



**PUTUSAN**  
**Nomor 75 PK/TUN/2016**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK,**

berkedudukan di Jalan Bhayangkara Baru Nomor:1 Kabupaten Demak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. EKO BUDI IRIANTO, S.H., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, Kantor Pertanahan Kabupaten Demak,
2. AGUS SUGIYANTO, S.SIT., Kepala Sub Seksi Perkara, Kantor Pertanahan Kabupaten Demak,
3. ARI SUBIYAKTO, S.H., Kepala Sub Seksi Sengketa, Konflik, Kantor Pertanahan Kabupaten Demak,

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, beralamat di Jalan Bhayangkara Baru No. 1, Demak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 588/SKK.33-21.600.14/IV/2016 tanggal 11 April 2016;

**II. FERRY TJIPTANTYO,** kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Desa Brambang RT 004 RW 001 Kecamatan Karang Awen, Kabupaten Demak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. MOCHAMAD ROFIAN, SH., MH., CLA.,
2. PAMUJI UPOYO, SH.,
3. EDY MULYONO, SH.,
4. DIAN SETYO NUGROHO, SH.,

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat "MOCHAMAD ROFIAN, SH., MH., CLA & Associates Law Firm", beralamat di Jalan Candi Suku Timor XIII Kavling 37 RT. 04, RW. 05, Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanpa Nomor tanggal 15 April 2016;

**Pemohon Peninjauan Kembali I, II dahulu Pembanding I, II/Tergugat, Tergugat II Intervensi;**



**melawan:**

**TAN MOEY KIAUW NIO**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kampung Sukulilo Nomor: 351 RT.003 RW.004 Kelurahan Bangunharjo, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, berdasarkan Surat Keterangan Kematian tertanggal 30 Desember 2014 yang dikeluarkan oleh Rumah Sakit St.Elisabeth menerangkan bahwa TAN MOEY KIAUW NIO wafat pada tanggal 30 Desember 2014 dan perkara ini dilanjutkan oleh Para Ahli Warisnya yaitu:

1. TJAN SANTINO SAPTO DIPUTRO, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kampung Sukulilo Nomor: 351 RT.003 RW.004 Kelurahan Bangunharjo, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang.
2. TJAN SIAUW LIN, kewarganegaraan Indonesia pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Babatan Pilang IX/28 RT.003 RW.005, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya
3. TJAN KIE SENG, kewarganegaraan Indonesia pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Branjangan 20 Semarang.
4. SIAUW ING TJAN, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Tambak Mas VIII No.46 Semarang.
5. ALMARHUM YANTO SUSILO, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Tambak Mas VIII No.60 RT 001 RW.005 Kelurahan Panggung Lor, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, dan berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 16 Mei 2016 dari Ahli Warisnya yaitu :
  1. LIEM SOEN FANG (istri Almarhum Yanto Susilo), pekerjaan Ibu Rumah Tangga,
  2. DENY SUSILO (Anak kandung Alm . Yanto Susilo), pekerjaan Swasta,
  3. DEVY SUSILOWATI (Anak kandung Alm. Yanto Susilo), pekerjaan Swasta,Ketiganya kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jl. Tambak Mas VIII No. 60 RT 001 RW 005, Kelurahan Panggung Lor, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 17 Mei 2016 menyatakan bahwa ahli waris Almarhum Yanto Susilo tidak akan meneruskan perkara a



quo dan menyerahkan sepenuhnya kepada Ahli Waris Almarhum  
TAN MOEY KIAUW NIO yang lainnya.

**Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Terbanding/Para  
Penggugat;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata  
Pemohon Peninjauan Kembali I, II dahulu Pembanding I, II/Tergugat, Tergugat II  
Intervensi telah mengajukan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Pengadilan  
Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 150/B/2015/PT.TUN.SBY, Tanggal  
10 Desember 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya  
melawan sekarang Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para  
Terbanding/Para Penggugat dengan posita gugatan sebagai berikut:

**TENTANG GUGATAN**

**I. Objek Sengketa**

Bahwa yang menjadi obyek gugatan ini adalah Sertifikat Hak Milik No.  
2189/Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak  
tertanggal 30 Januari 2014 dan Surat ukur Nomor. 00004/Brambang/2014  
seluas  $\pm 510 \text{ m}^2$ , Tanggal 27 Mei 2011 atas nama Ferry Sutjiptantyo.

**II. Keputusan Tergugat Merupakan Keputusan Tata Usaha Negara**

1. Bahwa berdasarkan ketentuan 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 atau UUPTUN,  
menyebutkan yang dikategorikan Keputusan Tata Usaha Negara Adalah  
Sebagai Berikut :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang  
dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi  
tindakan hukum tata usaha negara yang berdasar peraturan Perundang-  
Undangan yang berlaku, yang bersifat kongkrit, individual, dan final yang  
menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”  
yaitu :

Kongkrit :

Objek gugatan dalam perkara ini sangat jelas yaitu Sertifikat Hak Milik  
No. 2189/Desa Brambang atas nama Ferry Sutjiptantyo pada tanggal 27  
Mei 2011 dan Surat ukur Nomor. 00004/Brambang/2014 yang diterbitkan  
oleh Tergugat berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kab.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demak No. 04 HM 33 21/2014 Tentang Pemberian Hak Atas Tanah Negara Eigendom Verponding 666 tanggal 21 Januari 2014 ;

Individual:

Obyek gugatan dalam perkara ini tidak ditujukan untuk umum, melainkan khusus ditujukan kepada Ferry Sutjiptantyo ;

Final :

Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Tergugat terkait dengan penerbitan obyek gugatan, akan tetapi pihak tergugat tidak pernah memberikan tanggapan terkait atas keberatan tersebut, sehingga dengan demikian obyek gugatan tersebut telah final dan bukan merupakan perbuatan persiapan (merupakan akibat hukum yang definitif) ;

Menimbulkan Akibat Hukum :

Dengan diterbitkannya obyek gugatan oleh tergugat maka telah menimbulkan akibat hukum yang berarti telah menimbulkan suatu perubahan dalam suasana hubungan hukum yang telah ada.

