



PUTUSAN
Nomor 56 K/TUN/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

FATEMAH B. ABDULLAH DAHDAH, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Ketapang Besar Nomor 24 Rt.02/Rw.01, Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Atet Sumanto,SH., 2 Achmad Wachdin,SH.MH., keduanya kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat beralamat di kantor hukum Biro Bantuan Hukum (Universitas Wijaya Kusuma Surabaya), beralamat di Jalan Dukuh Kupang XXV No. 54 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Oktober 2014,

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

melawan:

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA, berkedudukan di Jalan Krembangan Barat Nomor 57 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Budi Susanto,A.Ptnh., Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;
 2. Syamsu Satari,S.Sos, Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;
 3. Tri Wahyu Hadi Martono,SH., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;
 4. Dudut Marijoni, Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;
 5. Bambang Agus Sujatmiko, Staf Seksi Sengketa Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;
- Semuanya beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, Jalan Krembangan Barat Nomor 57 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2013 Nomor SKA/18-35.80.600/X/2013,

II. HUSEIN B. ABDULLAH ASSEGAF, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan KH. Zubair 13/3. Rt. 001, Rw. 004, Desa Puloancikan, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, Pekerjaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wiraswasta; dalam hal ini memberi kuasa kepada : Zeid Yamani,SH., Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Lembaga Advokasi dan Pengembangan Hukum "Kosgoro" Propinsi Jawa Timur, beralamat di Jalan W.R. Supratman Nomor 1 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Nopember 2014,

Termohon Kasasi I, II dahulu sebagai Terbanding-Terbanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Dengan Objek Sengketa berupa :

Keputusan Tata Usaha Negara (Sertipikat Hak Milik Nomor 1077 tanggal 26 Januari 2000 Kelurahan Ampel, Kecamatan Pabean Cantikan, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur, atas nama pemegang hak Sajid Abdul Gadir Bin Hud Assegaf yang terletak di Jalan Ketapang Besar No. 24 ; sebagaimana berdasarkan ketentuan Surat Ukur Nomor 79/Ampel/1999 tanggal 02 Agustus 1999 ; Seluas 300 M2);

Keberadaan terhadap Objek Sengketa *a quo* baru diketahui Penggugat ; sejak diterimanya Surat Peringatan I (Somatie I) tertanggal 28 Agustus 2013 ; akan tetapi Penggugat baru mengetahui bentuk wujud (foto copy) Objek Sengketa *a quo* sejak adanya surat Peringatan II (Somatie II) dari Husin Bin Abdullah Assegaf tertanggal 09 September 2013 ; yang diberikan kepada Penggugat dengan melalui perantara langsung suami Penggugat yaitu Yahya B. Saleh Dahdah;

Adapun ketentuan : alasan-alasan yang menjadikan dasar pokok pertimbangan diajukannya Gugatan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut adalah sebagai berikut :

Yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah :

1. Bahwa bermula atau berawal dari adanya Surat Peringatan Ke-1 tertanggal 28 Agustus 2013 dan Surat Peringatan Ke-2 tertanggal 09 September 2013 dari Husin Bin Abdullah Assegaf selaku kuasa dari Said Abdul Kadir Bin Hud Assegaf ; yang mana ke-2 (dua) surat peringatan ditujukan secara langsung kepada Penggugat beserta suami Penggugat selaku pihak yang



telah menempati dan menguasai sebidang tanah beserta bangunan yang melekat diatas Objek Sengketa ; dimana substansi pokok surat peringatan memerintahkan kepada Penggugat dan suami Penggugat untuk segera keluar ; pergi dan mengosongkan tanah beserta bangunan diatas Objek Sengketa ;

2. Bahwa berdasarkan pada fakta hukum ; sejak dahulu (Tahun 1953) hingga sampai dengan saat ini (Tahun 2013) dimana sebidang tanah beserta bangunan yang melekat diatas Objek Sengketa quo telah ditempati 'dihuni dan dikuasai secara bersama-sama dengan dasar etikat baik oleh S. Said B. Yuslam B. Dahdah beserta para keturunan atau-pun ahli warisnya yaitu Penggugat dan suaminya sebagaimana berdasarkan perolehan atau peralihan hak sewa kepada pemilik-nya;
3. Bahwa perlu untuk diketahui ternyata berdasarkan pada ketentuan Surat Izin Urusan Perumahan Surabaya Nomor 29446 tertanggal 13 Oktober 1953 skaligus Surat Izin Kepala Rumah Nomor 081.2/032/411.87/1988 tertanggal 20 April 1988 'dimana pemilik atau pemegang hak atas sebidang tanah beserta bangunan yang melekat diatas terletak di Jalan Ketapang Besar No. 24 Surabaya ; adalah Baharun Sarifa Zubaidah ; yang mana sejak saat itu (Tahun 1953) hingga sampai dengan saat ini (Tahun 2013) ; dimana Baharun Sarifa Zubaidah tidak diketahui dengan jelas kedudukan dan status kewarganegaraanya serta tidak diketahui pula keberadaannya maupun ahli warisnya ;
4. Bahwa adapun dasar gugatan *a quo* diajukan adalah disebabkan karena hak atau kepentingan dari Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat ; dimana menurut ketentuan hukum positif yang telah mempunyai kedudukan hukum (*Legal Standing*) didalam proses peralihan dan perolehan hak atas Objek Sengketa *a quo* adalah Penggugat bukan-lah Said Abdul Kadir Bin Hud Assegaf 'perihal ini disebabkan karena Penggugat merupakan pihak yang dengan dasar etikat baik bahkan terbuka telah senantiasa menempati ; menghuni ; menguasai ; menjaga ; merawat dan memelihara seluruh Objek Sengketa sejak Tahun 1958 hingga sampai dengan saat ini (Tahun 2013) ; selain dari pada itu Penggugat merupakan keturunan atau ahli waris dari S. Said B. Yuslam B. Dahdah ; sehingga berdasarkan ketentuan hukum positif ; maka yang berhak atau berkepentingan terhadap peralihan atau perolehan terhadap Objek Sengketa *a quo* adalah Penggugat;



Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

Pasal 24 ayat 2 huruf a

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) Tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat : penguasaan tersebut dilakukan dengan etiket baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh kesaksian;

5. Bahwa sehubungan dengan diterbitkannya Objek Sengketa oleh Tergugat ; maka jelas perbuatan Tergugat *a quo* telah merugikan seluruh hak ; kepentingan dari Penggugat ; sehingga Penggugat selaku pihak yang telah beretiket baik tidak dapat mengajukan peralihan atau perolehan terhadap seluruh Objek Sengketa *a quo* ; perihal ini disebabkan karena Objek Sengketa sudah beratas-namakan pihak lain yang tidak mempunyai hak kepentingan dan kedudukan hukum yang kuat;
6. Bahwa setelah Penggugat melakukan seluruh pemeriksaan secara cermat ; teliti dengan melihat ; memperhatikan ; mempelajari foto copy Objek Sengketa ; ternyata Penggugat telah menemukan beberapa bentuk keanehan ; kejanggalan bahkan kekeliruan kesalahan terhadap Objek Sengketa *a quo* ; sehingga Penggugat merasa curiga dan patut menduga untuk mempertanyakan keabsahan terhadap segala bentuk ketentuan persyaratan atas perolehan ; peralihan hak sekaligus prosedural terhadap mekanisme pendaftaran atau penerbitan Objek Sengketa *a quo* :
 - 6.1. Bahwa ternyata dalam substansial pokok Objek Sengketa *a quo* 'tidak mencantumkan atau tidak pula menyebutkan dasar asal perolehan 'peralihan hak dari Baharun Sarifa Zubaidah selaku pemilik sah kepada Sajid Abdul Gadir Bin Hud Assegaf; artinya Objek Sengketa *a quo* tidak mempunyai memiliki dasar pembuktian hak; untuk itu telah jelas 'dimana Objek Sengketa tidak berdasarkan pada ketentuan hukum berupa alat bukti yang kuat dan bersifat autentik ; sehingga Objek Sengketa menjadi cacat hukum ; maka jelaslah Keputusan Tata Usaha Negara (Objek Sengketa) tidak sesuai dan bertentangan dengan hukum positif :



Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 12 ayat 1 huruf b

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi pembuktian hak dan pembukuannya;

Pasal 24 ayat 1

Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis . . . dst. ;

- 6.2. Bahwa peralihan ; perolehan hak didalam Objek Sengketa *a quo* tidak dilakukan atau tidak dilaksanakan oleh pejabat umum (Pejabat Pembuat Akta Tanah) 'pejabat yang berwenang sehingga dasar perolehan atau peralihan hak pada Objek Sengketa *quo* tidak berpedoman dan tidak melalui prosedur dengan berdasarkan pada akta-akta tanah tertentu ; berupa Akta Autentik ; maka untuk itu Keputusan Tata Usaha Negara (Objek Sengketa) tidak sesuai dan telah bertentangan dengan ketentuan hukum positif :

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

Pasal 6 ayat 2

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Pasal 37 ayat 1

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

- 6.2.1. Bahwa dengan tidak adanya landasan dan pedoman hukum terhadap peralihan dan perolehan hak Objek Sengketa *aquo* ; maka masih dapat dimungkinkan untuk diuji kembali skaligus patut dipertanyakan perihal tentang kebenaran maupun keabsahan dari perolehan atau peralihan hak atas Objek Sengketa *a quo* ;



6.2.2. Bahwa sudah seharusnya; patut berdasarkan pada ketentuan yuridis normatif dan kebiasaan sebagaimana mestinya; dimana pejabat umum (Pejabat Pembuat Akta Tanah); pejabat yang berwenang merupakan bagian terpenting dari terselenggara tertib administrasi pertanahan skaligus merupakan bukti persyaratan hak atas tanah; sehingga apabila peralihan dan perolehan Objek Sengketa *a quo* tidak berdasarkan pada ketentuan persyaratan akta-akta tanah (Akta Autentik) 'yang telah dibuat oleh pejabat umum (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan pejabat yang berwenang 'maka untuk itu Keputusan Tata Usaha Negara (Objek Sengketa) tidak sesuai dan telah bertentangan dengan ketentuan hukum positif :

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

Pasal 23 huruf a angka 1 dan 2

Untuk keperluan pendaftaran hak : hak atas tanah harus dibuktikan dengan ;

- (1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan ;
- (2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik ;

6.3. Bahwa telah terbukti secara hukum ; dimana Objek Sengketa *a quo* telah cacat hukum atau tidak prosedural 'perihal inilah dapat dibuktikan; dimana tidak tercantum adanya keterangan berita acara dari Panitia Ajudikasi dalam proses pendaftaran tanah Objek Sengketa *a quo* 'sehingga substansial didalam Objek Sengketa *a quo* banyak terjadi kesalahan; kekeliruan bahkan tidak dipenuhinya ketentuan persyaratan formal atas pendaftaran tanah *quo* seperti tidak di-isinya Daftar Isian 307; maka untuk itulah



Keputusan Tata Usaha Negara (Objek Sengketa) tidak sesuai dan bertentangan dengan ketentuan hukum positif :

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

Pasal 25 ayat 2

Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh menteri ;

