



PUTUSAN

Nomor : 72 / G / 2019 / PTUN.SBY.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada peradilan tingkat pertama dengan acara pemeriksaan biasa, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam sengketa antara :-----

SUWARNO ; Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pensiunan, bertempat tinggal

di jalan Kolonel Sugiono III A/290, RT.006 RW.004,
Kelurahan Mergosono, Kecamatan Kedungkandang,
Kota Malang. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. HENDRO EKO PRASTYO, S.H., M.Kn.
2. DWI INDROTITO CAHYONO, S.H.

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum Yustitia Indonesia (KHYI) Malang, yang beralamat di Jalan Cengger Ayam I No. 9 Kota Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 114/KHYI.MLG./S.K.PerkaraTUN/V/2019, tanggal 27 Mei 2019, selanjutnya disebut sebagai-----**PENGGUGAT** ;

M E L A W A N :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG ; berkedudukan di

Jalan Terusan Kawi No. 10 Kota Malang. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :-----

1. N a m a : HENY SUSILOWATI, S.E., M.Hum.

Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah Dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang ;

Halaman 1 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. N a m a : YAYANG WIBOWO KANDAR, S.SiT.

Jabatan : Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik dan
Perkara pada Kantor Pertanahan
Kabupaten Malang ;

3. N a m a : TRIADY KARYANTONO, S.E.

Jabatan : Analisis Perkara Pertanahan pada Kantor
Pertanahan Kabupaten Malang ;

Kesemuanya memilih berdomisili hukum di Jalan Terusan
Kawi No. 10 Kota Malang, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus Nomor : 60/Sk-35.07/VI/2019, tertanggal 24 Juni
2019, selanjutnya disebut sebagai-----**TERGUGAT** ;

D A N :

ERIANA WIDYA PUSPA, S.Sos ; Warga Negara Indonesia, pekerjaan Swasta,
bertempat tinggal di Jalan Letjen Sutoyo III/35, RT.003
RW.003, Kelurahan Lowokwaru, Kecamatan Lowokwaru,
Kota Malang. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

1. M.S. ALHAIDARY, S.H., M.H.
2. SAMSULIYONO, S.H.
3. MOCHAMMAD YOESUF, S.H.
4. ASADIAN IRIANTIKA W, S.H. (Advokat Magang).

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan
Advokat dan Advokat Magang pada Kantor Hukum
“M.S. ALHAIDARY & ASSOCIATES”, yang beralamat di
Jalan Trunojoyo No. 30, RT.08 RW. 03, Kelurahan Klojen,
Kecamatan Klojen, Kota Malang, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tanggal 26 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai
-----**TERGUGAT II INTERVENSI** ;

Halaman 2 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut ;-----

Setelah membaca :-----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Surabaya Nomor : 72/PEN-MH/2019/PTUN.SBY, tanggal 31 Mei 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini ;-----
2. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 72/PEN-PP/2019/PTUN.SBY, tanggal 31 Mei 2019 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan ;-----
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 72/PEN-HS/2019/PTUN.SBY, tanggal 22 Juli 2019 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Persidangan ;
4. Putusan Sela Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY, tanggal 05 Agustus 2019 tentang Permohonan Pemohon Intervensi yang diajukan Pihak Ketiga ;
5. Berkas Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY, beserta seluruh lampiran yang terdapat didalamnya ;-----

Setelah mendengar keterangan Para Pihak yang bersengketa dan keterangan saksi dipersidangan ;-----

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 29 Mei 2019, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 29 Mei 2019, dengan Register Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY, setelah melalui proses pemeriksaan persiapan gugatan tersebut telah diperbaiki atau disempurnakan dan diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 22 Juli 2019, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai

berikut :-----

- I. Objek

Sengketa ;-----

Halaman 3 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Objek Sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara ;-----

1. Bahwa objek sengketa/gugatan *a quo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikeluarkan oleh Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu :-----

Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 01368/Desa/Kel. Landungsari, tanggal 12 Nopember 2013, Luas : 215 M², Nama Pemegang Hak : Eriana Widya Puspa SN, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005 yang diterbitkan Surat Ukur baru tanggal 22-10-2013, No. 01487/Landungsari/2013, untuk selanjutnya disebut "KTUN objek sengketa" ;-----

II. Tenggang

Waktu ;-----

1. Bahwa sebelum Penggugat menerangkan terlebih dahulu, telah terjadi Pengikatan Jual Beli antara pemegang objek sengketa Tata Usaha Negara *a quo* yaitu Eriana Widya Puspa SN dengan Nunik Indah Rini tertanggal 08 Oktober 2011 dihadapan Notaris Benediktus Bosu, S.H., Notaris di Kota Malang, berdasarkan alas hak atas tanah dan bangunan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 22 dan Kuasa Menjual dengan Nomor : 23 ;-----
2. Bahwa kemudian pada tanggal 17 Oktober 2011, lahir Pengikatan Perjanjian Hutang disertai dengan Jaminan Hak Atas Tanah dan Bangunan dibawah tangan beserta Kuasa Menjualnya bermaterai cukup atas objek sengketa Tata Usaha Negara *a quo* antara Nunik Indah Rini sebagai Pemegang Hak Atas Tanah dan Bangunan objek sengketa *a quo* dalam kedudukannya sebagai yang menerima hutang dengan Suwarno (Penggugat) dalam kedudukannya sebagai pemberi hutang ;
3. Bahwa setelah berakhirnya waktu (kadaluwarsa) Pengikatan Perjanjian Hutang dibawah tangan beserta Kuasa Menjualnya diatas Tanah dan

Halaman 4 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Bangunan tersebut terhitung 30 Oktober 2011 sebagaimana diterangkan dalam Pasal 7 Surat Perjanjian Hutang dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 17 Oktober 2011, ternyata Nunik Indah Rini sebagai Pemegang Hak Objek Sengketa Tata Usaha Negara *a quo* tidak bisa memenuhi dan mengembalikan seluruh hutang yang diterimanya, sehingga dalam itikad baiknya sebagai bentuk pelunasannya kepada Suwarno/Penggugat (dalam kedudukan sebagai pemberi hutang) diserahkan keseluruhan objek sengketa Tata Usaha Negara *a quo*, dengan cara melakukan Pengikatan Jual Beli berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor : 13 dan Kuasa Menjual Nomor : 14 dihadapan Notaris Kurnia Dewi, S.H., Notaris di Kabupaten Malang tertanggal 26-02-2018 antara Nunik Indah Rini dengan Suwarno (Penggugat) ;-----

4. Bahwa Suwarno (Penggugat) yang membutuhkan uang untuk biaya berobat karena sudah tua dan sakit-sakitan serta sudah menguasai secara fisik dan secara yuridis atas objek sengketa Tata Usaha Negara *a quo* sejak Perjanjian Hutang tertanggal 17 Oktober 2011 beserta Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa Tata Usaha Negara *a quo*, berkeinginan untuk menjual tanah dan bangunan tersebut, dengan melakukan prosedur proses peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang (Tergugat) dengan memenuhi kewajiban-kewajiban dalam pelunasan pajak-pajak baik berupa SPPT/PBB, PPH Final beserta BPHTB dan sudah terverifikasi semua data-datanya baik secara fisik maupun yuridis dari Kantor Dinas Pendapatan Daerah serta Kantor Pajak Pratama di Kab. Malang ;-----
5. Bahwa pada saat proses pengecekan sertipikat dalam menjalani prosedur peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada Kantor

Halaman 5 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kabupaten Malang (Tergugat) sebagaimana diterangkan dalam Nomor Berkas 7233/2018, tertanggal 07 Maret 2018, Sertipikat Hak Milik objek sengketa Tata Usaha Negara *a quo* tidak bisa dikeluarkan, malah dicoret-coret oleh oknum pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tanpa memberikan terlebih dahulu informasi atas Sertipikat objek sengketa Tata Usaha Negara *a quo* ;-----

6. Bahwa dikarenakan atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh oknum pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tersebut, Penggugat sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1 butir 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang membawa akibat hukum, mengajukan Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tentang informasi atas Sertipikat Hak Milik atas objek sengketa Tata Usaha Negara *a quo* ;-----

7. Bahwa berdasarkan lahirnya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 103/2019, tertanggal 14-03-2019, yang dikeluarkan oleh a.n. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan, u.b. Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT, yang isinya menerangkan : Telah Terbit Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 01368/Desa/Kel. Landungsari, berdasarkan Pengumuman tanggal 10-06-2013 No. 37/pengg/VI/2013 dan Berita Acara Sumpah tanggal 12-11-2013 No. 69/XI/2013 diterbitkan Surat Ukur baru tanggal 22-10-2013 No. 01487/Landungsari/2013, luas : 215 M², Nama Pemegang Hak : Eriana Widya Puspa SN, yang terletak di Desa/Kel. Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, yang diterbitkan oleh Tergugat, hal tersebut bertentangan dengan bukti Penggugat, bahwa Penggugat memegang asli Sertipikat Hak Milik No : 1368/Desa Landungsari, NIB : 12.30.22.07. 01538, Surat Ukur tanggal : 2 Februari 2005,

Halaman 6 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 00048/2005, Luas : 215 M², Nama Pemegang Hak : Eriana Widya Puspa SN, yang terletak di Desa/Kel. Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 2 Februari 2005, Penggugat pada tanggal 14-03-2019 tersebut diatas secara formal/resmi mengetahui adanya objek sengketa dan kepentingannya merasa dirugikan dikaitkan dengan gugatan yang diajukan pada tanggal 29 Mei 2019 sehingga diketahui tenggang waktu pengajuan gugatan sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

8. Bahwa gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 5 Tahun 1986 atau Pasal 5 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintah setelah Menempuh Upaya Administratif ;-----

9. Bahwa Penggugat mendasarkan mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan sengketa Tata Usaha Negara pada Pasal 5 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintah setelah Menempuh Upaya Administratif, yang berbunyi : "Pihak Ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administrasi tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya" ;-----

10. Bahwa pada posita gugatan sengketa Tata Usaha Negara poin No. 7 dan dikaitkan dengan posita gugatan No. 9 diatas menjadi dasar Penggugat, bahwa Penggugat masih dalam tenggang waktu pengajuan gugatan sengketa Tata Usaha Negara ini ;-----

Halaman 7 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa gugatan *a quo* diajukan/didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya oleh Penggugat pada tanggal 29 Mei 2019. Oleh karenanya gugatan *a quo* adalah sah untuk diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, karena masih belum melewati tenggang waktu 90 hari, karena berdasarkan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintah setelah Menempuh Upaya Administratif, yang berbunyi : “Pihak Ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administrasi tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya” ;-----

III. Keputusan Tata Usaha Negara Bersifat Konkrit, Individual & Final ;-----

1. Bahwa KTUN objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut diatas, adalah KTUN yang bersifat konkrit, individual dan final sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata” ;-----

➤ Konkrit :-----

-

Objek yang diatur dalam KTUN objek sengketa adalah tertentu dan atau dapat ditentukan yaitu :-----

Halaman 8 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 01368/Desa/Kel. Landungsari, tanggal 12 Nopember 2013, luas : 215 M², Nama Pemegang Hak : Eriana Widya Puspa SN, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005 yang diterbitkan Surat Ukur baru tanggal 22-10-2013, No. 01487/Landungsari/2013, untuk selanjutnya disebut "KTUN objek sengketa" ;-----

➤ Individual :-----
KTUN objek sengketa ditujukan dan berlaku khusus kepada Eriana Widya Puspa SN ;-----

➤ Final :-----
KTUN objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut diatas tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi/Pejabat Tata Usaha Negara lainnya, karena KTUN objek sengketa telah berlaku definitif dan telah menimbulkan akibat hukum berupa terbitnya Sertipikat Hak Milik diatas tanah Penggugat ;-----

2. Bahwa perlu Penggugat tegaskan pula guna mendukung dalil diatas yaitu adanya Pasal 87 Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah, yang berbunyi : "Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus di maknai sebagai berikut :-----