Saat ini dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No. 2189/Desa Brambang atas nama Ferry Sutjiptantyo tanpa melibatkan Penggugat yang telah nyata sebagai Ahli Waris langsung dari Tan Sioe dan Liauw Sie Kiauw sangat merugikan Kepentingan Penggugat, hal ini melanggar ketentuan Pasal 52 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 131 ayat (3) huruf (c) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

## TENGGANG GUGATAN

1. Bahwa objek Sengketa tersebut baru diketahui dan merugikan kepentingan Penggugat setelah penggugat menerima salinan Putusan dari Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 29 September 2014 ;
2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tanggal 13 Nopember 2014, sehingga dengan demikian pengajuan gugatan oleh Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang telah sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

## DASAR DAN ALASAN GUGATAN

### A. Riwayat Singkat Tanah

1. Bahwa semasa hidupnya (Alm) Tuan TAN SIOE dan (Alm) Nyonya LIAUW SIE KIAUW mempunyai 5 (lima) anak yang bernama :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TAN A TJHIE (Almarhum);
  - TAN A SIONG (Almarhum);
  - TAN MOY NIO (Almarhum);
  - TAN A SIANG (Almarhum);
  - TAN MOEY KIAUW NIO (Penggugat);
2. Bahwa Tuan TAN SIOE (Alm) dan Nyonya LIAUW SIE KIAUW (Alm) mempunyai Sebidang tanah yang belum dibagi waris di Desa Brambang Kecamatan Karangawen Kabupaten Demak seluas  $\pm 510 \text{ m}^2$ , sebagaimana termaksud dalam tanah Eigendom Verponding No. 666 Bag. Verp. Demak yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, dengan batas-batas sebagai :
- Sebelah Utara : Jalan DPU;
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Munjaenah;
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik H. Mukti;
  - Sebelah Barat : Sungai;
3. Bahwa kemudian tanah Eigendom Verponding No. 666 Bag. Verp. Demak telah ditingkatkan status hak atas tanah menjadi Seripikat Hak Milik Atas Nama FERRY TJIPTANTYO saja berdasarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Demak No. 04 HM 33 21/2014 Tentang Pemberian Hak Atas Tanah Negara Eigendom Verponding 666 tanggal 21 Januari 2014 ;
4. Bahwa padahal Penggugat pernah mengajukan surat permohonan penundaan proses pensertifikatan tanggal 24 Januari 2012, yang akhirnya diadakan Mediasi tanggal 13 Februari 2012, tanggal 21 Februari 2012, tanggal 28 Februari 2012 dan tanggal 10 Mei 2012 ;
5. Bahwa ternyata dalam acara mediasi tersebut tidak tercapai kesepakatan maka berdasarkan Kepres Nomor 32 Tahun 1979 jo Kepres 3 Tahun 1979, proses permohonan tersebut tidak dapat diproses lebih lanjut, karena ada salah satu ahli waris dari Tuan TAN SIOE dan Nyonya LIAUW SIE KIAUW tidak setuju apabila Sertifikat Hak Milik tersebut menjadi atas Nama FERRY TJIPTANTYO saja, hal tersebut mengingat berdasarkan *Akta Sertifikat Hak Waris* yang dibuat dihadapan Raden Mas Hartono Soerjopratiknjo, SH, Notaris Semarang tanggal 5 Nopember 1975 telah ditetapkan apabila Penggugat adalah termasuk ahli waris TAN SIOE dan LIAUW SIE KIAUW;





6. Bahwa kemudian pada tanggal 23 Juli 2013 Penggugat mengajukan gugatan agar memperoleh kepastian hukum siapa yang berhak atas tanah Eigendom Verponding No. 666 Bag. Verp. Demak di Pengadilan Negeri Demak dengan Perkara Nomor : 4/Pdt.G/2013/PN Dmk. Akan tetapi karena Penggugat sakit dan tidak dapat menghadiri sidang maka Majelis Hakim menjatuhkan dengan Amar Putusan Sebagai Berikut :

Mengadili :

1. Menyatakan Penggugat yang telah dipanggil dan diberitahu secara sah dan patut tidak hadir ;
  2. Menyatakan Perkara Perdata No. 4/Pdt.G/2013/PN Dmk dicoret dari daftar Perkara Perdata Pengadilan Negeri Demak ;
  3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 996.000,- (sembilan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).
7. Bahwa berdasarkan putusan tersebut diatas, Penggugat pada tanggal 27 Januari 2014 mengajukan gugatan lagi di Pengadilan Negeri Demak dengan Perkara Nomor : 2/Pdt.G/2014/PN Dmk dengan Amar Putusan Sebagai Berikut :

Mengadili :

Dalam Eksepsi :