6.4. Bahwa perlu untuk diketahui; sesungguhnya telah terjadi kesalahan dan kekeliruan bahkan perbedaan atau kontradiktif terhadap pencantuman ; penyebutan letak wilayah Kecamatan atas Objek Sengketa 'dimana disampul depan bertuliskan Kecamatan Pabean Cantikan; akan tetapi dalam halaman Surat Ukur bertuliskan Kecamatan Semampir bahkan parahnya lagi ternyata telah terjadi kesalahan; kekeliruan sekaligus perbedaan; kontradiktif terhadap pencantuman atau penyebutan perihal nama pemegang hak yaitu Sajid Abdul Gadir Bin Hud Assegaf sedangkan didalam surat peringatan aquo 'dimana Objek Sengketa beratas-namakan Said Abdul Kadir Bin Hud Assegaf 'artinya terdapat 2 (dua) nama yang berbeda dan berlainan; maka hal ini telah jelas telah terjadi tumpang-tindih hak yang mengakibatkan; menyebabkan terjadinya kekacauan administratif pendaftaran tanah;

6.5. Bahwa dalam Objek Sengketa *a quo* ; telah mencantumkan atau menyebutkan atau tertulis Surat Ukur Nomor 79/Ampel/1999 tanggal 02 Agustus 1999 akan tetapi sejak Penggugat beserta suaminya menempati Objek Sengketa (selama + 53 Tahun) tidak pernah dilakukan atau dilaksanakan-nya pengukuran dan pemetaan 'yang mana artinya tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi pengukuran dan pemetaan pada tanggal aquo (Fiktif) oleh pihak Kantor Pertanahan Surabaya sehingga Keputusan Tata Usaha Negara (Objek Sengketa) *a quo* tidak sesuai dan telah bertentangan dengan ketentuan hukum positif :

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

Pasal 14 ayat 1

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan pengukuran dan pemetaan ;



6.5.1. Bahwa berdasarkan fakta hukum; dimana adapun bukti tidak pernah ada atau tidak pernah dilakukan; dilaksanakannya pengukuran atau pemetaan terhadap Objek Sengketa *a quo* adalah ternyata diketahui didalam substansi Objek Sengketa tidak pernah ada keterangan tentang data berupa Peta Dasar Pendaftaran atau Nomor Peta Pendaftaran bahkan yang lebih parahnya lagi 'ternyata luas Objek Sengketa hanya seluas 222 M2 bukan 300 M2 'sehingga telah terjadi kesalahan ; kekeliruan terhadap ketentuan Data Fisik berupa keterangan atas luas Objek Sengketa yang sesungguhnya 'artinya penetapan dasar ketentuan Data Fisik patut diduga dilakukan secara tipu muslihat; mengandung unsur-unsur yang bersifat Fiktif 'maka untuk itu Keputusan Tata Usaha Negara (Objek Sengketa) tidak sesuai atau bertentangan dengan ketentuan hukum positif : Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

Pasal 14 ayat 2 huruf c

Kegiatan pengukuran dan pemetaan meliputi pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ;

6.5.2. Bahwa selain itu ternyata Objek Sengketa *quo* tidak pernah mencantumkan ; tidak menyebutkan tanda-tanda dan batas-batas terhadap bidang tanah Objek Sengketa *a quo* 'sehingga mengakibatkan atau menyebabkan Objek Sengketa *a quo* menjadi kabur dan tidak jelas 'perihal ini disebabkan karena pengumpulan atau pengelolaan Data Fisik dilakukan atau dilaksanakan dengan cara yang tidak benar ataupun tidak prosedural; sehingga mengandung cacat formal; maka itu Keputusan Tata Usaha Negara (Objek Sengketa) tidak sesuai dan bertentangan dengan hukum positif : Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

Pasal 17 ayat 1

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan



dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah ;

- 6.6. Bahwa perihal tentang kedudukan hukum (*Legal Standing*) merupakan syarat mutlak atas penetapan letak dan batas bidang tanah sekaligus peralihan dan perolehan hak atas Objek Sengketa *a quo*; perihal ini disebabkan karena ketentuan syarat formal pendaftaran tanah hanya-lah dapat dilaksanakan oleh dan atas permintaan dari pihak-pihak yang berhak atau berkepentingan yaitu Baharun Sarifa Zubaidah dan S. Said B. Yuslam B. Dahdah beserta ahli warisnya sedangkan Sajid Abdul Gadir Bin Hud Assegaf bukanlah merupakan pihak yang berhak dan bukan pihak yang berkepentingan terhadap penetapan letak batas bidang tanah sekaligus peralihan; perolehan hak Objek Sengketa ; sehingga apabila penunjukan ; penetapan terhadap letak ; batas bidang tanah sekaligus peralihan; perolehan hak Objek Sengketa *a quo* dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak berhak dan tidak pula berkepentingan menjadi tidak absah; cacat hukum maka untuk itu Keputusan Tata Usaha Negara (Objek Sengketa) *a quo* tidak sesuai dan telah bertentangan dengan ketentuan hukum positif :
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

Pasal 13 ayat 4

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan ;

Pasal 17 ayat 2

Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran secara sistematis dan sporadik diupayakan pemetaan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan ;

7. Bahwa telah jelas dengan berdasarkan pada fakta hukum dimana ternyata pendaftaran sekaligus penerbitan terhadap Objek Sengketa *a quo* telah cacat hukum dan tidak prosedural 'perihal ini disebabkan karena peralihan atau perolehan atas Objek Sengketa tidak memenuhi ketentuan persyaratan formalnya bahkan bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan:
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;



Pasal 19 ayat (1) dan (2)

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah ;
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran ; perpetaan dan pembukuan tanah ;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat ;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

Pasal 31 ayat 1

Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) ;