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual ;-----
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara lainnya ;
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB ;-----
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas ;-----

Halaman 9 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat ;-----

IV. Kepentingan Yang

Dirugikan ;-----

1. Bahwa Penggugat adalah Subjek Hukum yang kepentingannya dirugikan akibat dikeluarkannya KTUN objek sengketa, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang-Undang Peratun 2004), maka yang dapat mengajukan gugatan Tata Usaha Negara adalah orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya dirugikan oleh penerbitan suatu Keputusan Tata Usaha Negara :-----

Bahwa dengan dikeluarkannya KTUN objek sengketa *a quo* oleh Tergugat sangat merugikan Penggugat, Penggugat memiliki dasar bukti dan kepemilikan jelas berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1368, NIB. 12.30.22.07.01538, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005, Luas 215 M², Nama Pemegang Hak : Eriana Widya Puspa SN, yang terletak di Desa/Kel. Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 2 Februari 2005 dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 01368/Desa/Kel. Landungsari, tanggal 12 Nopember 2013, Luas : 215 M², Nama Pemegang Hak : Eriana Widya Puspa SN, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005 yang diterbitkan Surat Ukur baru tanggal 22-10-2013, No. 01487/Landungsari/2013 (objek sengketa Tata Usaha Negara) sangat merugikan Penggugat karena tidak bisa balik nama atas

Halaman 10 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



obyek sengketa tersebut ke nama Penggugat terurai di atas ;-----

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Penggugat sah untuk bertindak selaku Penggugat guna mengajukan gugatan *a quo* kepada Tergugat yang telah mengeluarkan KTUN objek sengketa yang membawa akibat hukum merugikan kepentingan Penggugat, sesuai dengan asas "*Point d'interet, Point d'action*" atau "Yang mempunyai kepentingan, yang dapat bertindak sebagai Penggugat", serta sesuai dengan ketentuan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintah setelah Menempuh Upaya Administratif, yang berbunyi : "Pihak Ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administrasi tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya".

V. Alasan/Dasar Mengajukan Gugatan :-----

1. Bahwa sebelumnya telah terjadi Pengikatan Jual Beli terkait Sertipikat Hak Milik No. 1368, NIB. 12.30.22.07.01538, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005, Luas 215 M², Nama Pemegang Hak : Eriana Widya Puspa SN, yang terletak di Desa/Kel. Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 2 Februari 2005 antara Pemegang Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama pemegang hak Eriana Widya Puspa SN dengan Nunik Indah Rini, tertanggal 08 Oktober 2011 dihadapan Notaris Benediktus Bosu, SH., Notaris di Kota Malang dengan Nomor : 22 dan Kuasa Menjual dengan Nomor : 23 ;-----

Halaman 11 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa kemudian pada tanggal 17 Oktober 2011, lahir Pengikatan Perjanjian Hutang dibawah tangan beserta Kuasa Menjualnya atas Tanah dan Bangunan sebagai mana objek sengketa Tata Usaha Negara *a quo* antara Nunik Indah Rini (sebagai Pemegang Hak Atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Pengikatan Jual Beli otentik dihadapan Benediktus Bosu, SH., Nomor : 22 dan Kuasa Menjual Nomor : 23, tertanggal 08 Oktober 2011) dalam kedudukannya sebagai yang menerima hutang dengan Peggugat dalam kedudukannya sebagai pemberi hutang ;-----
3. Bahwa setelah berakhirnya waktu (kadaluarsa) Pengikatan Perjanjian Hutang dibawah tangan beserta Kuasa Menjualnya atas tanah dan bangunan tersebut terhitung 30 Oktober 2011, ternyata Nunik Indah Rini (sebagai pemegang hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Pengikatan Jual Beli otentik dihadapan Benediktus Bosu, SH. Nomor : 22 dan Kuasa Menjual Nomor : 23 tertanggal 08 Oktober 2011 dalam kedudukannya sebagai yang menerima hutang) tidak bisa memenuhi dan mengembalikan seluruh hutang yang diterimanya, sehingga dalam etiked baiknya sebagai bentuk pelunasannya kepada Peggugat (dalam kedudukannya sebagai pemberi hutang) diserahkan keseluruhan tanah dan bangunan *a quo* baik secara yuridis maupun fisiknya ;-----
4. Bahwa dalam etiked baiknya sebagai bentuk pelunasannya kepada Suwarno/Peggugat (dalam kedudukannya sebagai pemberi hutang) diserahkan keseluruhan objek sengketa Tata Usaha Negara *a quo*, dengan cara melakukan Pengikatan Jual Beli berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor : 13 dan Kuasa Menjual Nomor : 14 dihadapan Notaris Kurnia Dewi, S.H., Notaris di Kabupaten Malang tertanggal 26-02-2018 antara Nunik Indah Rini dengan Suwarno (Peggugat) ;-----

Halaman 12 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Suwarno (Penggugat) yang membutuhkan uang untuk biaya berobat karena sudah tua dan sakit-sakitan serta sudah menguasai secara fisik dan secara yuridis atas Sertipikat Hak Milik No. 1368, NIB. 12.30.22.07.01538, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005 No. 00048/2005, Luas 215 M², Nama Pemegang Hak : Eriana Widya Puspa SN, yang terletak di Desa/Kel. Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 2 Februari 2005 sejak Perjanjian Hutang tertanggal 17 Oktober 2011, berkeinginan untuk menjual tanah dan bangunan tersebut, dengan melakukan prosedur proses peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang (Tergugat) dengan memenuhi kewajiban-kewajiban dalam pelunasan pajak-pajak baik berupa SPPT/PBB, PPH Final beserta BPHTB dan sudah terverifikasi semua data-datanya baik secara fisik maupun yuridis dari Kantor Dinas Pendapatan Daerah serta Kantor Pajak Pratama di Kab. Malang ;-----
6. Bahwa pada saat proses pengecekan sertipikat dalam menjalani prosedur peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang (Tergugat) sebagaimana diterangkan dalam Nomor Berkas 7233/2018, tetanggal 07 Maret 2018, Sertipikat Hak Milik No. 1368, NIB. 12.30.22.07.01538, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005, Luas 215 M², Nama Pemegang Hak : Eriana Widya Puspa SN, yang terletak di Desa/Kel. Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 2 Februari 2005 tidak bisa dikeluarkan, malah dicoret-coret oleh oknum pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tanpa memberikan terlebih dahulu informasi yang jelas ;-----

Halaman 13 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dikarenakan atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh oknum pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tersebut, Penggugat sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1 butir 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 53 ayat (2) huruf (a), dan huruf (b) Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang-Undang Peratun) yang membawa akibat kepentingan Penggugat dirugikan, oleh karena itu Penggugat mengajukan Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tentang Informasi atas Sertipikat Hak Milik No. 1368, NIB. 12.30.22.07.01538, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005, Luas 215 M², Nama Pemegang Hak : Eriana Widya Puspa SN, yang terletak di Desa/Kel. Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 2 Februari 2005 kepada Kantor Pertanahan Kab. Malang sebagaimana terurai dalam Nomor Berkas 174511/2018, tertanggal 15 November 2018 ;-----
8. Bahwa asli Sertipikat Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari, NIB : 12.30.22.07.01538, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005, Luas : 215 M², Nama Pemegang Hak : Eriana Widya Puspa SN, yang terletak di Desa/Kel. Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 2 Februari 2005, masih utuh dikuasai baik secara fisik tanah dan bangunan maupun alas haknya sebagaimana terurai dalam perjanjian hutang tertanggal 17 Oktober 2011 ;-----
9. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yang diajukan Penggugat sebagaimana yang terlahirnya 14 Maret 2019 dengan Nomor : 103/2019, diterangkan :

Halaman 14 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah lahir sertipikat pengganti atas objek sengketa Tata Usaha Negara *a quo*, yaitu dengan catatan penerbitan KTUN objek sengketa oleh Tergugat "Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 01368/Desa/Kel. Landungsari, tanggal 12 Nopember 2013, Luas : 215 M², Nama Pemegang Hak : Eriana Widya Puspa SN, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005 yang diterbitkan Surat Ukur baru tanggal 22-10-2013, No. 01487/Landungsari/2013 ;-----

10. Bahwa Suwarno (Penggugat) memiliki alas hak dalam kepemilikan hubungan hukum atas objek sengketa Tata Usaha Negara *a quo* sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari, NIB : 12.30.22.07.01538, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005, Luas : 215 M², Nama Pemegang Hak : Eriana Widya Puspa SN, yang terletak di Desa/Kel. Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 2 Februari 2005 dikarenakan pengikatan yang dilakukan masih dalam periode waktu sebelum Sertipikat Pengganti (objek sengketa Tata Usaha Negara *a quo*) disahkan oleh Tergugat ;-----

11. Bahwa dasar penerbitan KTUN objek sengketa Tata Usaha Negara oleh Tergugat "Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 01368/Desa/Kel. Landungsari, tanggal 12 Nopember 2013, Luas : 215 M², Surat Ukur baru tanggal 22-10-2013, No. 01487/Landungsari/2013" adalah Cacat Yuridis dan harus Batal Demi Hukum, dengan dasar/alasan/fakta-fakta yaitu :-----

11.1. Faktanya Penggugat memiliki dasar bukti kepemilikan jelas berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari, NIB : 12.30.22.07.01538, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005, Luas : 215 M², Nama Pemegang Hak : Eriana Widya Puspa SN, yang terletak di Desa/Kel. Landungsari,

Halaman 15 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 2 Februari 2005 dengan terbitnya objek sengketa Tata Usaha Negara *a quo* sangat merugikan Penggugat karena tidak bisa balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari *a quo* ke nama Penggugat terurai diatas ;-----

11.2. Faktanya bahwa dalam proses pelaksanaan sumpah untuk pengganti sertipikat hilang tidak memenuhi syarat administrasi sebagaimana terurai dalam Undang-Undang Pokok Agraria meletakkan dasar untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang ditindaklanjuti dengan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) tentang Pendaftaran Tanah ;-----

“Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”

11.3. Penggugat tidak pernah mengurus permohonan pengganti Sertipikat Hak Milik baru kepada Tergugat ;-----

12. Berdasarkan uraian diatas, sesuai dengan Pasal 53 ayat (2) huruf (a), dan huruf (b) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang-Undang Peratun Tahun 2004), maka alasan untuk dapat diajukannya gugatan ini adalah karena Pejabat Tata Usaha Negara dalam mengeluarkan surat keputusan objek sengketa Tata

Halaman 16 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara a quo/KTUN telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sebagaimana diuraikan sebagai berikut :-----

KTUN objek sengketa melanggar Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;-----

"Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka"

;-----

KTUN objek sengketa melanggar Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang ditindaklanjuti dengan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ;-----

Undang-Undang Pokok Agraria meletakkan dasar untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Menurut Pasal 19 Undang-Undang Ppokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang ditindaklanjuti dengan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) tentang Tujuan Pendaftaran Tanah :-----

"Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan" ;

KTUN objek sengketa melanggar Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

"Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan"

;-----

KTUN objek sengketa melanggar Pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Halaman 17 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



“Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti menguasai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis keterangan saksi. Keterangan dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajudikasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

“Alat-alat bukti tertulis dimaksud dapat berupa :-----

Butir 13 ; “Lain-lain bentuk alat bukti tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal IV dan Pasal VII ketentuan konversi Undang-Undang Pokok Agraria” ;-----

KTUN objek sengketa melanggar Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;-----

“Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan” ;-----

KTUN objek sengketa melanggar Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :-----

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh Para Pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2*



(dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam pembuatan hukum itu ;-----

(2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri” ;-----

KTUN objek sengketa melanggar Pasal 63 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;-----

“Kepala Kantor Pertanahan yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan ketentuan dalam peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanah dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku” ;-----

13. Bahwa KTUN objek sengketa yang dikeluarkan Tergugat bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, yaitu :-----