1. Menyatakan eksepsi tergugat tidak dapat diterima ;
2. Menyatakan eksepsi turut tergugat tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima ;
  2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini sejumlah Rp. 1.774.000,- (satu juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) secara tanggung renteng.
8. Bahwa setelah Penggugat menerima Salinan Putusan dari Pengadilan Negeri Demak tersebut pada tanggal 29 September 2014, ternyata Tergugat sudah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 2189/Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak, pada tanggal 30 Januari 2014 nama Ferry Sutjiptantyo dan sejak itu kepentingan Penggugat telah dirugikan, dengan demikian tergugat tidak mempertimbangkan keberatan keberatan Penggugat waktu itu, bahkan dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak No. 04 HM 33 21/2014 tersebut mengatakan : .... hingga saat diterbitkan keputusan ini tidak ada keberatan dari pihak lain, maka apabila



dikemudian hari terjadi sengketa terhadap tanah yang diberikan hak berdasarkan keputusan ini, Kantor Pertanahan Kab.Demak membebaskan diri dari segala tuntutan hak dan kewajiban yang timbul sebagai akibat diterbitkannya keputusan ini ;

9. Bahwa dengan demikian di sinilah salah satu letak cacat hukum proses terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 2189/Desa Brambang atas nama Ferry Sutjiptantyo dan Surat ukur Nomor. 00004/Brambang/2014 yang diterbitkan oleh Tergugat, dan selain itu dalam Proses Permohonan Pelepasan Hak Atas Tanah kepada Negara yang dilakukan Ferry Sutjiptantyo selaku pihak yang melakukan pelepasan hak atas tanah tersebut tidak melampirkan data data yang lengkap dan jelas yang berkaitan dengan tanah bekas milik Eigendom Verponding 666 tersebut, seperti :

- a. Akta Hak Eigendom No. 749 Tanggal 10 Oktober 1957 sebagai Pengganti Tanah Eig.Verp.No.666 bag.Verp.Demak karena tahun 1945 telah dinyatakan musnah yang diterbitkan oleh KANTOR PENDAFTARAN TANAH DI SEMARANG .
- b. Akta Pembetulan No. 724 tanggal 21 Agustus 1958 yang diterbitkan oleh KANTOR PENDAFTARAN TANAH DI SEMARANG.
- c. Sertifikat Hak Waris yang dibuat dihadapan Raden Mas Hartono Soerjopratiknjo, SH, Notaris Semarang pada tanggal 5 Nopember 1975.

10. Bahwa perbuatan atau tindakan Tergugat dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 2189/Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak tertanggal 30 Januari 2014 dan Surat ukur Nomor. 00004/Brambang/2014 seluas  $\pm 510 \text{ m}^2$ , Tanggal 27 Mei 2011 atas nama Ferry Sutjiptantyo adalah salah dan cacat hukum, sehingga harus dibatalkan karena melanggar atau tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu :

- PERATURAN PEMERINTAH No. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH PASAL 23 yang berbunyi sebagai berikut :

Pembuktian Hak Baru

Pasal 23

Untuk keperluan pendaftaran hak:

- a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan:

- 1) penetapan pemberian hak dari Pajabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;

c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;

d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;

e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan;

- PERATURAN METERI NEGARA AGRARIA / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1999 TENTANG TATA CARA PEMBERIAN DAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH NEGARA DAN HAK PENGELOLAAN PASAL 9 dan PASAL 89; PASAL 9

1) Permohonan hak milik atas tanah negara diajukan secara tertulis.

2) Permohonan Hak Milk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon :

a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/ suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;

b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah





dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;

- b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
- c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian);
- d. Rencana penggunaan tanah;
- e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);

3. Lain-lain:

Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;

Keterangan lain yang dianggap perlu.

PASAL 89

Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

11. Bahwa tindakan atau perbuatan Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak milik No. 2189/Desa Brambang, tanggal 30 Januari 2014, Surat Ukur Nomor : Surat ukur Nomor. 00004/Brambang/2014 tertanggal 27/01/2014, luas 510 M<sup>2</sup> atas nama Ferry Sutjiptantyo berpijak pada dasar Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak No. 04/HM/33. 21/2014 tanggal 21 Januari 2014 Tentang Pemberiaan Hak Milik atas nama Ferry Sutjiptantyo atas sebidang tanah di Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak ;

B. Tergugat Melanggar dan Mengabaikan Ketentuan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB);

12. Bahwa terkait asas kecermatan ini sudah ada Yurisprudensi PTUN Medan dalam perkara No. 65/1994 mengenai gugatan seorang purnawirawan ABRI melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten setempat. Dimana Penggugat mendalilkan bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat telah mengeluarkan sertifikat atas nama orang lain padahal tanah itu milik penggugat. PTUN Medan mempertimbangkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan asas kecermatan dan kurang hati-hati ;



13. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Dalam Perkara No. 213K/TUN/2007 Tanggal 6 November 2007 yang menyatakan:

“Tergugat seharusnya berhati-hati dan mempertimbangkan secara cermat pada waktu mempersiapkan Keputusan TUN tersebut dengan terlebih dahulu mencari gambaran yang jelas mengenai semua fakta yang relevan maupun kepentingan pihak ketiga” ;

14. Bahwa sebagai bukti Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara tidak cermat dalam menerbitkan sertipikat *a quo*. Dimana dalam proses pengukuran tanah sertipikat *a quo* Tergugat tidak melibatkan pihak terkait (dalam hal ini pemegang hak atas tanah yang berbatasan) ;

15. Bahwa berdasarkan Undang-Undang No. 28 tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) Pasal 1 angka (6) Menyebutkan “Asas Umum Pemerintahan Negara Yang Baik adalah asas yang menjunjung tinggi norma kesusilaan, kepatutan dan norma hukum, untuk mewujudkan Penyelenggara Negara yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi, dan Nepotisme”. Dan dalam Pasal 3 Bab 3 Undang-Undang No. 28 tahun 1999 menyebutkan:

Asas-asas umum penyelenggaraan negara meliputi:

1. Asas Kepastian Hukum;
2. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara;
3. Asas Kepentingan Umum, yaitu asas yang mendahulukan kepentingan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif dan selektif. (perbuatan Tergugat yang melakukan pengukuran tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* dengan tidak melibatkan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan merupakan perbuatan yang tidak akomodatif).
4. Asas Keterbukaan: yaitu asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminasi;
5. Asas Proporsionalitas;
6. Asas Profesionalitas: yaitu asas yang mengutamakan keahlian, yang berlandaskan pada kode etik dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (perbuatan Tergugat yang melakukan pengukuran tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* dengan tidak melibatkan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan merupakan perbuatan yang mengabaikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/ Vide Pasal 18 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah); dan

## 7. Asas Akuntabilitas.

16. Bahwa demikian dengan terbuktnya Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam menerbitkan sertifikat *a quo*, maka keputusan Tergugat tersebut harus dibatalkan ;

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

Dalam Pokok Sengketa ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Milik No. 2189/Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak tertanggal 30 Januari 2014 dan Surat ukur Nomor. 00004/Brambang/2014 seluas  $\pm 510$  m<sup>2</sup>, Tanggal 27 Mei 2011 atas nama Ferry Sutjiptantyo.
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari daftar buku tanah Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik No. 2189/Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak tertanggal 30 Januari 2014 dan Surat ukur Nomor. 00004/Brambang/2014 seluas  $\pm 510$  m<sup>2</sup>, Tanggal 27 Mei 2011 atas nama Ferry Sutjiptantyo.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aiquo Et Bono*).

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

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil – dalil Penggugat kecuali terhadap hal – hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat.
2. Bahwa gugatan Penggugat sudah kadaluwarsa.  
Gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan pasal 55 Undang – undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara", sebab gugatan Penggugat baru didaftarkan pada tanggal 13 November 2014, sehingga sudah melebihi waktu 90 hari sejak diterbitkannya obyek gugatan yakni sertifikat Hak Milik No. 2189/Desa

#### 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

Brambang, tanggal 30 Januari 2014, seluas 510 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak, atas nama Ferri Tjiptantyo atau sejak diberitahukannya tentang penerbitan sertifikat atas obyek sengketa tersebut melalui Surat Penjelasan No. 947/33-21.300.5/V/2014 tanggal 21 Mei 2014

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 80/G/2014/PTUN.SMG, Tanggal 22 April 2015 adalah sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi Seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor: 2189/Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak, tertanggal 30 Januari 2014, Surat Ukur Nomor : 00004/Brambang/2014, Luas  $\pm 510 \text{ M}^2$  tanggal 27 Mei 2011 atas nama Ferry Tjiptantyo ;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut : Sertipikat Hak Milik Nomor : 2189/Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak, tertanggal 30 Januari 2014, Surat Ukur Nomor : 00004/Brambang/2014, Luas  $\pm 510 \text{ M}^2$  tanggal 27 Mei 2011 atas nama Ferry Tjiptantyo ;
4. Membebaskan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam sengketa ini sebesar Rp. 315.000,-(tiga ratus lima belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 150/B/2015/PT.TUN.SBY, Tanggal 10 Desember 2015 adalah sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding Tergugat / Pembanding I dan Tergugat II Intervensi / Pembanding II tersebut ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 80/G/2014/PTUN SMG, tanggal 22 April 2015, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Tergugat / Pembanding I dan Tergugat II Intervensi / Pembanding II Untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) .

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya Nomor 150/B/2015/PT.TUN.SBY, Tanggal 10 Desember 2015 diberitahukan kepada Pembanding I, II/Tergugat, Tergugat II Intervensi pada tanggal 18 Januari 2016, kemudian terhadapnya oleh Pembanding I, II/Tergugat, Tergugat II Intervensi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, masing-masing Nomor 588/SKK.33-21.600.14/IV/2016 tanggal 11 April 2016 dan Surat Kuasa Khusus Tanpa Nomor tanggal 15 April 2016 diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang masing-masing pada Tanggal 15 April 2016 dan 18 April 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 80/G/2014/PTUN.SMG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, permohonan tersebut disertai alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut pada Tanggal 15 April 2016 dan 18 April 2016;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 19 April 2016, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya diajukan Jawaban Memori Peninjauan Kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada Tanggal 18 Mei 2016;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya 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 PENINJAUAN KEMBALI

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali I telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam memutus perkara tingkat Pertama, banding terdapat Kekhilafan Majelis Hakim dalam memutuskan perkara ini :

Majelis Hakim dalam memutus perkara dalam tingkat pertama, banding tidak memperhatikan Aspek penguasaan fisik dan Aspek Publisitas :

- a. Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengenai Ketentuan-Ketentuan Konversi, Pasal I, Keputusan Presiden Republik Indonesia No.32 tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat pasal 2 dan 5 dan Peraturan Pemerintah No.24

### 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

tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 24 tentang pembuktian hak lama, ayat 1 dan 2 yang intinya menyebutkan :

Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat mengusahakan atau menggarap sendiri tanah/bangunan akan diberikan hak baru atas tanahnya (hak prioritas) dan apabila tidak ada alat bukti hak, maka pembuktian alat hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik atas tanah tersebut selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut.