8. Bahwa Gugatan diajukan dengan dasar hukum yuridis normatif; memenuhi ketentuan persyaratan hukum acara (*Ius Constitutum*) ; maka untuk itulah Penggugat memohon dengan hormat kepada YM. Majelis Hakim untuk berkenan menerima; memeriksa; mengadili dan mengabulkan Gugatan untuk seluruhnya; sebagaimana berdasarkan ketentuan didalam Pasal 53 ayat 2 huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara 'untuk itulah sudah seharusnya; pantas ; patut bagi YM. Majelis Hakim untuk membatalkan atau setidaknya menyatakan tidak sah terhadap seluruh Objek Sengketa *a quo* ; sehingga Objek Sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sekaligus memerintahkan kepada Tergugat untuk segera mencabut seluruh Objek Sengketa;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 1077 tertanggal 26 Januari 2000; Kelurahan Ampel; Kecamatan Pabean Cantikan; Kotamadya Surabaya; Provinsi Jawa Timur; dengan atas nama pemegang hak Sajid Abdul Gadir Bin Hud Assegaf ; yang terletak di Jalan Ketapang Besar No. 24 sebagaimana berdasarkan ketentuan Surat Ukur Nomor 79/Ampel/1999 tertanggal 02 Agustus 1999 ; Seluas 300 M2 ;



3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 1077 tertanggal 26 Januari 2000; Kelurahan Ampel; Kecamatan Pabean Cantikan; Kotamadya Surabaya; Provinsi Jawa Timur; dengan atas nama pemegang hak Sajid Abdul Gadir Bin Hud Assegaf; yang terletak di Jalan Ketapang Besar No. 24 sebagaimana berdasarkan pada Surat Ukur Nomor : 79/Ampel/ 1999 tertanggal 02 Agustus 1999 ; Seluas 300 M2 ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbulkan akibat perkara ini menurut ketentuan hukum positif (*Veroordeeld In De Kosten Van Het Geding*) ;

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

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;
2. Bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa dan tidak memenuhi tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 55 Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang – Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena sertipikat Hak Milik No.1077/ Kelurahan Ampel, Surat Ukur No.79/Ampel/1999 tanggal 02-08-1999, luas 300 M2 atas nama pemegang hak Sajid Abdulgadir Bin Hud Assegaf terbit tanggal 26-01-2000, kenapa baru tanggal 24-09-2013 Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan keberatan atas terbitnya sertipikat Hak Milik No.1077/Kelurahan Ampel. Hal ini sangat tidak mungkin apabila Penggugat baru mengetahui telah terbit sertipikat Hak Milik No.1077/Kelurahan Ampel pada tanggal 28-08-2013 seperti yang didalilkan dalam posita gugatan Penggugat poin 1 halaman 2, karena jarak terbitnya sertipikat Tahun 2000 sudah lebih dari 13 Tahun dan baru Tahun 2013 ada pihak yang keberatan atas terbitnya sertipikat hak atas tanah *a quo*, sehingga terbukti apabila gugatan Penggugat tidak benar dan mengada-ada. Berdasarkan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi : ” Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) Tahun



sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”, sehingga sangatlah jelas dan terbukti bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa, maka gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. Bahwa Penggugat telah mengetahui terkait tanah *a quo* telah terbit sertipikat Hak Milik No.1077/Kelurahan Ampel, Surat Ukur No.79/Ampel/1999 tanggal 02-08-1999, luas 300 M2 atas nama pemegang hak Sajid Abdulgadir Bin Hud Assegaf, sehingga pihak pemilik tanah dan pemegang hak atas tanah (Sajid Abdulgadir Bin Hud Assegaf) harus diikutkan dan ditarik menjadi pihak intervensi dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium litis consortium*), oleh sebab itu gugatan Penggugat seharusnya ditolak atau tidak dapat diterima;
4. Bahwa dengan diketahuinya bidang tanah *a quo* telah terbit sertipikat Hak Milik No.1077/Kelurahan Ampel, Surat Ukur No.79/Ampel/1999 tanggal 02-08-1999, luas 300 M2 atas nama pemegang hak Sajid Abdulgadir Bin Hud Assegaf bukan atas nama Penggugat, maka menimbulkan kerugian materiil atas terbitnya sertipikat Hak Milik No.1077/Kelurahan Ampel, karena penggugat tidak dapat mengambil manfaat dan keuntungan atas tanah *a quo* tersebut, oleh sebab itu gugatan Penggugat seharusnya ditujukan kepada Peradilan Umum berdasarkan Kompetensi Absolut pasal 1365 KUH Perdata karena merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Umum, yaitu Pengadilan Negeri Surabaya. Oleh karena itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk memberikan Putusan Sela mengenai kewenangan dalam mengadili menyangkut kompetensi absolut;
5. Bahwa Penggugat tidak berkualitas (*Disqualificatoire Exeptione*), karena kenyataannya Penggugat hanya menempati atau menghuni bidang tanah *a quo* terbukti telah diakui pada dalil Penggugat poin 3 yang menyebutkan “Bahwa perlu untuk diketahui ternyata berdasarkan pada ketentuan Surat Izin Urusan Perumahan Surabaya Nomor 29446 tertanggal 13 Oktober 1953 sekaligus Surat Izin Kepala Rumah Nomor 081.2/032/411.87/1988 tertanggal 20 April 1988 dimana pemilik atau pemegang hak atas sebidang tanah beserta bangunan yang melekat diatas terletak di Jalan Ketapang Besar No. 24 Surabaya adalah Baharun Sarifa Zubaidah.....”, maka gugatan Penggugat hanya mengada-ada dan tidak berdasar hukum oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena itu gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

6. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur objek tanahnya (*Obscuur libel*), karena gugatan Penggugat hanya menjelaskan dan mendalilkan mempunyai tanah Hak Milik No.1077/Kelurahan Ampel, namun tidak menjelaskan dan tidak mendalilkan tentang batas-batas tanah miliknya yang menjadi objek perkara, sehingga berdasarkan:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1149K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan : “ Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak atau batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima “ ;
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1559 K/Pdt/1983 yang menyatakan : “ Gugatan yang tidak menyebutkan batas objek tanah sengketa dinyatakan *obscur libel* dan gugatan tidak dapat diterima “ , maka gugatan Penggugat patut untuk tidak dapat diterima ;

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

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya ;
2. Bahwa Penggugat tidak mempunyai Kualitas atau Kepentingan hukum dalam perkara ini, sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No : 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009, karena sesuai dalil Penggugat poin 2 menyebutkan bahwa Penggugat selaku ahli waris dari S. Said B. Yuslam B. Dahda tidak mempunyai alas hak yang sah atas objek sengketa *a quo* dan dasar penguasaan tanah dan bangunan adalah berdasarkan perolehan atau peralihan hak sewa kepada pemiliknya, sehingga kedudukan hukum Penggugat dalam perkara ini sebagai penerus hak sewa dan tidak pernah melakukan pencatatan konversi di Kantor Pertanahan, sesuai ketentuan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria, dengan demikian Penggugat secara individual tidak ada hal yang dirugikan terhadap objek sengketa *a quo*, oleh karenanya gugatan Penggugat menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
3. Bahwa gugatan Penggugat telah melampaui batas waktu 90 hari atau kadaluwarsa sebagaimana ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No : 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 51 Tahun 2009, karena objek sengketa *a quo* diterbitkan tanggal 26 Januari 2000 bahkan jauh sebelumnya berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 127 diterbitkan tanggal 11 Nopember 1971 dan selain dari pada itu Penggugat telah mengetahui objek sengketa *a quo* beberapa Tahun sebelumnya dengan adanya surat pernyataan dari Penggugat yang akan mengosongkan tanah dan bangunan secara sukarela kepada pemiliknya;

4. Bahwa gugatan Penggugat *obscuur libel*, karena tidak menyebutkan batas-batas tanah objek sengketa *a quo*, sehingga kabur dan tidak jelas, oleh karenanya gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak diterima ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 166/G/2013/PTUN.SBY., Tanggal 2 April 2014 yang amarnya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi diterima ;

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.327.500,- (Dua juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 130/B/2014/PT.TUN.SBY, Tanggal 23 September 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada Tanggal 15 Oktober 2014, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Oktober 2014, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 28 Oktober 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 166/G/2013/PTUN.SBY., jo. Nomor 130/B/2014/ PT.TUN.SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut pada tanggal 4 November 2014;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I, II yang masing-masing pada Tanggal 7 November 2014 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi)



yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada Tanggal 19 November 2014;

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

ALASAN KASASI

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

1. Bahwa permohonan upaya hukum kasasi (Memori Kasasi) atas Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 130/B/2014/PT.TUN.SBY (tanggal 23 September 2014); diajukan/diserahkan sebelum batas jangka waktu (upaya hukum kasasi) berakhir.
2. Bahwa sesungguhnya Pemohon Kasasi sangat keberatan; menolak (tidak terima) dengan keras terhadap isi amar di Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 130/B/2014/PT.TUN.SBY (tertanggal 23 September 2014) ; perihal ini disebabkan karena YM. *Judex Facti* telah melakukan kesalahan yang fatal dan melalaikan tugas kewajibannya serta melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan (hukum positif). Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung

Pasal 30 ayat (1)

Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena :

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang.
 - b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.
 - c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.
3. Bahwa perlu untuk diketahui oleh YM. *Judex Juris* ; adapun dasar hukum Pemohon Kasasi menempati / menghuni / menguasai / menjaga / merawat / memelihara Objek Sengketa *a quo* sejak dahulu secara turun-temurun dan terbuka ; terhitung mulai (Tahun 1958) hingga sampai dengan saat ini (Tahun 2014) bukan-lah melawan hukum ; melainkan berdasarkan pada hak sewa lama (bukti 'P-18'); yang mana peralihan / perolehan hak sewa



lama telah dilindungi oleh negara (hak dasar) ; sebagaimana dimaksud ketentuan hukum positif.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 24 ayat 2 huruf a

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) Tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat : penguasaan tersebut dilakukan dengan etiket baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah tersebut dengan diperkuat pula oleh adanya beberapa dasar dari keterangan saksi.

4. Bahwa telah jelas keberadaan / kedudukan hukum (*Legal Standing*) dari Pemohon Kasasi telah sah menurut hukum (patut) ; perihal ini disebabkan karena berdasarkan fakta hukum persidangan ternyata Objek Sengketa *quo* berstatus sebagai tanah negara (dikarenakan jangka waktu hak guna bangunan berakhir) ; sehingga yang berhak dan berkepentingan untuk melakukan seluruh peralihan dan perolehan atas hak milik tanah negara *a quo* ialah Pemohon Kasasi selaku pihak yang dengan dasar etiket baik (secara terbuka) senantiasa telah menempati / menghuni / menguasai / menjaga / merawat dan memelihara seluruh Objek Sengketa *a quo* sejak lahir (Tahun 1958) hingga sekarang (Tahun 2014).