1. Asas Kecermatan ;-----

Berdasarkan penjelasan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, bahwa Asas Kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada Informasi dan Dokumen yang lengkap untuk mendukung Legalitas Penetapan dan/atau Pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Dalam hal ini Tergugat telah melanggar Asas Kecermatan ini, Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan KTUN tidak menjalankan/ melanggar Asas Kecermatan ini, dasar penerbitan KTUN objek



sengketa Tata Usaha Negara *a quo* adalah Cacat Yuridis dan harus Batal Demi Hukum, dengan dasar/alasan/fakta-fakta yaitu :-----

1.1. Faktanya Penggugat memiliki dasar bukti kepemilikan jelas berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari, NIB : 12.30.22.07.01538, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005, Luas : 215 M², Nama Pemegang Hak : Eriana Widya Puspa SN, yang terletak di Desa/Kel. Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 2 Februari 2005 dengan terbitnya objek sengketa Tata Usaha Negara *a quo* sangat merugikan Penggugat karena tidak bisa balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari *a quo* ke nama Penggugat terurai diatas ;-----

1.2. Faktanya bahwa dalam proses pelaksanaan sumpah untuk pengganti sertipikat hilang tidak memenuhi syarat Administrasi sebagaimana terurai dalam Undang-Undang Pokok Agraria meletakkan dasar untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia ;-----

1.3. Penggugat tidak pernah mengurus permohonan pengganti Sertifikat Hak Milik baru kepada Tergugat ;-----

2. Asas Kepastian Hukum ;-----

Berdasarkan penjelasan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, bahwa asas Kepastian Hukum adalah asas dalam Negara hukum yang mengutamakan Landasan Ketentuan Peraturan perundang-undangan, Keputusan, Keajegan, dan Keadilan dan setiap Kebijakan Penyelenggaran Pemerintahan. Tergugat dengan KTUN yang Tidak Benar menjadikan tidak adanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepastian hukum, hukum sebagai panglima/yang utama harus ditaati, Tergugat dalam hal ini harus konsisten dengan asas Kepastian Hukum ;-----

Bahwa Penggugat memiliki dasar bukti dan kepemilikan jelas berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1368, NIB : 12.30.22.07.01538, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005 No. 00048/2005, Luas 215 M², Nama Pemegang Hak : Eriana Widya Puspa SN, yang terletak di Desa/Kel. Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 2 Februari 2005 yang harus diberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum dengan terbitnya objek sengketa Tata Usaha Negara *a quo* sangat merugikan Penggugat karena tidak bisa balik nama atas objek sengketa tersebut ke nama Penggugat terurai diatas, hal ini menjadikan tidak ada kepastian hukum oleh Tergugat ;-----

14. Bahwa berdasarkan uraian posita tersebut diatas maka batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 01368/Desa/Kel. Landungsari, tanggal 12 Nopember 2013, Luas : 215 M², Nama Pemegang Hak : Eriana Widya Puspa SN, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005 yang diterbitkan Surat Ukur baru tanggal 22-10-2013, No. 01487/Landungsari/2013 (objek sengketa Tata Usaha Negara) ;-----

15. Bahwa karena uraian posita Penggugat pada poin No. 14 diatas maka :

1. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 01368/Desa/Kel. Landungsari, tanggal 12 Nopember 2013, Luas : 215 M², Nama Pemegang Hak : Eriana Widya Puspa SN, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005 yang diterbitkan Surat Ukur baru

Halaman 21 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22-10-2013, No. 01487/Landungsari/2013 (objek sengketa
Tata Usaha Negara) ;-----

2. Memerintahkan Tergugat melanjutkan dan menyelesaikan balik
nama Sertipikat Hak Milik No. 1368, NIB : 12.30.22.07.01538, Surat
Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005, Luas : 215 M²,
Nama Pemegang Hak : Eriana Widya Puspa SN, yang terletak di
Desa/Kel. Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, yang
diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 2 Februari 2005 ke atas
nama pemegang hak yaitu Penggugat ;-----

Berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil di atas, Penggugat mohon agar
Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus gugatan/sengketa
Tata Usaha Negara *a quo* berkenan mengabulkan gugatan Penggugat untuk
seluruhnya, selanjutnya berkenan pula menjatuhkan putusan yaitu :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang
berupa Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 01368/Desa/Kel. Landungsari,
tanggal 12 Nopember 2013, Luas : 215 M², Nama Pemegang Hak : Eriana
Widya Puspa SN, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005
yang diterbitkan Surat Ukur baru tanggal 22-10-2013, No. 01487/
Landungsari/2013 (objek sengketa Tata Usaha Negara) ;-----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha
Negara berupa Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 01368/Desa/Kel.
Landungsari, tanggal 12 Nopember 2013, Luas : 215 M², Nama Pemegang
Hak : Eriana Widya Puspa SN, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005,
No. 00048/2005 yang diterbitkan Surat Ukur baru tanggal 22-10- 2013,
No. 01487/Landungsari/2013 (objek sengketa Tata Usaha Negara) ;-----

Halaman 22 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY

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

4. Memerintahkan Tergugat melanjutkan dan menyelesaikan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 1368, NIB : 12.30.22.07.01538, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005, Luas : 215 M², Nama Pemegang Hak : Eriana Widya Puspa SN, yang terletak di Desa/Kel. Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 2 Februari 2005 ke atas nama pemegang hak yaitu Penggugat (Suwarno) ;-----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini
;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Jawaban dipersidangan pada tanggal 05 Agustus 2019 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya ;-----
2. Gugatan Penggugat dalam perkara ini diajukan telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari (*Exceptio Temporis*) ;-----
 - a) Bahwa Eksepsi Penggugat terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, terbit tanggal 12 Nopember 2013 ;-----
 - b) Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud dalam gugatan *a quo* sudah lewat waktu/daluwarsa (*Exceptio Temporis*) untuk diajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dalam

Halaman 23 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



“Kecuali dalam hal Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diberikan dalam rangka pemeriksaan sertipikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97, untuk memperoleh informasi mengenai data fisik dan atau data yuridis bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal ini diperlukan permohonan tertulis dengan menyebutkan keperluannya” ;-----

Jo Pasal 97 (1), yang berbunyi :-----

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli” ;-----

- d) Bahwa dalil Kadaluwarsa Gugatan Penggugat tidak tepat jika berdasarkan Lahirnya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), karena dalam hal ini Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) hanya bersifat Informasi, dan seharusnya dasar dari Kadaluwarsa adalah berdasarkan setelah Terbitnya Sertipikat Pengganti yaitu tanggal 12 Nopember 2013 sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

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

-

Halaman 25 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



e) Bahwa Penggugat menyatakan pada Posita No. 5 (II. Tenggang Waktu) “....., Sertipikat Hak Milik Objek Sengketa Tata Usaha Negara *a quo* tidak bisa dikeluarkan, malah dicoret-coret oleh oknum Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tanpa memberikan terlebih dahulu informasi atas Sertipikat Objek Sengketa Tata Usaha Negara *a quo*”, maka yang dikemukakan oleh Penggugat ini tidak tepat dan tidak bisa diterima, yang dilakukan oleh Tergugat bukanlah mencoret-coret Sertipikat Hak Milik Objek Sengketa Tata Usaha Negara *a quo* yang benar adalah Tergugat melakukan pencatatan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari yang tidak berlaku lagi, karena sudah diterbitkan Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari, hal ini telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 59 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 138 dan 139 Ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi :-----

Pasal 59 :-----

- 1. Permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan ;-----*
- 2. Penerbitan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya*

Halaman 26 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



pemohon ;-----

-

3. *Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertipikat baru ;-----*
4. *Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak menerbitkan sertipikat pengganti ;-----*
5. *Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertipikat baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan ;-----*
6. *Sertipikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertipikat tersebut atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya ;-----*
7. *Untuk daerah-daerah tertentu Menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain daripada yang ditentukan pada ayat (2)" ;-----*

Jo Pasal 138 dan 139, yang berbunyi :-----

1. *Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang didasarkan atas pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya*

Halaman 27 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



sertipikat tersebut yang dituangkan dalam Surat Pernyataan seperti contoh sebagaimana tercantum dalam lampiran 25 ;

- 2. Pernyataan tersebut dibuat dibawah sumpah di depan Kepala Kantor Pertanahan letak tanah yang bersangkutan atau Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau pejabat lain yang ditunjuk Kepala Kantor Pertanahan ;-----*
- 3. Dalam hal pemegang atau para pemegang hak tersebut berdomisili di luar Kabupaten/Kotamadya letak tanah, maka pembuatan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dapat dilakukan di Kantor Pertanahan di domisili yang bersangkutan atau di depan pejabat Kedutaan Republik Indonesia di negara domisili yang bersangkutan ;*
- 4. Dengan mengingat besarnya biaya pengumuman dalam surat kabar harian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibandingkan dengan harga tanah yang sertipikatnya hilang serta kemampuan pemohon, Kepala Kantor Pertanahan dapat menentukan bahwa pengumuman akan diterbitkannya sertipikat tersebut ditempatkan di papan pengumuman Kantor Pertanahan dan di jalan masuk tanah yang sertipikatnya hilang dengan papan pengumuman yang cukup jelas untuk dibaca orang yang berada di luar bidang tanah tersebut ;-----*
- 5. Sebagai tindak lanjut pengumuman akan diterbitkannya sertipikat pengganti, maka dibuat Berita Acara Pengumuman dan Penerbitan/Penolakan Penerbitan*

Halaman 28 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Sertipikat Pengganti dengan menggunakan daftar isian

304 A ;-----

- f. Pada Point e karena pada saat Penggugat melakukan Permohonan pengecekan Sertipikat untuk keperluan peralihan hak atas tanah dan bangunan tertanggal 07 Maret 2018 tersebut, sudah ada terlebih dahulu permohonan Sertipikat Pengganti yang diajukan oleh Eriana Widya Puspa SN melalui kuasanya yaitu Naning Setyowati, sehingga sudah sewajarnya Tergugat melakukan kewajiban untuk mencatat penghapusan Sertipikat Hak Milik Nomor 1368/Desa Landungsari yang sudah tidak berlaku (atau yang disebut oleh Tergugat mencoret-coret) tersebut pada Buku Tanah Hak Milik Nomor : 1368/Desa Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang sesuai dengan Ketentuan Pasal 59 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 138 dan 139 Ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;-----

3. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa perkara ini (Eksepsi Kompetensi Absolut), dengan alasan sebagai berikut :-----

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengklaim sebagai pemilik tanah objek sengketa dengan mendasarkan pada Sertipikat Hak Milik No. 1368/Landungsari yang telah dimiliki oleh Penggugat, sedangkan di sisi yang lain atas tanah objek sengketa tersebut diklaim oleh Eriana Widya Puspa SN sebagai miliknya dengan mendasarkan pada Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari, tanggal 12 Nopember 2013, Surat Ukur baru

Halaman 29 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 0148/Landungsari/2013, tanggal 22-10-2013, luas 215 M² atas nama Eriana Widya Puspa SN ;-----

- b. Bahwa dengan sengketa untuk menentukan klaim masing-masing pihak tersebut seharusnya gugatan *a quo* mengenai objek Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang terlebih dahulu diperiksa dan diputus melalui Peradilan Perdata/Pengadilan Negeri ;-----

4. Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) ;-----

- Bahwa dalam posita gugatan *a quo* Penggugat juga menerangkan bahwa Penggugat merasa dirugikan dikarenakan terbitnya Sertipikat Pengganti atas nama Eriana Widya Puspa SN ;-----
- Bahwa dalam posita gugatan *a quo* juga menerangkan bahwa Penggugat merasa memberikan pinjaman sejumlah uang kepada Sdri. Nunik Indah Rini akan tetapi sampai batas waktu tertentu Sdri. Nunik Indah Rini tidak bisa melunasi kewajibannya, sehingga Sdri. Nunik Indah Rini menyerahkan keseluruhan objek sengketa Tata Usaha Negara *a quo* kepada Suwono (Penggugat) sehingga Penggugat memiliki Sertipikat Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari tersebut ;-----
- Bahwa dari apa yang dikemukakan Penggugat diatas, Sdri. Nunik Indah Rini, Eriana Widya Puspa SN tidak dijadikan pihak dalam gugatan *a quo* padahal dalam dalil-dalil gugatan disebut sebagai pihak mempunyai hubungan hukum terhadap objek gugatan *a quo*, hal ini menjadikan gugatan Penggugat nyata-nyata menjadi *litis consortium*/kurang pihak dan oleh karenanya menjadi adil dan wajar apa bila Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

II. DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 30 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan di dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara, oleh karenanya mohon dianggap terulang seluruhnya dalam pokok perkara ini ;-----
2. Bahwa Tergugat secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya ;-----
3. Tergugat menolak dalil Penggugat dalam posita gugatan butir 11 yang menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dalam menerbitkan Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, bahwa proses penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, telah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Pasal 59 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 138 dan 139 Ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adapun urutan proses Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor : 1368/Landungsari adalah sebagai berikut :-----
 - 1) Pada tanggal 01 Mei 2013 terbit Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 199/SKPT/2013 terhadap sebidang Tanah Hak Milik Nomor : 1368/Landungsari ;-----
 - 2) Terbit Surat Pernyataan Dibawah Sumpah/Janji yang ditandatangani oleh Eriana Widya Puspa, S.Sos., pada tanggal 30 Mei 2013 sebagai bukti bahwa Sdri. Eriana Widya Puspa S.Sos., telah mengucapkan sumpah di hadapan Tergugat ;-----
 - 3) Pada tanggal 5 Juni 2013 Sdri. Eriana Widya Puspa SN melalui kuasanya yaitu Sdri. Naning Setyowati mendaftarkan Sertipikat Pengganti karena hilang kepada Tergugat ;-----

Halaman 31 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Penggugat mengeluarkan Pengumuman tentang Sertipikat Hilang Nomor : 37/Pengg/VI/2013, tanggal 10 Juni 2013 berdasarkan Bukti Laporan Kehilangan Barang Nomor : C-1/LP/8279/V/2013/Res Mlg Kota yang dikeluarkan oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Timur Resort Malang Kota, tanggal 08 Mei 2013 dan juga Surat Pernyataan Dibawah Sumpah/Janji, tanggal 30 Mei 2013 (jangka waktu pengumuman 30 hari) ;-----
- 5) Berdasarkan Pengumuman Nomor : 37/Pengg/VI/2013, tanggal 10 Juni 2013 yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut lalu dipublikasikan pada Surat Kabar Harian "Malang Post" pada tanggal 3 Juli 2013 ;-----
- 6) Selama Proses Pengumuman, jika tidak ada yang mengajukan keberatan, maka proses Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang tersebut bisa diterbitkan/dilanjutkan ;-----
- 7) Maka pada tanggal 12 Nopember 2013 diterbitkan Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, Surat Ukur Nomor : 01487/Landungsari/2013, tanggal 22-10-2013, NIB : 12.30.22.07.01538 berdasarkan Berita Acara Pengumuman Penerbitan Sertipikat Pengganti Nomor : 69/XI/2013, tanggal 12-11-2013, atas nama Eriana Widya Puspa S.Sos., ;-----

4. Tergugat menolak dalil Penggugat No. 11 (V. Alasan/Dasar mengajukan Gugatan) yang menyatakan "bahwa dasar penerbitan KTUN objek sengketa Tata Usaha Negara oleh Tergugat "Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari, tanggal 12 Nopember 2013, luas 2015 M², Surat Ukur baru tanggal 22-10-2013, No. 01487/Landungsari/2013 adalah Cacat Yuridis dan Harus Batal Demi Hukum" ;

Halaman 32 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Penggugat adalah tidak benar dan tidak dapat diterima, bahwa Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor : 1368/Landungsari yang diterbitkan oleh Tergugat tidak cacat yuridis karena dalam proses penerbitan sertipikat *a quo* telah mendasarkan peraturan yang berlaku yaitu 59 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 138 dan 139 Ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan telah memperhatikan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;-----

Bahwa dari segala sesuatu yang telah dikemukakan Tergugat diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.Sby berkenan memutus :-----

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;-----
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;-----
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat ;-----

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;-----
2. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 1368/ Desa Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, Surat Ukur Nomor : 01487/Landungsari/2013, tanggal 22-10-2013, NIB. 12.30.22. 07.01538, atas nama Eriana Widya Puspa SN ;-----

Halaman 33 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Membebankan seluruh biaya perkara kepada
Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Jawaban dipersidangan pada tanggal 13 Agustus 2019 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

A. Eksepsi Kompetensi
Absolut ;-----

1. Bahwa Penggugat mendalilkan telah terjadi perjanjian Pengikatan Jual Beli antara seorang bernama Nunik Indah Rini sebagai Pembeli dengan Tergugat II Intervensi sebagai Penjual atas sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam SHM No. 1368, NIB. 12.30.22.07. 01538, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005, Luas 215 M², atas nama : Eriana Widya Puspa SN (Tergugat II Intervensi) yang dituangkan dalam akta Pengikatan Jual Beli No. 22 dan akta Kuasa Untuk Menjual No. 23 tanggal 08 Oktober 2011 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Benediktus Bosu, SH.,
Notaris di Malang
;-----
2. Bahwa selanjutnya 9 (sembilan) hari kemudian atau tanggal 17 Oktober 2011, tanah dengan SHM pada butir 1 oleh Nunik Indah Rini dijadikan jaminan hutang kepada seorang bernama Suwarno

Halaman 34 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



(Penggugat) yang dituangkan dalam Pengikatan Perjanjian Hutang dengan jaminan Hak Atas Tanah dan Bangunan disertai Kuasa Menjual yang dibuat di bawah tangan tanggal 17 Oktober 2011 tanpa menyebutkan berapa jumlah hutang ;-----

3. Bahwa masih menurut dalil gugatan Penggugat, berdasarkan Pasal 7 Pengikatan Perjanjian Hutang tanggal 17 Oktober 2011, 13 (tiga belas) hari kemudian, yakni tanggal 30 Oktober 2011 Perjanjian Hutang antara Nunik Indah Rini dengan Penggugat telah berakhir (oleh Penggugat disebut “kadaluarsa”) dan karena Nunik Indah Rini tidak memenuhi kewajibannya mengembalikan uang milik Penggugat, sehingga ± 7 (tujuh) tahun kemudian atau tanggal 26 Februari 2018, bidang tanah sebagaimana SHM No. 1368, NIB. 12.30.22.07.01538, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005, Luas 215 M², atas nama : Eriana Widya Puspa SN (Tergugat II Intervensi) dengan cara dibuatkan akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli antara Nunik Indah Rini dengan Penggugat No. 13 dan akta Kuasa Menjual No. 14 tanggal 26 Februari 2018 yang dibuat di hadapan Kurnia Dewi, SH., Notaris di Kabupaten Malang ;-----
4. Bahwa dengan demikian, jenis perkara atau pokok permasalahan gugatan Penggugat bukan sengketa Tata Usaha Negara, melainkan sengketa kepemilikan yang merupakan kewenangan mutlak Pengadilan Umum atau Pengadilan Negeri, sehingga terhadap gugatan Penggugat meskipun tidak diajukan tangkisan atau eksepsi ketidakwenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, namun Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya secara

Halaman 35 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



ex officio, wajib menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, karena secara absolut di luar yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara dan oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

Eksepsi *Diskualifikasi In Persona* ;-----

Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil *diskualifikasi in persona*, karena Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) objek sengketa, sebagaimana dalil gugatan halaman 4, romawi III angka 1, yaitu sertifikat hak milik (SHM) No. 1368/Desa/Kel. Landungsari, NIB : 12.30.22.07.01538, Letak Tanah : Blok FF-18, 19, Penerbitan tanggal 12 Nopember 2013, Surat Ukur No. 01487/Landungsari/2013, tanggal 22 Oktober 2013, luas 215 M², atas nama : Eriana Widya Puspa SN (Tergugat II Intervensi), adalah merupakan bukti hak atas tanah milik dan atas nama Tergugat II Intervensi yang diterbitkan oleh Tergugat sebagai instansi vertikal BPN RI di Kabupaten Malang menggantikan SHM No. 1368, NIB. 12.30.22.07.01538, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005, Luas

Halaman 36 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



215 M², atas nama : Eriana Widya Puspa SN (Tergugat II Intervensi) yang hilang dan terbitnya sertipikat pengganti yang oleh Tergugat dijadikan sebagai objek sengketa tersebut sudah sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku ;-----

Bahwa oleh karena objek sengketa perkara *a quo* merupakan KTUN yang ditujukan hanya kepada dan untuk kepentingan Tergugat II Intervensi sebagai pemegang hak yang sah, *ipso jure* Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang dirugikan untuk mengajukan gugatan pembatalan atas KTUN objek sengketa yang nyata-nyata tidak ada hubungan langsung dengan Penggugat ;-----

Bahwa lagi pula SHM No. 1368, NIB. 12.30.22.07.01538, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005, Luas 215 M², atas nama : Eriana Widya Puspa SN (Tergugat II Intervensi), selain nyata-nyata masih atas nama Tergugat II Intervensi sebagai pemegang hak yang sah, dengan terbitnya objek sengketa sebagai sertipikat pengganti, maka Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005 serta merta dinyatakan tidak berlaku lagi, sehingga sudah mejadi kewajiban bagi Tergugat untuk mencoret KTUN berupa sertipikat hak atas tanah dengan Surat Ukur yang sudah tidak berlaku ;-----

Bahwa walaupun kemudian Penggugat mengajukan permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas objek sengketa, sama sekali bukan merupakan akibat hukum dari pencoretan KTUN oleh Tergugat, melainkan semata-mata hanya merupakan reaksi pribadi dari Penggugat ;-----



Eksepsi *Obscuur Libel* ;-----

Bahwa gugatan Penggugat tidak cermat, tumpang tindih dan diulang-ulang, sehingga tidak jelas baik mengenai fakta kejadian (*fetelijkegronden*) maupun dasar hukum gugatan (*rechtgronden*) ;

Bahwa dalil gugatan Penggugat romawi II tentang Tenggang Waktu, angka 1 s/d angka 4 dan romawi V tentang Alasan/Dasar Mengajukan Gugatan, angka 1 dan seterusnya, menguraikan adanya perbuatan hukum perdata, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan pemberian Kuasa Menjual atas tanah terletak di Desa/Kelurahan Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, SHM No. 1368, NIB. 12.30.22.07.01538, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005, Luas 215 M², atas nama : Eriana Widya Puspa SN (Tergugat II Intervensi) sebagai pemegang hak ;

Bahwa andaikata benar telah terjadi pengikatan jual dan pemberian kuasa menjual atas tanah pada butir 2 sebagaimana dalil gugatan Penggugat *quod non*, akta Pengikatan Jual Beli dan akta Kuasa Menjual No. 22 dan 23, tanggal 08 Oktober 2011 yang dibuat di hadapan Benediktus Bosu, SH., Notaris di Malang, sama sekali bukan merupakan bukti telah terjadi jual beli atas tanah milik Tergugat II Intervensi kepada Nunik Indah Rini yang harus dibuat dan dilakukan di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Akta Jual Beli (AJB), melainkan sekedar perjanjian antara calon penjual (Tergugat II Intervensi) dengan calon Pembeli (Nunik Indah Rini),

Halaman 38 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



sehingga oleh karenanya tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk membuktikan klaim Penggugat sebagai pemilik yang mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan atas objek sengketa, karena tidak pernah terjadi peralihan hak atas tanah milik Tergugat II Intervensi kepada siapapun termasuk kepada Nunik Indah Rini, *ipso facto* butki hak yang menjadi objek sengketa perkara *a quo* hingga saat ini masih tercatat atas nama Tergugat II Intervensi ;