b. Bahwa berdasarkan fakta tanah tersebut dikuasai oleh Tan A siong yang merupakan orang tua dari Tan Djoen Bien (meninggal dan tidak punya anak) dan diteruskan ke Ferri Tjiptantyo sejak tahun 1942, hal tersebut dibuktikan pada waktu persidangan tingkat Pertama dengan bukti :

- Bukti T.II.Int-15 : Surat Keterangan Persaksian Penguasaan Tanah Negara oleh Sulistyowati dan Karnadi yang diketahui oleh Kepala Desa Brambang dan Camat Karangawen tertanggal 10 Agustus 2010.
- Bukti T.II.Int-22 : Surat tanda pembayaran IPEDA tanggal 8 Agustus 1978.
- Bukti T.II.Int-24 : Surat tanda pembayaran IPEDA tanggal 11 September 1982.
- Bukti T.II.Int-25 : Surat penetapan IPEDA tanggal 4 Januari 1983.
- Bukti T.II.Int-26 : Surat tanda pembayaran IPEDA tanggal 21 Mei 1984 dan tahun 1984.
- Bukti T.II.Int-27 : Surat penetapan IPEDA tahun 1985 dan telah dibayar lunas 15 Juli 1985.
- Bukti T.II.Int-28 : SPPT PBB tahun 1986.
- Bukti T.II.Int-29 : SPPT PBB tahun 1987.
- Bukti T.II.Int-30 : Surat petikan Jumlah pajak terutang tanda pembayaran PBB tahun 1989.
- Bukti T.II.Int-31 : SPPT PBB tahun 1990.
- Bukti T.II.Int-32 : SPPT PBB tahun 1992.
- Bukti T.II.Int-33 : SPPT PBB tahun 1993.
- Bukti T.II.Int-34 : SPPT PBB tahun 1994.
- Bukti T.II.Int-35 : SPPT PBB tahun 1995.
- Bukti T.II.Int-36 : SPPT PBB tahun 1996.
- Bukti T.II.Int-37 : SPPT PBB tahun 1997.
- Bukti T.II.Int-38 : SPPT PBB tahun 1998.
- Bukti T.II.Int-39 : SPPT PBB tahun 1999.

#### 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

- Bukti T.II.Int-40 : SPPT PBB tahun 2000.
- Bukti T.II.Int-41 : SPPT PBB tahun 2001.
- Bukti T.II.Int-42 : SPPT PBB tahun 2002.
- Bukti T.II.Int-43 : SPPT PBB tahun 2003.
- Bukti T.II.Int-44 : SPPT PBB tahun 2004.
- Bukti T.II.Int-45 : SPPT PBB tahun 2005.
- Bukti T.II.Int-46 : SPPT PBB tahun 2006.
- Bukti T.II.Int-47 : SPPT PBB tahun 2007.
- Bukti T.II.Int-48 : SPPT PBB tahun 2008.
- Bukti T.II.Int-49 : SPPT PBB tahun 2010.
- Bukti T.II.Int-50 : SPPT PBB tahun 2011.
- Bukti T.II.Int-51 : SPPT PBB tahun 2012.
- Bukti T.II.Int-52 : SPPT PBB tahun 2013.
- Bukti T.II.Int-53 : SPPT PBB tahun 2014.
- Bukti T.II.Int-54 : SPPT PBB tahun 2015.

- c. Bahwa Penguasaan Fisik bidang tanah tersebut, yang telah dibuktikan dengan adanya pembayaran pajak tahunan tersebut diatas dan diperkuat dengan adanya Surat Keterangan dari Kepala Desa Brambang No.188/IV/2016 tertanggal 4 April 2016 (BUKTI NOVUM I).
- d. Sebelum menerbitkan Surat Keputusan Surat Keputusan No. 04/HM/33.21/2014 tanggal 21-01-2014 tentang Pemberian Hak Milik atas nama Ferri Tjiptantyo atas sebidang tanah Negara bekas Eigendom Verponding No.666, yang terletak di Desa Brambang Kecamatan Karangawen Kabupaten Demak, dalam rangka untuk memenuhi azas publisitas terhadap permohonan hak milik atas nama Sdr. Ferri Tjiptantyo oleh Pemohon Peninjauan Kembali (Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kab. Demak) melakukan pengumuman melalui surat kabar harian Wawasan tanggal 14 Desember 2011 No.1487/300.5/XII/201, dengan tujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat mengajukan keberatan disertai dengan bukti-bukti yang sah, selambatnya 30 hari sejak tanggal pengumuman yaitu berakhir pada tanggal 13 Januari 2012.
- e. Pengumuman terhadap permohonan hak milik atas nama Ferri Tjiptantyo atas tanah tersebut, juga dilakukan oleh pihak desa setelah menerima tembusan pengumuman tanggal 14 Desember 2011 No.1487/300.5/XII/201 dan selalu diinformasikan kepada masyarakat setempat, dimana sampai dengan batas waktu yang ditentukan tidak ada pihak-pihak yang merasa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan terhadap penguasaan tanah tersebut, Hal ini diperkuat juga dengan Surat Keterangan dari Kepala Desa Brambang (BUKTI NOVUM II).

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali II telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa putusan *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya alinea ke 2 halaman 7 dan 8 yang berbunyi : “ Menimbang , bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya sebagai *Judex Facti* ditingkat banding setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara yang terdiri dari : “ Surat Gugatan, berita acara pemeriksaa persiapan , berita acara persidangan, surat bukti para pihak, keterangan saksi-saksi yang terkait dengan sengketa tata usaha Negara ini, memori banding dan kontra memori banding “. Selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya telah melaksanakan Rapat Permusyawaratan pada hari Senin tanggal 30 November 2015, tetapi tidak ada kesepakatan bulat sehingga Ketua Majelis menunda musyawarah tersebut sampai pada hari Kamis tanggal 10 Desember 2015 tetapi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tidak dengan suara bulat sehingga putusan dalam perkara ini dilakukan dengan suara terbanyak yaitu orang orang Majelis yaitu Ketua Majelis dengan Hakim I berpendapat bahwa pertimbangan hukum dari Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut telah tepat dan benar, oleh karenanya pertimbangan hukum dan putusan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding “.

