara perdata tersebut adalah pihak yang sama dalam sengketa Tata Usaha Negara *a quo*;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Hakim Tata Usaha Negara harus menunggu terlebih dahulu sampai adanya putusan dari Hakim Perdata yang berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Mahkamah Agung Nomor 533 K/TUN/2020 tanggal 10 Desember 2020, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Mahkamah Agung mengadili kembali perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung telah membaca dan mempelajari Kontra Memori Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Para Termohon Peninjauan Kembali, tetapi tidak dapat melemahkan dalil Memori Peninjauan Kembali;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkan permohonan peninjauan kembali, Para Termohon Peninjauan Kembali sebagai pihak yang kalah dihukum membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan dan dalam peninjauan kembali;

Memperhatikan pasal-pasal dalam 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;

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 kewaktu. 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)

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **I. PT KEJAYAN MAS dan II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDOARJO**;
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 533 K/TUN/2020, tanggal 10 Desember 2020;

MENGADILI KEMBALI:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Dalam Pokok Sengketa:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada peninjauan kembali ditetapkan sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 19 Agustus 2021, oleh Prof. Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum. Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum. dan Dr. H. Yulius, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Michael Renaldy Zein, S.H., M.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:	Ketua Majelis,
ttd.	ttd.
Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum.	Prof. Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum.
ttd.	
Dr. H. Yulius, S.H., M.H.	

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 kewaktu. 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)

Panitera Pengganti,

ttd.

Michael Renaldy Zein, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1.	Meterai	Rp	10.000,00
2.	Redaksi	Rp	10.000,00
3.	Administrasi PK	Rp	2.480.000,00
	Jumlah	Rp	2.500.000,00

Untuk salinan
Mahkamah Agung RI
atas nama Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

Simbar Kristianto, S.H.
NIP 19620202 198612 1 001

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 kewaktu. 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)