- 4.1. Bahwa hak dasar dan kepentingan dari Pemohon Kasasi atas Objek Sengketa *a quo* telah sesuai dan memenuhi ketentuan rumusan unsur-unsur di Pasal 24 ayat 2 huruf a (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah) ; artinya keberadaan dan penguasaan terhadap Objek Sengketa *a quo* dilakukan oleh Said bin Yuslam Dahdah selaku kakek Pemohon Kasasi (Tahun 1953) dan dilanjutkan oleh Abdullah bin Said Dahdah selaku orang tua Pemohon Kasasi (bukti 'P – 8') ; hingga sampai pada Pemohon Kasasi beserta anak cucunya (Tahun 1958 – Tahun 2014).

- 4.2. Bahwa keberadaan / penguasaan terhadap Objek Sengketa *a quo* oleh Pemohon Kasasi telah dilakukan selama + 40 (empat puluh) Tahun lamanya dan telah diakui / diketahui (diterima kedudukan hukumnya) dengan baik sebagaimana mestinya oleh lingkungan warga setempat maupun perangkat desa (kartu keluarga).



4.3. Bahwa untuk itu Pemohon Kasasi telah mengajukan dan menyerahkan gugatan tata usaha negara (pembatalan terhadap Objek Sengketa *a quo*) sebagai bentuk upaya mempertahankan / memperjuangkan hak dasar (hak milik) dan kepentingan hukumnya terhadap peralihan dan perolehan kepemilikan atas Objek Sengketa *a quo*.

5. Bahwa perlu untuk diketahui oleh YM *Judex Juris* sesungguhnya berdasarkan fakta hukum dipersidangan ternyata setelah Pemohon Kasasi melakukan pemeriksaan secara cermat/teliti dengan melihat/memperhatikan / mempelajari (*Inzage*) seluruh berkas dokumen asli berupa Objek Sengketa *a quo* dimana Pemohon Kasasi telah menemukan/mengungkap fakta hukum persidangan berupa beberap bentuk keanehan/kejanggalan / kekeliruan / kesalahan sehingga Pemohon Kasasi telah merasa curiga / patut menduga adanya suatu tipu muslihat dan rekayasa hukum (pemalsuan) serta penyusupan hukum (*Iuscontralegum*) terhadap peralihan / perolehan dan penerbitan Objek Sengketa *a quo* ; untuk itu kemudian Pemohon Kasasi memohon dengan segala hormat / kerendahan hati kepada YM. *Judex Juris* untuk menguji dan mempertanyakan kebenaran / keabsahan terhadap keberadaan maupun kedudukan hukum dari substansial pokok terhadap Objek Sengketa *a quo*.

5.1. Bahwa ternyata berdasarkan fakta hukum persidangan dimana Tergugat (Termohon Kasasi 1) maupun Tergugat II Intervensi (Termohon Kasasi 2) tidak pernah dan tidak dapat memperlihatkan dan menunjukkan (alat bukti surat) kehadiran persidangan perihal bukti keberadaan wujud fisik (nyata) yaitu berupa berita acara pengukuran dan pemetaan (*ploting*) atas Objek Sengketa *a quo* dari Panitia Ajudikasi (data fisik) ; artinya Objek Sengketa *a quo* tidak pernah dilakukan tahapan pengukuran secara nyata (real) oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II (Termohon Kasasi 1) ; sehingga pencantuman tanggal pengukuran/pemetaan (data fisik) sebagaimana yang telah tercatat dalam Objek Sengketa *a quo* (Surat Ukur Nomor 79/Ampel /1999 tertanggal 02 Agustus 1999) adalah tidak benar / palsu (fiktif) ; padahal data fisik (berita acara pengukuran dari Panitia Ajudikasi) merupakan syarat formal sebelum diterbitkan-nya dan dikeluarkan-nya Objek Sengketa *a quo* oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II (Termohon Kasasi 1) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan hukum positif maka telah jelas bahwa perolehan /



peralihan atas Objek Sengketa quo tidak prosedural dan cacat formil; untuk itu patut dibatalkan dan dinyatakan tidak sah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pasal 19 ayat (1) dan (2) huruf a

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran ; perpetaan dan pembukuan tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 31 ayat 1

Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

5.2. Bahwa terbukti tidak pernah adanya pengukuran / pemetaan (data fisik) terhadap Objek Sengketa *a quo* adalah dapat dilihat / diperhatikan (bukti) sebagai berikut :

5.2.1. Bahwa ternyata luas Objek Sengketa *a quo* bukanlah 300 M2 (sebagaimana tercatat dalam data fisik Objek Sengketa *a quo*) melainkan hanyalah seluas 222 M2 (sebagaimana tercatat dalam daftar alat bukti surat 'P-17').

5.2.2. Bahwa berdasarkan berita acara keterangan saksi dari (Aunal Karim & Isya Novel) dan alat bukti surat (Surat Keterangan Nomor 00/205/436.11.8.1/2013 tertanggal 24 September 2013) sebagaimana tercatat daftar alat bukti surat 'P-3'ternyata Objek Sengketa tidak pernah diukur secara nyata (fakta) oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II (Termohon Kasasi 1).

5.2.3. Bahwa ternyata bentuk gambar / denah bangunan fisik Objek Sengketa tidak sama dan berlainan dengan fakta hukum di lapangan (pemeriksaan setempat) ; dimana berdasarkan (data fisik) Objek Sengketa *a quo* ternyata bentuk gambar bangunan fisik hanya terdapat (tergambar) 1 (satu) lantai bangunan saja namun berdasarkan



pemeriksaan setempat ternyata Objek Sengketa terdapat 2 (dua) lantai bangunan yaitu atas dan bawah ('P-5').