Bahwa dari pertimbangan hukum diatas, terlihat jelas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang dimohonkan Peninjauan Kembali , ternyata tidak ada suara bulat dari Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo*, hal ini terbukti ada pertimbangan hukum yang berbeda dari Ketua Majelis Hakim dan Hakim I dengan Hakim II, sehingga putusan dalam perkara ini dilakukan dengan suara terbanyak ;

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Pemohon Peninjauan Kembali berpendapat ada kekeliruan atau kekhilafan yang nyata atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut ;

2. Putusan *Judex Facti* alinea ke 1 halaman 8 yang berbunyi : Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut dan ternyata memori banding dari Tergugat II Intervensi / Pembanding II secara substansi tidak



dapat melemahkan pertimbangan hukum putusan yang dimohonkan banding tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang sudah tepat dan benar, selanjutnya diambil alih sebagai pendapat dan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya ;

3. Putusan *Judex Facti* halaman 8 alinea ke 2 yang berbunyi : Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 80/G/2014/TUN SMG tanggal 22 April 2015 yang dimohonkan banding haruslah dikuatkan ;

Bahwa atas pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tersebut diatas, maka Pemohon Peninjauan Kembali tidak sependapat dan tidak dapat menerima pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya) yang membenarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 80/G/2014/TUN SMG tanggal 22 April 2015 , terutama pertimbangan hukum baik dalam bagian Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara.

DALAM PUTUSAN *JUDEX FACTI* TERDAPAT SUATU KEKHILAFAN HAKIM ATAU SUATU KEKELIRUAN YANG NYATA

Bahwa oleh karena itu terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* sebagaimana disebutkan pada angka 1, 2 dan 3 tersebut diatas, yang menyatakan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang telah tepat dan benar, maka Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat menerima pertimbangan hukum tersebut, untuk itu melalui Memori Peninjauan Kembali ini akan menyampaikan keberatan-keberatan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang dibenarkan oleh *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya), bab Eksepsi sebagai berikut :

Alinea ke 1 halaman 56 yang berbunyi sebagai berikut : “Menimbang, bahwa memperhatikan secara cermat Daftar Bukti Tambahan Perkara Nomor : 2/Pdt.G/2014/PN. Dmk (Vide bukti T.II Intv – 19) tertanggal 4 Agustus 2014, dalam hal ini tidak terdapat alat bukti pendukung lainnya yang dapat membuktikan kapan Tanggal dan Agenda Persidangan pada perkara tersebut, dengan tujuan apakah alat bukti tambahan dimaksud memang diajukan dipersidangan sesuai dengan tertanggal surat dimaksud, dan atau jika tambahan bukti tersebut.....dan seterusnya “.



Bahwa selanjutnya pertimbangan hukum alinea ke 2 halaman 56 yang berbunyi sebagai berikut : “ Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan alat bukti yang diajukan dipersidangan, dengan tidak adanya bukti-bukti atau keterangan saksi pendukung dari bukti T-12 Identik T.II Intv-20 dan Bukti T.II Intv-19 yang mampu membuktikan adanya waktu lain diluar fakta hukum yang terungkap dalam bukti P-5 berupa Putusan Pengadilan Nomor : 2/Pdt.G/2014/PN.Dmk. yang menerangkan bahwa putusan sesuai aslinya diberikan.....dan seterusnya “.

Bahwa pertimbangan hukum alinea 1 dan 2 halaman 56 tersebut diatas, akan ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa gugatan Para Termohon Peninjauan Kembali/semula Para Terbanding/Para Penggugat yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 13 November 2014 dengan Perkara No. 080/G/2014/PTUN.Smg. telah melampaui batas waktu yang ditentukan dalam pengajuan gugatan. Alasan ini didasarkan dengan pertimbangan yaitu :

Berdasarkan ketentuan pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan sebagai berikut :

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata usaha Negara”.

Selanjutnya dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 1991 sebagai berikut :

“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan Tersebut”.

- b. Bahwa mengacu ketentuan tersebut diatas, maka pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang alinea ke 1 dan 2 halaman 56 yang dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya





adalah tidak benar dan telah keliru didalam pertimbangan hukumnya, hal ini mengingat berdasarkan jawab-jinawab para pihak, bukti-bukti para pihak dan pengakuan para pihak ditemukan fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa sebelum diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1289 atas nama pemegang hak Ferry Tjiptantyo (Pemohon Peninjauan Kembali), Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak telah mengeluarkan pengumuman dengan No. 1359/Peng-300.5/XI/2011 tertanggal 15 Nopember 2011, yang mana Pengumuman tersebut ditujukan kepada pihak-pihak lain yang apabila merasa dirugikan dapat mengajukan keberatan secara tertulis disertai bukti-bukti ;
- Bahwa selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak telah mengirim surat kepada Pimpinan Redaksi Harian Wawasan di Semarang dengan Nomor 1359/300.5/XI/2011 tertanggal 15 Nopember 2011, perihal pengumuman, disertai daftar pengantar berupa pengumuman Bekas Hak Barat Atas Tanah Negara Bekas Eigendom Verponding No. 666 An. Tan Sioe dan Lauw Sie Kiauw, seluas 644 M2 dengan permohonan agar pengumuman tersebut diumumkan pada Harian Wawasan ;
- Bahwa pada hari Jum'at tanggal 16 Desember 2011 Surat Kabar Harian Wawasan telah memberitakan Pengumuman yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dengan Pengumuman nomor : 1487/Peng-300.5/XII/2011 tertanggal 14 Desember 2011, yang pada intinya pengumuman tersebut isinya adalah dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak Barat dengan Pemohon FERRY TJIPTANTYO atas tanah Negara Bekas Eigendom Verponding No. 666 An Tan Sioe dan Lauw Sie Kiauw, seluas 644 M2, terletak di Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak, dengan keterangan bahwa tanah yang dimaksud dikuasai oleh Pemohon FERRY TJIPTANTYO (Pemohon Peninjauan Kembali) berdasarkan Surat Pernyataan Fisik tanggal 27-5-2011 ;
- Bahwa selanjutnya Penggugat telah menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Demak dengan perkara Nomor : 4/Pdt.G/2013/PN.Dmk tertanggal 7 Pebruari 2013 . Atas Perkara tersebut Pengadilan Negeri Demak telah mengeluarkan Penetapan pada tanggal 23 Juli 2013 yang isinya :
  1. Menyatakan Penggugat yang telah dipanggil dan diberitahu secara sah dan patut tidak hadir ;



2. Menyatakan perkara Nomor : 4/Pdt.G/2013/PN.Dmk dicoret dari daftar perkara perdata Pengadilan Negeri Demak ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 996.000,- (Sembilan ratus Sembilan puluh enam ribu rupiah) ;
- Bahwa + 1 tahun kemudian Penggugat mengajukan gugatan perdata lagi di Pengadilan Negeri Demak dengan perkara Nomor : 2/Pdt.G/2014/PN.Dmk. tertanggal 27 Januari 2014. Terhadap gugatan tersebut telah diputus pada tanggal 1 September 2014, isi putusannya adalah : Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;
- Bahwa dalam Pembuktian perkara gugatan di Pengadilan Negeri Demak dengan perkara Nomor : 2/Pdt.G/2014/PN.Dmk., juga telah disampaikan Daftar Bukti Tambahan tertanggal 04 Agustus 2014 yaitu bukti surat berupa foto copy Sertifikat Hak Milik No. 2189 atas nama FERRY TJIPTANTYO (Pemohon Peninjauan Kembali) ;
- Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya Victor Nizam Ferdinansah, SH. dkk telah mengirim Surat permohonan penjelasan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dengan surat Nomor : 2/Adv/VIC/I/2014 tertanggal 24 April 2014 dan terhadap permohonan tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak telah memberitahukan kepada yang bersangkutan dengan surat balasan No. 947/33-21.300.5/V/2014 tertanggal 21 Mei 2014 (vide bukti T-12 identik T.II. Intv-20), dimana dalam bukti tersebut telah menerangkan status tanah Eigendom Verponding No. 666 seluas + 521 m2 atas nama Tan Sioe dan Liauw Sie Kiauw telah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 2189 atas nama Ferri Tjiptantyo (Pemohon Peninjauan Kembali) seluas 510 m2 yang diterbitkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/semula Pembanding I/Tergugat tanggal 30 Januari 2014 ;
- Bahwa sesuai bukti Para Termohon Peninjauan Kembali yaitu bukti P – 5 berupa Putusan Pengadilan Negeri Demak No. 2/Pdt.G/2014/PN.Dmk. tanggal 1 September 2014 terbukti bahwa dalam perkara tersebut Penggugat, yang sekarang dalam Gugatan TUN No. 80/G/2014/PTUN.Smg. sebagai Para Penggugat/Para Terbanding/ Para Termohon Peninjauan Kembali, yang diwakili oleh kuasa hukumnya Victor Nizam Ferdinansah, SH., Abu Laes dan Rohmadi,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SE., SH. telah mengetahui kalau status tanah Eigendom Verponding No. 666 seluas + 521 m<sup>2</sup> atas nama Tan Sioe dan Liauw Sie Kiauw telah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 2189 atas nama Ferri Tjiptantyo. Dan berdasarkan bukti P – 5 menunjukkan dalam tahap jawab-jinawab yaitu sebelum perkara tersebut diputus oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo*, terbukti dalam jawaban Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak) dalam perkara tersebut, yang sekarang dalam Gugatan TUN No. 80/G/2014/PTUN.Smg. sebagai Tergugat/Pembanding I /Pemohon Peninjauan Kembali , menyatakan dalam bagian Eksepsi angka 3 halaman 15, telah menerangkan status tanah Eigendom Verponding No. 666 seluas + 521 m<sup>2</sup> atas nama Tan Sioe dan Liauw Sie Kiauw telah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 2189 atas nama Ferri Tjiptantyo (sekarang Pemohon Peninjauan Kembali) seluas 510 m<sup>2</sup> yang diterbitkan tanggal 30 Januari 2014, dan faktanya atas jawaban Turut Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 16 Juli 2014 halaman 16 (mohon diperiksa bukti P – 5) ;