Eksepsi Gugatan Daluarsa ;-----

Bahwa dalil gugatan romawi II butir 5, 6 dan 7 mengenai tenggang waktu diajukannya gugatan perkara *a quo* berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 103/2019, tanggal 14 Maret 2019 dan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi, adalah tidak tepat dan oleh karenanya harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima, karena walaupun Penggugat mengklaim sebagai pihak ketiga yang berkepentingan dan dirugikan, sebagaimana Pasal 4 ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018 *quod non* faktanya Penggugat belum pernah menempuh upaya administratif, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 7 PERMA Nomor 6 Tahun 2018

Halaman 39 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



tersebut, sehingga oleh karenanya tidak ada keputusan hasil tindak lanjut upaya adminisratif yang harus digugat ;-----
Bahwa sedangkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang menjadi dasar tenggang waktu diajukannya gugatan Penggugat, bukan merupakan KTUN atau keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif yang sudah dilakukan Penggugat, melainkan jenis SKPT Informasi dan jenis SKPT Informasi, jenis SKPT Lampiran Permohonan Hak Atas Tanah maupun jenis SKPT untuk keperluan Lelang, bukan keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif, melainkan sebagaimana diatur dan ditegaskan dalam Pasal 187 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya merupakan informasi berisi tentang data fisik dan data yuridis yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah terbuka untuk umum serta dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan secara visual atau secara tertulis ;-----

Bahwa oleh karena SKPT bukan merupakan KTUN atau keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif, maka SKPT No. 103/2019, tanggal 14 Maret 2019 tidak bisa dijadikan sebagai dasar perhitungan tenggang waktu untuk mengajukan gugatan *a quo*, karena objek sengketa berupa SHM No. 1368/Desa Landungsari, diterbitkan Tergugat pada tanggal 12 Nopember 2013 dengan Surat Ukur No. 01487/Landungsari/2013, tanggal 22 Oktober 2013, luas 215 M², atas nama : Eriana Widya Puspa SN (Tergugat II Intervensi)

Halaman 40 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



setelah terlebih dahulu diumumkan melalui media cetak Surat Kabar Harian "Malang Post" selama 30 (tiga puluh) hari yang dianggap telah diketahui umum, seharusnya Penggugat pada saat itu mengajukan keberatan atas permohonan penerbitan sertifikat pengganti yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat diajukan telah melewati tenggang waktu (*expiration*) 90 hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

;------

Berdasarkan uraian tersebut di atas, cukup alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Pemeriksa perkara untuk mengabulkan seluruh dalil eksepsi Tergugat II Intervensi dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);-----

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa Tergugat II Intervensi dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui dan dinyatakan dengan tegas pula oleh Tergugat II Intervensi serta mohon semua dalil dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara ini ;-----



Bahwa sama sekali tidak benar dalil gugatan Penggugat romawi II tentang Tenggang Waktu butir 1 dan romawi V tentang Alasan/Dasar Mengajukan Gugatan butir 1 yang menyatakan adanya Akta Pengikatan Jual Beli No. 22 dan akta Kuasa Untuk Menjual No. 23, tanggal 08 Oktober 2011 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Benediktus Bosu, SH., tanggal 08 Oktober 2011, karena selain Tergugat II Intervensi tidak pernah kenal dan tidak pernah mengadakan perjanjian pengikatan apapun dengan orang bernama Nunik Indah Rini, juga Tergugat II Intervensi sama sekali tidak pernah menghadap dan/atau memberi kuasa kepada siapapun untuk menghadap dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual di hadapan Notaris Benediktus Bosu, SH. ;-----

Bahwa oleh sebab itu, jika benar adanya Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual sebagaimana dalil gugatan Penggugat *quod non*, patut diduga telah terjadi tindak pidana pemalsuan atas identitas dan tandatangan Tergugat II Intervensi serta tindak pidana menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik, sebagaimana diatur dan diancam hukuman dalam Pasal 263 KUHP dan/atau Pasal 266 KUHP dan oleh karenanya, terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, selain harus dibuktikan secara perdata di Pengadilan Umum atau Pengadilan Negeri, juga harus terlebih dahulu diuji kebenarannya melalui proses penyidikan oleh Polri dan untuk itu Tergugat II Intervensi mencadangkan haknya untuk melaporkan permasalahan tersebut kepada Polri untuk dilakukan pengusutan secara tuntas dan siapapun yang terlibat di dalamnya agar diproses dan dijatuhi hukuman sesuai prosedur hukum yang berlaku ;-----

Halaman 42 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Bahwa lagi pula, perjanjian pengikatan jual beli atas tanah meskipun berupa akta otentik dan dunia bisnis property lazim dilakukan, sebagaimana Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995, tetapi menurut hukum bukan merupakan bukti adanya jual beli atas tanah, melainkan sekedar perjanjian yang dibuat antara calon penjual dan calon pembeli di mana transaksi jual beli belum dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena adanya unsur yang belum terpenuhi, seperti misalnya pembayaran belum lunas, pajak belum dibayar atau sertipikat masih dalam proses pemecahan atau karena kondisi lain ;-----

Bahwa oleh sebab itu, andaikan benar adanya perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual antara Tergugat II Intervensi dengan seorang bernama Nunik Indah Rini *quod non* maka tanah yang menjadi objek dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak serta merta beralih kepada dan menjadi hak dari Nunik Indah Rini, sehingga perbuatan hukum Nunik Indah Rini menjaminkan sertipikat tanah tersebut yang nyata-nyata masih atas nama Tergugat II Intervensi kepada Suwarno (Penggugat), adalah tidak sah dan batal demi hukum (*null and void*) ;-----

Bahwa benar, Tergugat II Intervensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya terletak di Perum Graha Dewata Blok FF-18 dan 19, Desa Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, SHM No. 1368/Desa Landungsari, diterbitkan Tergugat pada tanggal 12 Nopember 2013 dengan Surat Ukur No. 01487/Landungsari/2013, tanggal 22 Oktober 2013, luas 215 M²,



atas nama : Eriana Widya Puspa SN (Tergugat II Intervensi), dengan
batas-batas sebagai berikut :-----

- sebelah Utara : Jalan ;-----
- sebelah Timur : Blok FF - 1 ;-----
- sebelah Selatan : Blok FF - 17 ;-----
- sebelah Barat : Jalan ;-----

Bahwa bidang tanah dengan sertipikat pada butir 6 pada Tahun 2004 dibeli
Tergugat II Intervensi dari PT. Dewata Abdi Nusa, berkedudukan di
Malang sesuai dengan Akta Jual Beli No. 309/1230/2004, tanggal 30
April 2004, dibuat dan ditandatangani di hadapan Haji Rochim
Kasnuprajitno, BSc., S.H, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di
Kabupaten Malang ;-----

Bahwa semula bidang tanah tersebut tercatat dalam sertipikat induk
dengan jenis Hak Guna Bangunan (HGB) No. 19, Nomor Identifikasi
Bidang Tanah (NIB) 12.30.22.07.011121, Surat Ukur tanggal
15-08-2002, No. 00530/2002 yang kemudian dialihkan kepada Tergugat
II Intervensi dengan SHM No. 1368/Desa Landungsari, diterbitkan
Tergugat pada tanggal 12 Nopember 2013 dengan Surat Ukur
No. 01487/Landungsari/2013, tanggal 22 Oktober 2013, luas 215 M²,
atas nama : Eriana Widya Puspa SN (Tergugat II Intervensi) ;-----

Bahwa pada bulan Mei 2013 asli sertipikat pada butir 6 di atas hilang dan
atas kehilangan tersebut telah dilaporkan kepada pihak yang berwajib
(Polri) serta Tergugat sekaligus diajukan untuk diterbitkan Sertipikat



Pengganti Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari, Kecamatan Dau,
Kabupaten Malang ;-----

Bahwa setelah melalui proses penerbitan sertifikat pengganti sesuai ketentuan Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Pasal 138 dan Pasal 139 Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada 12 Nopember 2013 terbit Sertifikat Pengganti Hak Milik No. 1368/Desa/Kel. Landungsari, NIB : 12.30.22.07.01538, Letak Tanah : Blok FF-18, 19, Penerbitan tanggal tanggal 12 Nopember 2013, Surat Ukur No. 01487/Landungsari/2013, tanggal 22 Oktober 2013, luas 215 M², atas nama : Eriana Widya Puspa SN (Tergugat II Intervensi) ;-----

Bahwa dengan demikian, SHM No. 1368, NIB. 12.30.22.07.01538, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005, Luas 215 M², atas nama : Eriana Widya Puspa SN (Tergugat II Intervensi) yang jadi objek Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Nunik Indah Rini dengan Tergugat II Intervensi yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Benediktus Bosu, SH., sebagaimana dalil gugatan Penggugat, adalah merupakan sertipikat dengan Surat Ukur yang sudah tidak berlaku ;

Bahwa oleh karena klaim Penggugat atas tanah milik Tergugat II Intervensi terletak di Perum Graha Dewata Blok FF-18 dan 19, Desa Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, SHM No. 1368/Desa Landungsari, diterbitkan Tergugat pada tanggal 12 Nopember 2013 dengan Surat Ukur No. 01487/Landungsari/2013, tanggal 22 Oktober 2013, luas 215 M², atas nama : Eriana Widya Puspa SN (Tergugat II Intervensi) hanya berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli berikut Kuasa Menjual yang

Halaman 45 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



dibuat di hadapan Benediktus Bosu, SH., sedangkan Tergugat II Intervensi tidak pernah kenal dan tidak pernah mengadakan hubungan hukum apapun dengan seorang bernama Nunik Indah Rini dan tidak merasa membuat dan menandatangani akta apapun di hadapan Benediktus Bosu, SH., Notaris di Kota Malang, maka segala perbuatan hukum turutannya termasuk dan tidak terbatas pada akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dan ditandatangani Penggugat dan Nunik Indah Rini di hadapan Kunia Dewi, SH., Notaris di Kabupaten Malang, adalah tidak sah dan batal demi hukum (*null and void*), *mutatis mutandis* tidak benar klaim Penggugat pihak ketiga yang berhak dan berkepentingan untuk mengajukan gugatan perkara *a quo* dan penguasaan Penggugat atas tanah milik Tergugat II Intervensi sama sekali tidak dilandasi itikat baik, sehingga oleh karena tidak ada probabilitas lain bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara, selain menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya merupakan beban Penggugat untuk membuktikannya ;-----

Berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----



MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya ;-----

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

DALAM POKOK PERKARA :

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

Menyatakan sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, tanggal 12 Nopember 2013, Surat Ukur No. 01487/ Landungsari/2013, tanggal 22 Oktober 2013, Luas 215 M² atas nama : Eriana Widya Puspa SN (Tergugat II Intervensi) ;-----

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi , Penggugat masing-masing menyampaikan Replik dipersidangan pada tanggal 27 Agustus 2019 yang isi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan ;-----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing menyampaikan Duplik dipersidangan pada tanggal 2 September 2019 yang isi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan alasan-alasan gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 40 yang telah dimeteraikan cukup, kemudian bukti-bukti tersebut dicocokkan dengan asli, copy ataupun salinannya sebagai berikut :-----