6. Bahwa perlu untuk diketahui (YM. *Judex Juris*) ; sehubungan dengan telah adanya jawab-menjawab (Replik) di tingkat pertama dari Tergugat (Termohon Kasasi 1) maupun Tergugat II Interventie (Termohon Kasasi 2) ; dimana telah terjadi keseragaman dalil yang substansial pokok-nya menerangkan / menjelaskan bahwa peralihan dan perolehan serta penerbitan Objek Sengketa *a quo* berdasarkan Surat Hibah dari seseorang warga-negara lain (Seiyun - Hadramaut) ; artinya Baharun Sarifah Zubaidah selaku pemilik asal (berdasarkan hak guna bangunan) telah menghibahkan seluruh Objek Sengketa *a quo* kepada Sajid Abdul Gadir bin Hud Assegaf (padahal Baharun Sarifah Zubaidah tidak ada hubungan apapun / bukan sanak keluarga dari Sajid Abdul Gadir bin Hud Assegaf) ; kemudian dijual kepada Tergugat II Interventie ; sehingga telah patut dengan dipandang sangat perlu untuk dipertanyakan keberadaan wujud fisik (nyata) atas dokumen warkah pertanahan terkait Objek Sengketa yang berada (tercatat/ terikat) diberkas arsip minutasi Kantor Pertanahan Kota Surabaya II ; khususnya kartu identitas (tanda pengenal) pemohon hak (Baharun Sarifah Zubaidah).

6.1. Bahwa dengan segala kewenangan hukumnya (Pasal 85 ayat 1+ 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ; dimana YM *Judex Juris* dapat dengan serta-merta/ langsung ; memerintahkan kepada Pejabat Tata Usaha Negara (Termohon Kasasi 1) untuk membawa dan memperlihatkan kepersidangan (Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya) berupa berkas dokumen asli (wujud fisik) yang berkaitan erat (titik taut) hubungannya dengan Objek Sengketa *a quo*.

6.2. Bahwa adapun maksud tujuan dan manfaat dari Poin 6.1 diatas adalah guna untuk kepentingan dalam mengungkap fakta hukum kebenaran (autentik) melalui lembaga peradilan Yang Mulia ini (Mahkamah Agung); khususnya mengenai kebenaran atas keberadaan wujud nyata (fisik) dari surat hibah / berita acara pengukuran maupun keabsahan dari Objek Sengketa *a quo*; sehingga terlihat dengan jelas (titik terang). Apakah benar surat hibah dan surat ukur sebagaimana yang telah tercatat (terikat) dan tertuang didalam Objek Sengketa *a quo* benar adanya ataukah hanya sebuah rekayasa hukum (tipu muslihat) dan penyusupan



hukum ; yang sengaja tidak pernah diungkap oleh Peradilan Tata Usaha Negara; baik itu pada tingkat pertama maupun tingkat banding padahal Pemohon Kasasi telah berusaha untuk meminta memohon di setiap tingkatan peradilan; untuk memerintahkan kepada Termohon Kasasi 1 agar supaya membawa dan menghadirkan berkas asli berupa warkah pertanahan yang terkait dengan Objek Sengketa (keberadaan fisik surat hibah) bagaimana mungkin terdapat surat hibah (Tahun 1961) dari Baharun Sarifah Zubaidah kepada Sajid Abdul Gadir bin Hud Assegaf); sedangkan sejak (Tahun 1953) hingga (Tahun 1980) penghuni lama (Said bin Yuslam Dahdah slaku kakek Pemohon Kasasi) masih membayar uang sewa lama (bukti 'P-18') kepada pemiliknya melalui kuasa (bukti P-4 dan P-5).

6.3. Bahwa sesungguhnya dalil sebagaimana yang diutarakan oleh Tergugat (Termohon Kasasi 1) dan Tergugat II Intervensi (Termohon Kasasi 2) ; dalam jawab-menjawab (Duplik) ; khususnya mengenai keberadaan surat hibah sebagai dasar peralihan dan perolehan serta penerbitan Objek Sengketa *quo* bahkan keberadaan pengukuran (data fisik) sekaligus perih status hukum / kedudukan pemberi hibah (Baharun Sarifa Zubaidah) haruslah dibuktikan sebagai alasan pembenar sebagaimana berdasarkan azas pembuktian menurut Pasal 163 Undang-Undang Hukum Acara Perdata.

7. Bahwa sesungguhnya Pemohon Kasasi telah mengajukan dan menyerahkan permohonan tertulis (terlampir) dan mengharapkan kepada YM. *Judex Juris* untuk dapat dilaksanakannya proses pemeriksaan tambahan terhadap saksi dan alat bukti surat di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya ; sebagai bentuk wujud penegakan hukum (keadilan & kepastian hukum) guna untuk mengungkapkan fakta hukum yang selama ini sengaja disembunyikan oleh karena itu Pemohon Kasasi atas nama azas hukum telah memohon kepada YM *Judex Juris* ; untuk berani mengambil sikap (tindakan tegas) dalam melakukan terobosan hukum dengan memeriksa kembali / mengkaji ulang secara cermat (teliti) ; terhadap penerbitan Objek Sengketa ; untuk itu permohonan *a quo* cukup beralasan (ketentuan hukum). Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung



Pasal 50 ayat (1)

Pemeriksaan kasasi dilakukan oleh Mahkamah Agung, berdasarkan surat-surat dan hanya jika dipandang perlu Mahkamah Agung mendengar sendiri para pihak atau para saksi, atau memerintahkan Pengadilan Tingkat Pertama atau Pengadilan Tingkat Banding yang memutus perkara tersebut mendengar para pihak atau para saksi.