1. Bukti P - 1 : Fotocopy sesuai asli, Kartu Keluarga (KK) atas nama Suwarno, tanggal 24 Agustus 2018 ;-----
2. Bukti P - 2 : Fotocopy sesuai asli, Kartu tanda Penduduk (KTP) atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti P - 3 : nama Suwarno ;-----
Fotocopy sesuai fotocopy, Kartu Keluarga (KK) atas
4. Bukti P - 4 : nama Amiruddin, tanggal 28 Februari 2011 ;-----
Fotocopy sesuai fotocopy, Kartu tanda Penduduk (KTP)
5. Bukti P - 5 : atas nama Nunik Indah Rini, S.H. ;-----
Fotocopy sesuai asli, Sertipikat Hak Milik
No. 1368/Desa Landungsari, tanggal terbit 8 Februari
2005, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005,
No. 00048/2005, luas 215 M², atas nama Pemegang
Hak Eriana Widya Puspa SN ;-----
6. Bukti P - 6 : Fotocopy sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak
Terhutang (SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)
Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2018, tanggal 02
Januari 2018, atas nama Wajib Pajak Eriana/
Sudariono ;-----
7. Bukti P - 7 : -
Fotocopy sesuai asli, Surat Setoran Pajak Daerah
(SSPD) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2018,
tanggal 19 Januari 2018 ;-----
8. Bukti P - 8 : Fotocopy sesuai asli, Akta Pengikatan Jual Beli, Nomor
: 22, tanggal 8 Oktober 2011 antara Eriana Widya
Puspa SN dan Nunik Indah Rini, yang dibuat dihadapan
Benediktus Bosu, SH., Notaris di Malang ;
9. Bukti P - 9 : Fotocopy sesuai asli, Akta Kuasa Untuk Menjual,
Nomor : 23, tanggal 8 Oktober 2011 antara Eriana
Widya Puspa SN dan Nunik Indah Rini, yang dibuat
dihadapan Benediktus Bosu, SH., Notaris di Malang ;
10. Bukti P - 10 : Fotocopy sesuai asli, Surat Perjanjian Hutang, tanggal
17 Oktober 2011 antara Nunik Indah Rini dan
Suwarno ;-----
11. Bukti P - 11 : Fotocopy sesuai salinan, Akta Perjanjian/Ikatan Jual

Halaman 48 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Beli, Nomor : 13, tanggal 26 Pebruari 2018, antara
Nunik Indah Rini dan Suwarno, yang dibuat dihadapan
Kurnia Dewi, SH., Notaris di Kab. Malang ;-----
12. Bukti P - 12 : Fotocopy sesuai salinan, Akta Surat Kuasa, Nomor :
14, tanggal 26 Pebruari 2018, antara Nunik Indah Rini
dan Suwarno, yang dibuat dihadapan Kurnia Dewi, SH.,
Notaris di Kab. Malang ;-----
13. Bukti P - 13 : Fotocopy sesuai asli, Surat Setoran Pajak Daerah
(SSPD) Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
(BPHTB), atas nama Wajib Pajak Suwarno, 08 Maret
2018 ;-----
-
14. Bukti P - 14 : Fotocopy sesuai asli, Surat Keterangan Penelitian
Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak
Penghasilan PEM-01002652/657/apr/2018, atas nama
Wajib Pajak Nunik Indah Rini, tanggal 11 April 2018 ;
15. Bukti P - 15 : Fotocopy sesuai asli, Verifikasi Pembayaran Pelayanan
Pendaftaran Pengecekan Sertipikat, tanggal 9 Maret
2019 ;-----
16. Bukti P - 16 : Fotocopy sesuai asli, Surat Keterangan Pendaftaran
Tanah, Nomor : 103/2019, tanggal 14 Maret 2019, yang
dikeluarkan Kantor Pertanahan Kab. Malang ;-----
17. Bukti P - 17 : Fotocopy sesuai asli, Surat Setoran Pajak Daerah
(SSPD) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2008,
tanggal 19 Januari 2018 ;-----
18. Bukti P - 18 : Fotocopy sesuai asli, Surat Setoran Pajak Daerah
(SSPD) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2009,
tanggal 19 Januari 2018 ;-----
19. Bukti P - 19 : Fotocopy sesuai asli, Surat Setoran Pajak Daerah
(SSPD) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2010,
tanggal 19 Januari 2018 ;-----
20. Bukti P - 20 : Fotocopy sesuai asli, Surat Setoran Pajak Daerah

Halaman 49 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (SSPD) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2011,
tanggal 19 Januari 2018 ;-----
21. Bukti P - 21 : Fotocopy sesuai asli, Surat Setoran Pajak Daerah
(SSPD) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2012,
tanggal 19 Januari 2018 ;-----
22. Bukti P - 22 : Fotocopy sesuai asli, Surat Setoran Pajak Daerah
(SSPD) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2013,
tanggal 19 Januari 2018 ;-----
23. Bukti P - 23 : Fotocopy sesuai asli, Surat Setoran Pajak Daerah
(SSPD) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2014,
tanggal 19 Januari 2018 ;-----
24. Bukti P - 24 : Fotocopy sesuai asli, Surat Setoran Pajak Daerah
(SSPD) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2015,
tanggal 19 Januari 2018 ;-----
25. Bukti P - 25 : Fotocopy sesuai asli, Surat Setoran Pajak Daerah
(SSPD) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2016,
tanggal 19 Januari 2018 ;-----
26. Bukti P - 26 : Fotocopy sesuai asli, Surat Setoran Pajak Daerah
(SSPD) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2017,
tanggal 19 Januari 2018 ;-----
27. Bukti P - 27 : Fotocopy sesuai asli, Surat Setoran Pajak Daerah
(SSPD) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2018,
tanggal 19 Januari 2018 ;-----
28. Bukti P - 28 : Fotocopy sesuai fotocopy, Kartu Tanda Penduduk
(KTP) atas nama Eriana Widya Puspa, S.Sos. ;-----
29. Bukti P - 29 : Fotocopy sesuai fotocopy, Surat Kuasa antara Eriana
Widya Puspa dan Naning Setyowati, terkait pengurusan
penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1368/Desa
Landungsari yang hilang ;-----
30. Bukti P - 30 : Fotocopy sesuai fotocopy, Surat Pernyataan Di Bawah
Sumpah/Janji, tanggal 30 Mei 2013, yang diucapkan
dihadapan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Kantor
Pertanahan Kab. Malang ;-----

Halaman 50 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY

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

31. Bukti P - 31 : Fotocopy sesuai fotocopy, Berita Acara Pengumuman Penerbitan Sertipikat Pengganti, Nomor : 69/XI/2013, tanggal 12 Nopember 2013 ;-----
 32. Bukti P - 32 : Fotocopy sesuai fotocopy, Bukti Laporan Kehilangan Barang, Nomor : C-1/LP/8279/V/2013/Res MIg Kota, tanggal 08 Mei 2013 ;-----
 33. Bukti P - 33 : Fotocopy sesuai fotocopy, Buku Tanah Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari, tanggal terbit 8 Februari 2005, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005, luas 215 M², atas nama Pemegang Hak Erianan Widya Puspa SN ;-----
 34. Bukti P - 34 : Fotocopy sesuai fotocopy, Berita Acara Pelaksanaan Gelar Perkara, Nomor : 04/BA/SKP/II/2019, tanggal 22 Pebruari 2019 ;-----
 35. Bukti P - 35 : Fotocopy sesuai asli, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 22, tanggal 08 Oktober 2011 ;-----
 36. Bukti P - 36 : Fotocopy sesuai asli, Minuta akta yang berisi tentang Pengikatan Jual Beli antara Eriana Widya Puspa (Pihak Pertama) dan Nunik Indah Rini, S.H., (Pihak Kedua) ;
 37. Bukti P - 37 : Fotocopy sesuai asli, Minuta akta yang berisi tandatangan Para Penghadap, Saksi dan Notaris ;-----
 38. Bukti P - 38 : Fotocopy sesuai asli, Kuasa Untuk Menjual Nomor : 23, tanggal 08 Oktober 2011 ;-----
 39. Bukti P - 39 : Fotocopy sesuai asli, Minuta akta yang berisi tandatangan Para Penghadap, Saksi dan Notaris ;-----
 40. Bukti P - 40 : Fotocopy sesuai asli, Tanda Terima Sertipikat Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari, atas nama Eriana Widya Puspa SN, tanggal 08 Oktober 2011 ;-----
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan alasan-alasan Jawabannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat diberi tanda T - 1 sampai dengan T - 3 yang telah dimeteraikan cukup, kemudian bukti-bukti tersebut dicocokkan dengan asli ataupun salinannya sebagai berikut :-----
1. Bukti T - 1 : Fotocopy sesuai asli, Buku Tanah Hak Milik

Halaman 51 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 1368/Desa Landungsari, tanggal terbit 8 Februari 2005, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005, luas 215 M², atas nama Pemegang

2. Bukti T - 2 : Hak Erianan Widya Puspa SN ;-----
Fotocopy sesuai asli, Warkah atas nama Naning Setyowati, Nomor Berkas : 19970/2013, tanggal 12

3. Bukti T - 3 : Nopember 2013 (satu bendel) ;-----
Fotocopy sesuai asli, Warkah atas nama Naning Setyowati, Nomor Berkas : 24010/2013, tanggal 22

Oktober 2013 (satu bendel) ;-----
Menimbang, bahwa untuk menguatkan alasan-alasan Jawabannya

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat diberi tanda T.II.Intv - 1 sampai dengan T.II.Intv - 9 yang telah dimeteraikan cukup, kemudian bukti-bukti tersebut dicocokkan dengan asli ataupun copynya sebagai berikut :-----

1. Bukti T.II.Intv - 1 : Fotocopy sesuai asli, Sertipikat Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari, tanggal terbit 12 Nopember 2013, Surat Ukur tanggal 22 Oktober 2013, No. 01487/Landungsari/2013, luas 215 M², atas nama Pemegang Hak Eriana Widya

2. Bukti T.II.Intv - 2 : Puspa SN ;-----
Fotocopy sesuai asli, Akta Jual Beli, Nomor : 309/1230/2004, tanggal 30 April 2004 atas nama

3. Bukti T.II.Intv - 3 : Eriana Widya Puspa, SH. ;-----
Fotocopy sesuai asli, Kartu tanda Penduduk (KTP)

4. Bukti T.II.Intv - 4 : atas nama Eriana widya Puspa, S.Sos. ;-----
Fotocopy sesuai asli, Kutipan Akta Nikah Nomor : 1081/89/XII/2008, tanggal 15 Desember 2008 ;

5. Bukti T.II.Intv - 5 : Fotocopy sesuai asli, Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 4/2010, tanggal 5 Januari 2010 ;

6. Bukti T.II.Intv - 6 : Fotocopy sesuai asli, Surat Keterangan Nomor : EI/HR/SK/152/VIII/19, tanggal 8 Agustus 2019, yang dikeluarkan oleh HR. Operation Manager

Halaman 52 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY

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

7. Bukti T.II.Intv - 7 : PT. Ecco Indonesia Candi Sidoarjo ;-----
: Fotocopy sesuai fotocopy, Absensi *finger print*
karyawan PT. Ecco Indonesia Candi Sidoarjo
termasuk Eriana Widya Puspa (Tergugat II
Intervensi), tanggal 8 Oktober 2011 ;-----
8. Bukti T.II.Intv - 8 : Fotocopy sesuai asli, Surat Keterangan Nomor :
648/433/35.73.05.1002/2019, tanggal 13
September 2019, yang dikeluarkan oleh Lurah
Merjosari ;-----
9. Bukti T.II.Intv - 9 : Fotocopy sesuai asli, Akte Kelahiran Nomor :
496/1979, tanggal 5 Juni 1979, atas nama Eriana
Widya Puspa Srinaningrum, yang dikeluarkan oleh
Catatan Sipil Kotamadya Daerah Tingkat II
Semarang ;-----
- Menimbang, bahwa disamping alat bukti surat, Penggugat mengajukan 3
(tiga) orang saksi fakta yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai
berikut :-----

Saksi **NOFAN DWI PRASETYO**, yang pada pokoknya di bawah sumpah
menerangkan sebagai berikut :-----

Bahwa, saksi kenal dengan Pak Suwarno sejak sekolah SMP dan pernah
diajak ke rumah Pak Suwarno oleh kakeknya ;-----

Bahwa, Pak Suwarno bekerja di PT. Bentoel, istrinya Bu Sajidah berdagang
dipasar dan saksi ikut bantu-bantu Pak Suwarno dan
keluarganya ;-----

Bahwa, pada saat saksi ikut Pak Suwarno tinggal di Mergosono sampai
sekarang ;-----

Bahwa, saksi mengetahui yang dipermasalahkan dalam perkara ini yaitu
Pak Suwarno dengan Bu Nunik sebelumnya pernah terjadi jual beli
rumah, Pak Suwarno kenal dengan Bu Nunik sejak Tahun 2010-

Halaman 53 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011 dalam hal jual beli rumah Notarisnya Bu

Nunik ;-----

Bahwa, Bu Nunik terikat hutang piutang dengan Pak Suwarno dan tidak bisa melunasi, yang akhirnya dibayarkan rumah yang di Graha Dewata itu ;

Bahwa, ikatan jual beli terjadi sekitar Tahun 2011 ;-----

Bahwa, saksi mengetahui penyerahan itu karena ikut Pak Suwarno tanda tangan dikantor Notaris Bu Nunik ;-----

Bahwa, untuk rumah di Graha Dewata saksi tidak ikut tandatangan hanya ikut menyaksikan saja ;-----

Bahwa, saksi melihat Pak Suwarno dan Bu Nunik membuat akta yang dibuat pada saat itu berupa Pengikatan Jual Beli ;-----

Bahwa, saksi mengetahui rumah yang berlokasi di Graha Dewata masih berupa tanah ada bangunan ;-----

Bahwa, sepengetahuan saksi pada saat perjanjian Bu Nunik dan Pak Suwarno, rumah itu posisinya dalam keadaan tidak terawat dan kosong ;-----

Bahwa, waktu itu ada asisten Bu Nunik, namanya lupa yang mengurus pengecekan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Malang bersama saksi dan Pak Suwarno, saksi hanya mengantarkan ;-----

Bahwa, sepengetahuan saksi pada saat transaksi antara Bu Nunik dengan Pak Suwarno saksi melihat sendiri Bu Nunik menyerahkan sertipikat ke Pak Suwarno ;-----

Bahwa, pada Tahun 2011 sampai sekarang yang menguasai Pak Suwarno, disuruh nunggu orang ;-----

Bahwa, dari Tahun 2011 sampai sekarang Tahun 2019 ada yang sewa ;

Bahwa, Tahun 2017 pada waktu saksi mau mengurus ada yang namanya Pak Dar bapaknya Eriana, saksi diceritain Pak RT kalau Pak Dar mau menjual rumah ini ke Pak RT ;-----

Halaman 54 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi **RENGGA EKI KURNIAWAN**, yang pada pokoknya di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :-----

Bahwa, awal permulaan kenal dengan Pak Suwarno saksi mengontrak rumahnya pada waktu kuliah bersama teman-teman ;-----

Bahwa, awal Tahun 2011 Pak Suwarno mengontrakkan rumah di Graha Dewata dan pada saat saksi ke lokasi rumah itu dalam keadaan kosong ;-----

Bahwa, sepengetahuan saksi alamat lengkap rumah di Graha Dewata Blok FF No. 19 yang dikontrak dari Tahun 2011-2019 dan tidak pernah putus ;-----

Bahwa, sejak Tahun 2011-2019 saksi menempati rumah itu, setelah lulus kuliah Juni 2015, waktu itu banyak yang pulang kampung akhirnya saksi diterima kerja Tahun 2016 kemudian menikah dikontrak sendiri bersama istri ;-----

Bahwa, pada Tahun 2017 ada seseorang namanya Pak Dar sekarang sudah almarhum mendatangi kontrakan saksi dan menjelaskan kalau rumah ini mau dijual, saksi bingung karena ini rumah Pak Suwarno ;

Bahwa, Pak Dar datang dalam rangka mau menjual rumah dan membawa tukang bersih-bersih rumah ;-----

Bahwa, saksi pernah bilang ke Pak Suwarno waktu itu ada orang mengaku-ngaku rumah ini namanya Pak Dar ;-----

Bahwa, sepengetahuan saksi setelah Tahun 2017, waktu itu Pak RT namanya Pak Ugi pernah cerita kepada saksi mau membeli rumah itu sudah DP Rp. 25.000.000,- diserahkan Pak Dar, setelah 2 (dua) bulan tidak pernah kunjung datang ;-----

Saksi **KUSNADI**, yang pada pokoknya di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :-----

Halaman 55 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, saksi bekerja di Notaris Benediktus Bosu, S.H., kurang lebih sudah 20 tahun ;-----

Bahwa, saksi dulunya sebagai sopir dan dipercaya mengurus ke Kantor Pertanahan Kabupaten Malang seperti balik nama dan roya ;-----

Bahwa, saksi tidak tahu terkait dengan sengketa antara Pak Suwarno dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang ;-----

Bahwa, saksi tidak tahu terkait Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 23 ;-----

Bahwa, saksi sebagai karyawan di kantor Notaris Benediktus Bosu, S.H., sudah pensiun tertanggal 15 Agustus 2019 ;-----

Bahwa, berkas atau dokumen yang saksi bawa ini disebut dengan berkas minuta arsip untuk Notaris ;-----

Bahwa, saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi atas sepengetahuan Notaris Benediktus Bosu, S.H., dan ditugaskan membawa berkas minuta ;-----

Bahwa, saksi tidak mengetahui objek sengketa dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam persidangan tidak mengajukan saksi meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu ;-----

Menimbang, bahwa disamping alat bukti surat, Tergugat II Intervensi mengajukan 1 (satu) orang saksi fakta yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :-----

Saksi **JAMES WASKITO SASONGKO**, yang pada pokoknya di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :-----

Bahwa, saksi kenal Eriana Widya Puspita sejak Tahun 2011 pada waktu saksi bekerja di PT. Ecco Indonesia ;-----

Bahwa, saksi mulai bekerja bulan Juli Tahun 2011 di PT. Ecco Indonesia sebagai Senior Manajer ;-----

Halaman 56 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, saksi menjabat sebagai Senior Manajer sampai Tahun 2018
sekarang sebagai Direktur Utama ;-----

Bahwa, pada Tahun 2011 Eriana sudah bekerja di PT. Ecco Indonesia
sebagai Training and Development, sekarang sudah pindah jabatan
sebagai HR. Busines Partner mengurus kebutuhan Sumber Daya
Manusia ;-----

Bahwa, saksi dihadirkan disini untuk mengkonfirmasi bahwa Eriana bekerja
di PT. Ecco Indonesia, dan ada hari di mana kehadiran Eriana di tempat
kerja ;-----

Bahwa, Eriana pada tanggal 8 Oktober 2011 berada di kantor ;-----

Bahwa, PT. Ecco Indonesia bekerja dari hari Senin sampai Sabtu, masuk
Pukul 07.30 WIB dan pulang Pukul 13.30 WIB ;-----

Bahwa, pada tanggal 8 Oktober 2011 saksi telah mengecek data di sistem
yang kita simpan, data sistem untuk orang keluar masuk, dan sistem itu
mencatat kehadiran bahkan apabila ijin pun kita selalu update. Jadi
apabila seseorang ijin dengan alasan apapun kita punya kodenya ;

Bahwa, sistem yang ada di PT. Ecco Indonesia disebut dengan Sistem SAP
(system application and processing) dan itu terupdate oleh pusat ;

Bahwa, pada tanggal 8 Oktober 2011 Eriana tidak ada dalam data yang
menyatakan ijin keluar atau tidak masuk, saksi selalu mengecek setiap
hari, kami selalu ada Opening Meeting dan Closing Meeting dan selalu
ada briefing ;-----

Bahwa, saksi mengetahui Eriana ikut briefing karena waktu itu tim kami
hanya 6 (enam) orang jadi saksi tidak akan pulang sampai tutup kantor ;

Bahwa, yang ditarik dari sistem saat Eriana datang bentuknya seperti itu
(bukti T.II.Intv - 7) disebut sistem SAP (system application and

Halaman 57 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

processing) langsung dari sistem, jadi ini mentahan dari sistem mesin ceklok terbaca di sistem kita print keluar begini ;-----

Bahwa, apabila pada jam-jam istirahat mau keluar itu harus ijin saksi, jadi pada dasarnya keluar dari pintu utama karena perusahaan kami single gate kawasan berikat orang keluar masuk kami harus cek ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Kesimpulan tertanggal 28 Oktober 2019 yang diajukan pada bagian umum Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 29 Oktober 2019. Untuk Tergugat mengajukan Kesimpulan secara lisan yang pada intinya bertetap pada dalil-dalil Duplik Tergugat, dan Tergugat II Intervensi mengajukan Kesimpulan dipersidangan pada tanggal 28 Oktober 2019 dan isi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pihak yang bersengketa menyatakan tidak ada hal-hal lain lagi yang akan disampaikan kepada Majelis Hakim, selanjutnya mohon untuk diberi putusan ;-----

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan ini, segala sesuatu yang belum termuat dalam duduknya sengketa tersebut di atas, Majelis Hakim menunjuk Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam Duduknya Sengketa tersebut di atas ;-----

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini, yang dimohonkan Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah serta mohon dicabut adalah : Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 01368/Desa/Kel. Landungsari, tanggal 12 Nopember 2013, Luas : 215 M², Nama Pemegang Hak : Eriana Widya Puspa SN, Surat Ukur tanggal 2 Februari 2005, No. 00048/2005 yang diterbitkan Surat Ukur baru tanggal 22-10-2013, No.

Halaman 58 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01487/Landungsari/ 2013 (*vide* bukti T.II.Intv - 1), dan untuk singkatnya putusan selanjutnya disebut sebagai keputusan objek sengketa ;-----

Menimbang, bahwa alasan pengajuan gugatan Penggugat adalah terbitnya objek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) ;-----

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat *a quo*, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah menyampaikan Jawabannya, hal mana di dalamnya terdapat eksepsi yang pada pokoknya disimpulkan sebagai berikut :-----

Eksepsi Tergugat :-----

Gugatan Penggugat telah lewat tenggang waktu ;-----

Bahwa dalil daluarsa tidak tepat jika berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), karena SKPT bukan upaya administrasi dan sifatnya hanya informasi, seharusnya berdasarkan terbitnya Sertipikat Pengganti yaitu tanggal 12 Nopember 2013 ;-----

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

Bahwa masing-masing pihak mengklaim sebagai pemilik tanah objek sengketa yaitu dengan mendasarkan pada Sertipikat Hak Milik No. 1368/Landungsari yang dimiliki Penggugat, dan klaim oleh Eriana Widya Puspa SN sebagai miliknya dengan mendasarkan pada Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari ;-----

Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Sdri. Nunik Indah Rini, Eriana Widya Puspa SN tidak dijadikan pihak dalam gugatan *a quo* padahal dalam dalil-dalil gugatan disebut sebagai pihak mempunyai hubungan hukum terhadap objek gugatan *a quo* ;-----

Eksepsi Tergugat II Intervensi :-----

Eksepsi tentang Kompetensi Absolut Pengadilan ;-----

Bahwa jenis perkara atau pokok permasalahan gugatan Penggugat bukan sengketa tata usaha Negara melainkan sengketa kepemilikan yang merupakan kewenangan mutlak Pengadilan Umum atau Pengadilan Negeri ;-----

Eksepsi Diskualifikasi In Persona ;-----

Karena objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang ditujukan hanya kepada dan untuk kepentingan Tergugat II Intervensi sebagai pemegang hak yang sah, sehingga Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang dirugikan untuk mengajukan gugatan atas Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa ;-----

Eksepsi Obscuur Libel ;-----

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas baik mengenai fakta kejadian maupun dasar hukum gugatan ;-----

Eksepsi Gugatan Daluarsa ;-----

Bahwa tenggang waktu diajukannya gugatan perkara *a quo* berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) adalah tidak tepat, dan faktanya Penggugat belum pernah menempuh upaya administratif ;-----