7.1. Bahwa sesungguhnya Pemohon Kasasi telah memohon dengan segala hormat dan kerendahan hati kepada YM. *Judex Juris* ; agar supaya berkenan memerintahkan secara langsung (serta merta) kepada Termohon Kasasi 1 *cq* Kantor Pertanahan Kota Surabaya II untuk membawa dan memperlihatkan ke persidangan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berupa beberapa berkas dokumen fisik (asli) atau arsip warkah pertanahan yang berkaitan erat (titik taut) hubungan dengan peralihan dan perolehan Objek Sengketa *a quo* berupa data-data asli sebagai berikut :

- Kartu tanda pengenal/identitas dari pemohon hak (Baharun Sarifah Zubaidah).
- Surat Hibah dari Seiyun - Hadramaut (tertanggal 07 Agustus 1961).
- Surat Penerimaan Hibah Nomor 57 (Sie Tiong) tertanggal 22 September 1961.
- Keterangan berita acara dari Panitia Ajudikasi (data fisik).
- Berita acara pelaksanaan pengukukan dan pemetaan bidang (*ploting*).

7.2. Bahwa keberadaan data-data asli (dokumen pertanahan terkait) seluruh peralihan / perolehan dan penerbitan Objek Sengketa *a quo* sebagaimana di lampiran Poin 7.1 diatas untuk kepentingan pemeriksaan tambahan berkas perkara; sehingga adapun maksud/tujuan dan manfaat dari keberadaan surat permohonan (Pemohon Kasasi) adalah tidak lain merupakan bentuk daya upaya (usaha) dengan dasar etiket baik ; untuk mencari kebenaran dan kepastian hukum (keadilan) dalam mempertahankan dan memperjuangkan hak dasar yang dilindungi oleh hukum positif (Konstitusional) ; khususnya kepemilikan hak milik atas tanah (Objek Sengketa *a quo*).

7.3. Bahwa sudah patut/pantas kiranya surat permohonan dari Pemohon Kasasi untuk dapat dikabulkan / dipenuhi YM. *Judex Juris* ; apabila



dianggap sangat diperlukan ; maka Pemohon Kasasi beserta pihak yang ditunjuk oleh YM. *Judex Juris* melakukan pemeriksaan setempat di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II (Termohon Kasasi 1) ; yang beralamat di Jalan Krembangan Barat No. 57 Surabaya ; guna untuk melihat/melakukan pemeriksaan berkas (*Inzage*) yang berkaitan erat hubungannya (titik taut) dengan keberadaan fisik surat hibah atas Objek Sengketa *a quo* sehingga terungkap fakta hukum yang selama ini disembunyikan; khususnya terungkap tidak pernah ada kartu identitas dan tanda pengenal dari pemohon hak (Baharun Sarifah Zubaidah) (bukti P-8) untuk itu telah meyakinkan dan membenarkan serta membuktikan bahwa ternyata pemohon hak (Baharun Sarifah Zubaidah) atas Objek Sengketa bukanlah Warga Negara Indonesia melainkan warga negara Arab (Seiyun - Hadramaut) (*Vide* ; bukti 'P-6') ; terbukti sampai saat ini (Tahun 2014) status hukum (kewarga-negaraan) Syarifah Zubaidah binti Said Agil Baharoen (Baharun Sarifah Zubaidah) tidak diketahui keberadaannya (*Vide* ; tambahan bukti Pemohon Kasasi) sehingga proses peralihan/perolehan hak guna bangunan atas Objek Sengketa telah dinyatakan tidak absah sejak lahir (cacat formil) dan telah bertentangan dengan ketentuan hukum positif.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pasal 36 ayat (1) huruf a

Yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah warga-negara Indonesia

- 7.4. Bahwa perlu untuk diketahui; sesungguhnya perintah untuk menghadirkan warkah pertanahan (Objek Sengketa *a quo*); adalah merupakan tugas kewajiban lembaga peradilan (YM. *Judex Facti* tingkat pertama dan tingkat banding) ; sehingga tidak perlu bagi para pihak yang lemah (Pemohon Kasasi) untuk melakukan permohonan terlebih dahulu kepada lembaga peradilan (YM *Judex Facti*) untuk memerintahkan kepada Termohon Kasasi 1 (Tergugat) untuk membawakan data-data asli (dokumen warkah pertanahan terkait) ; guna untuk membuktikan keberadaan dan kebenaran dari adanya wujud fisik (asli) surat hibah dan berita acara pengukuran (*ploting*) serta identitas kartu tanda pengenal pemohon hak (Baharun Sarifah Zubaidah) terhadap proses peralihan dan perolehan serta penerbitan



atas Objek Sengketa ; perihal ini disebabkan karena sudah sepatutnya / pantas bagi lembaga peradilan (YM. *Judex Facti*) mempunyai kewajiban utama untuk menggali (menemukan) dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Pasal 5 ayat (1)

Hakim dan Hakim Konstitusi wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.

Pasal 54 ayat (3)

Putusan pengadilan dilaksanakan dengan memperhatikan suatu nilai-nilai kemanusiaan dan keadilan.

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum karena Penggugat/Pemohon Kasasi tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang di atasnya diterbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa. Sehingga Penggugat/Pemohon Kasasi tidak mempunyai kepentingan (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi ini tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan kasasi ini pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: **FATEMAH B. ABDULLAH DAHDAH**, tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **FATEMAH B. ABDULLAH DAHDAH**, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 19 Maret 2015, oleh Dr.H.Supandi,SH.M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, SH.MH., dan Dr.HM.Hary Djatmiko,SH.MS., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Sumartanto,SH.MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ttd./Is Sudaryono, SH.MH.

Ttd./Dr.HM.Hary Djatmiko,SH.MS.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr.H.Supandi,SH.M.Hum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya – biaya :

1. Meterai.....Rp. 6.000,00
2. Redaksi.....Rp. 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....Rp489.000,00
- Jumlah Rp500.000,00

Panitera Pengganti :

Ttd./

Sumartanto,SH.MH.

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

ASHADI, SH.
NIP. : 220000754

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)