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Pokok Sengketa dan Eksepsi lain yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kompetensi/kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dalam memutus dan mengadili sengketa *a quo* sebagai berikut ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2014 jts. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut Undang-Undang Peratun), ditegaskan bahwa meskipun tidak ada Eksepsi tentang Kewenangan Absolut Pengadilan, apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya (*ex officio*) wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa selain itu, mengacu pada landasan pemikiran bahwa walaupun sengketa *in litis* telah melalui Pemeriksaan Proses Dismissal (*dismissal process*) oleh Ketua Pengadilan dan melalui Pemeriksaan Persiapan oleh Majelis Hakim, akan tetapi menjadi kewajiban Majelis Hakim untuk memeriksa dari segi Kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara, karena bukti-bukti dan fakta-fakta hukum pada saat dilaksanakan acara *Proses Dismissal dan Pemeriksaan Persiapan* belum lengkap dan atau belum sempurna, dan baru diperoleh pada Acara Pembuktian di Persidangan terbuka untuk umum, maka untuk memberikan kepastian hukum perihal Kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dalam memeriksa, memutus dan mengadili sengketa *a quo*, maka Majelis Hakim terlebih dahulu memberikan penilaian hukum perihal Kewenangan Absolut Pengadilan sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa mengenai Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa, memutus dan mengadili suatu Sengketa Tata Usaha Negara, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 4 dan Pasal 47 Undang-Undang Peratun yang menyatakan bahwa, Peradilan Tata Usaha Negara adalah pelaku Kekuasaan Kehakiman yang bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peratun dinyatakan bahwa Sengketa Tata Usaha Negara adalah Sengketa yang timbul dalam

Halaman 61 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang Tata Usaha Negara antara Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa Kepegawaian berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Lebih lanjut berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peratun, dinyatakan Keputusan Tata Usaha Negara adalah Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, bersifat Konkret, Individual dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata dengan pengecualian adalah beberapa Keputusan Tata Usaha Negara yang tidak termasuk pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang Peratun sebagaimana disebutkan secara limitatif dalam Pasal 2 Undang-Undang tersebut ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Peratun *a quo*, serta berpedoman pada Yurisprudensi dalam beracara di Peradilan Tata Usaha Negara, maka Sengketa Tata Usaha Negara yang dapat diperiksa dan diadili di Pengadilan Tata Usaha Negara harus memenuhi syarat-syarat secara kumulatif antara lain salah satunya pokok Gugatan termasuk dalam Kewenangan Mengadili (Absolut maupun Relatif) Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguji atau memberi penilaian hukum terhadap Objek Sengketa apakah termasuk kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadilinya, maka Majelis Hakim akan mencermati dan mempertimbangkan gugatan, Jawab-Jinawab dan Bukti-Bukti yang diajukan Para Pihak serta fakta hukum yang terungkap dalam Persidangan sebagai berikut : -----

Halaman 62 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah yang diperoleh dari Nunik Indah Rini sebagai Pemegang Hak Atas Tanah dan Bangunan objek sengketa *a quo* melalui Pengikatan Jual Beli Tanah berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 13 dan Kuasa Menjual Nomor 14 tertanggal 26-2-2018, dihadapan Notaris Kurnia Dewi, S.H., Notaris di Kabupaten Malang, antara Nunik Indah Rini dan Suwarno (Penggugat) (*vide* bukti P - 11, P - 12). Penggugat sudah menguasai secara fisik dan yuridis atas objek sengketa *a quo* sejak Perjanjian Hutang tertanggal 17 Oktober 2011 (*vide* bukti P - 10) beserta Sertipikat Hak milik atas objek sengketa *a quo* (*vide* bukti T.II.Intv - 1) ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat, dimana Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 1368/Landungsari (objek sengketa *a quo*) yang diterbitkan Tergugat telah mendasarkan pada peraturan yang berlaku yaitu Pasal 59 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 138 dan 139 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan telah memperhatikan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil gugatan Penggugat, dimana Tergugat II Intervensi tidak pernah kenal dan tidak pernah mengadakan perjanjian pengikatan apapun dengan Nunik Indah Rini, juga Tergugat II Intervensi sama sekali tidak pernah menghadap dan/atau memberi kuasa kepada siapapun untuk menghadap dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa untuk Menjual di hadapan Notaris Benediktus Bosu, SH. Dan patut diduga telah terjadi tindak pidana pemalsuan atas identitas dan tandatangan Tergugat II intervensi serta tindak pidana menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 263 dan/atau Pasal 266 KUHP. Dan pada bulan Mei 2013, asli sertipikat hilang, dan atas kehilangan tersebut telah dilaporkan kepada

Halaman 63 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak berwajib (Polri) serta Tergugat sekaligus diajukan untuk diterbitkan Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari ;-----

Menimbang, bahwa terhadap bidang tanah yang didalilkan sebagai hak milik Penggugat tersebut, ternyata ada berkaitan dengan pihak lain atas nama Eriana Widya Puspa SN (*in casu* Tergugat II Intervensi) sebagaimana tercantum dalam sertipikat objek sengketa *a quo*, yaitu sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Perum Graha Dewata Blok FF-18 dan 19, Desa Landungsari, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang, Sertipikat Hak Milik Pengganti No. 1368/Desa Landungsari, diterbitkan tanggal 12 Nopember 2013 dengan Surat Ukur No. 1487/Landungsari/2013, tanggal 22 Oktober 2013, luas 215 M² atas nama Eriana Widya Puspa (Tergugat II Intervensi) (*vide* bukti P - 5, T.II.Intv - 1, T.II.Intv - 2 dan keterangan saksi Rengga Eki Kurniawan). Dan diajukan Sertipikat Pengganti Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari, Kecamatan Dau Kabupaten Malang (objek sengketa *a quo*) karena hilang oleh Tergugat II Intervensi. Terhadap hal tersebut perlu dibuktikan lebih lanjut bagaimana peralihan hak terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1368/Desa Landungsari (sertipikat asal) yang dikuasai oleh Suwarno (Penggugat), dimana Tergugat II Intervensi tidak pernah kenal dan tidak pernah mengadakan hubungan hukum apapun dengan Nunik Indah Rini dan tidak merasa membuat dan menandatangani akta apapun dihadapan Benediktus Bosu, S.H., Notaris di Kota Malang yaitu Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 22 dan Kuasa Menjual Nomor 23 tertanggal 8 Oktober 2011 antara Erina Widya Puspa SN (Tergugat II Intervensi) dan Nunik Indah Rini sebagaimana dalil Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum dan bukti-bukti *a quo*, maka Majelis Hakim memperoleh fakta hukum bahwa dasar penerbitan sertipikat objek sengketa *a quo* yang oleh Penggugat dimohonkan pembatalan dan dicabut terdapat permasalahan yang harus diselesaikan terlebih dahulu baik unsur keperdataan, sehingga inti timbulnya permasalahan perkara *a quo*

Halaman 64 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesungguhnya terkait kepemilikan yang harus dibuktikan terlebih dulu secara hukum bagaimana sertipikat objek sengketa secara fisik dan yuridis beralih penguasaannya dari Erina Widya Puspa SN (*in casu* Tergugat II Intervensi) ke Nunik Indah Rini dan kemudian beralih lagi ke Suwarno (*in casu* Penggugat) dan bukan murni unsur Sengketa Tata Usaha Negara terkait objek sengketa *a quo*. Harus ada pembuktian lebih lanjut terkait masalah beralihnya sertipikat obyek sengketa *a quo* baik secara fisik maupun yuridis, apakah telah terjadi Perikatan baik Jual Beli, Hutang Piutang sebagaimana dalil Penggugat ? atau apakah murni sertipikat hilang sebagaimana dalil Tergugat II Intervensi ? ;-----

Menimbang, bahwa terhadap penentuan atas alas hak masing-masing pihak dimaksud haruslah dilakukan dalam rangka untuk memperoleh kepastian hukum yaitu terhadap pengujian keabsahan peralihan hak yang merupakan alas hak masing-masing pihak dan mengingat tidak terdapat satupun alat bukti yang dapat membuktikan adanya pengujian terhadap keabsahan keseluruhan alas hak masing-masing pihak dalam satu bidang tanah yang sama dan untuk menentukan siapa yang menjadi pemilik/pemegang hak yang sah atas bidang tanah bagian objek sengketa, maka dengan berpedoman pada ketentuan dan Penjelasan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah direvisi dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menyatakan bahwa "*Berbeda dengan gugatan di muka Pengadilan perdata, maka apa yang dapat dituntut di muka Pengadilan Tata Usaha Negara ini terbatas pada satu macam tuntutan pokok yang berupa tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang telah merugikan kepentingan Penggugat itu dinyatakan batal atau tidak sah,*" maka konsekuensi logisnya, dengan hanya dimungkinkan satu petitem pokok dalam gugatan yang menjadi dasar pemeriksaan persidangan, yakni mengabulkan atau menolak tuntutan pernyataan batal atau tidak sah suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang

Halaman 65 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digugat, dan oleh karena kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara terbatas pada pernyataan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan hal lain seperti penentuan status hak/kepemilikan seseorang/pihak atas suatu benda/harta kekayaan/akta-akta di mana perihal penentuan status hak/kepemilikan tersebut adalah merupakan sengketa perdata yang menjadi wewenang absolut Peradilan Umum (perdata) untuk memeriksa dan mengadilinya, dan bukan wewenang Peradilan Tata Usaha

Negara ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap *a quo* dan sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung diantaranya melalui Putusan Nomor : 16 K/TUN/2000, tanggal 28 Pebruari 2001, ditegaskan kaidah hukum : "Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang Peradilan Umum untuk memeriksanya", juga melalui Putusan Nomor : 88 K/TUN/1993, tanggal 7 September 2001, ditegaskan kaidah hukum : "Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata" ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian Pertimbangan Hukum dihubungkan dengan Yurisprudensi *a quo*, maka Majelis Hakim berkesimpulan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *in litis*, karena merupakan Kompetensi Absolut Peradilan Umum sebagaimana ditentukan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah menyatakan tidak berwenang secara Absolut untuk memeriksa, memutus, mengadili dan menyelesaikan sengketa *a quo*, maka eksepsi tentang

Halaman 66 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan absolut dinyatakan diterima dan dalil-dalil eksepsi dan atau tanggapan Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang Pokok Sengketa sebagai berikut :-----

DALAM POKOK SENKETA :

Menimbang, bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah menyatakan tidak berwenang secara Absolut untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*, maka terhadap seluruh dalil Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi dalam pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi, dengan demikian Majelis Hakim menyatakan terhadap gugatan Penggugat *a quo* tidak diterima ;-----

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Peratun, mengenai alat-alat bukti yang diajukan para pihak yang tidak dijadikan bahan pertimbangan dalam putusan ini, menurut penilaian Pengadilan tidak perlu dipertimbangkan lagi karena dengan alat-alat bukti yang telah dipertimbangkan sudah cukup bagi Pengadilan untuk mengambil suatu putusan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang jumlahnya akan ditetapkan dalam Amar Putusan ini ;-----

Mengingat, pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang berkaitan ;-----

M E N G A D I L I :

Halaman 67 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kewenangan absolut ;-----

DALAM POKOK SENGKETA :

Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima ;-----

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 508.000,- (lima ratus delapan ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Kamis, tanggal 7 Nopember 2019 oleh kami ARDOYO WARDHANA, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, MERNA CINTHIA, S.H., M.H., dan NI NYOMAN VIDIAYU PURBASARI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 11 November 2019, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh PUJI SUSILONINGSIH, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat, Kuasa Tergugat II Intervensi, dan tanpa dihadiri Penggugat maupun Kuasanya ;-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

MERNA CINTHIA, S.H., M.H.

ARDOYO WARDHANA, S.H.

NI NYOMAN VIDIAYU PURBASARI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Halaman 68 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY



PUJI SUSILONINGSIH, S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara :

Pendaftaran Gugatan	Rp.	30.000,-
Kepaniteraan	Rp.	462.000,-
Redaksi	Rp.	10.000,-
<u>Meterai</u>	<u>Rp.</u>	<u>6.000,-</u>
Jumlah	Rp.	508.000,- (lima ratus delapan ribu rupiah)



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

Halaman 70 dari 70 halaman, Putusan Perkara Nomor : 72/G/2019/PTUN.SBY