- Bahwa atas fakta hukum diatas, maka Para Termohon Peninjauan Kembali/semula Para Terbanding/Para Penggugat yang mengatakan obyek sengketa tersebut baru diketahui dan merugikan kepentingan Penggugat setelah Penggugat menerima salinan Putusan dari Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 29 September 2014 adalah tidak benar dan sifatnya hanya pengelabuan belaka dengan tujuan agar gugatan tidak lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari, sebab faktanya dalam tahap jawab - jinawab gugatan perkara No.2/Pdt.G/2014/PN.Dmk. tanggal 24 Januari 2014 obyek sengketa telah diketahui PARA TERMOHON PENINJAUAN KEMBALI, juga berdasarkan Surat permohonan penjelasan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak dengan surat Nomor : 2/Adv/VIC/I/2014 tertanggal 24 April 2014, terbukti kalau obyek sengketa telah diketahui oleh PARA TERMOHON PENINJAUAN KEMBALI / SEMULA PARA TERBANDING/PARA PENGGUGAT sejak tanggal 21 Mei 2014 ;
- Bahwa berdasarkan surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Nomor : 947/33-21.300.5/V/2014 tertanggal 21 Mei 2014, perihal : Permohonan Penjelasan ditujukan kepada Victor Nizam Ferdinansah, SH. dkk. (vide bukti T-12 identik T.II. Intv-20), terdapat keterangan yang memuat atau menjelaskan mengenai status tanah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eigendom Verponding No. 666 seluas + 521 m2 atas nama Tan Sioe dan Liauw Sie Kiauw telah menjadi Sertifikat Hak Milik No. 2189 atas nama Ferri Tjiptantyo (Pemohon Peninjauan Kembali) seluas 510 m2 yang diterbitkan oleh Tergugat/ Pembanding I/Pemohon Peninjauan Kembali tanggal 30 Januari 2014 ;

- Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, maka Para Penggugat/Para Terbanding/Para Termohon Peninjauan Kembali merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan objek sengketa setelah menerima Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Nomor : 947/33-21.300.5/V/2014 tertanggal 21 Mei 2014, perihal : Permohonan Penjelasan ditujukan kepada Victor Nizam Ferdinansah, SH. dkk. ;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Penghitungan tenggang waktu mengajukan gugatan bagi Para Penggugat/Para Terbanding/Para Termohon Peninjauan Kembali seharusnya dihitung sejak menerima surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak Nomor : 947/33-21.300.5/V/2014, perihal : Permohonan Penjelasan ditujukan kepada Victor Nizam Ferdinansah, SH. dkk. tertanggal 21 Mei 2014 atau sekurang-kurangnya tanggal 21 Mei 2014, sementara gugatan Para Penggugat/Para Terbanding/Para Termohon Peninjauan Kembali diajukan pada tanggal 13 Nopember 2014, tenggang waktu dari tanggal 21 Mei 2014 sampai dengan tanggal 13 Nopember 2014 adalah lebih dari 90 hari. Dengan demikian Pemohon Peninjauan Kembali berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat/Para Terbanding/Para Termohon Peninjauan Kembali telah melewati tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan oleh ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo SEMA R.I. Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada angka V nomor : 3, sehingga eksepsi Tergugat II Intervensi/Pembanding II/Pemohon Peninjauan Kembali yang mendalilkan gugatan diajukan telah lewat waktu dinilai sebagai eksepsi yang berdasar menurut hukum sehingga eksepsi tersebut haruslah dikabulkan ;
- Bahwa fakta hukum yang terungkap didalam persidangan sebagaimana diuraikan diatas, ternyata tidak dipertimbangkan sama sekali oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dan

### 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 Semarang, sehingga jelas DALAM PERKARA A QUO ADA KEKHILAFAN HAKIM ATAU KEKELIRUAN YANG NYATA dan tentu saja hal tersebut sangat merugikan Pemohon Peninjauan Kembali/semula Pembanding II/Tergugat II Intervensi selaku pemilik obyek sengketa yang telah dikuasai dan dirawat oleh Pemohon Peninjauan Kembali maupun orang tuanya sejak tahun 1942 dengan didukung bukti T.II.Int- 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 dan bukti T.II.int-55 ;

Bahwa terhadap pertimbangan hukum yang keliru dan bertentangan dengan pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 1991 tentang petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Angka Romawi V Nomor : 3, maka Pemohon Peninjauan Kembali mohon kepada Mahkamah Agung R.I. di Jakarta, agar berkenan untuk meluruskannya dan menolak pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yaitu alinea 1 dan 2 halaman 56 serta mengabulkan Eksepsi Pemohon Peninjauan Kembali/semula Pembanding II/Tergugat II Intervensi tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan telah lewat waktu atau melebihi 90 (Sembilan puluh) hari ;

## DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat menerima Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, yaitu pertimbangan hukum dalam Pokok Perkara sebagaimana tersebut dibawah ini :

1. Bahwa Pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, halaman 68 alinea 2 yang





berbunyi : “ Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan pasal 54 UUPA menyebutkan berhubung dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal 21 dan 26, maka jika seseorang yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai Kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok telah menolak kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok itu yang disahkan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, ia dianggap hanya berkewarganegaraan Indonesia saja menurut pasal 21 ayat 1.....dan seterusnya “.

Bahwa selanjutnya pertimbangan Hukum Pengadilan tata Usaha Negara Semarang alinea 3 halaman 69 yang berbunyi : “ Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan ketentuan tersebut maka terhadap kepentingan-kepentingan bekas pemegang hak yaitu dalam hal ini adalah terhadap eksistensi Eigendom Verponding Nomor : 666 oleh Tan Sioe (alm) dan Liauw Sie Kiauw (almh) tidak lah serta merta menjadikan hubungan kepemilikan tanahnya hapus, mengingat pada ketentuan pasal 1 ayat (2) huruf e menyatakan tanah-tanah tersebut ayat (1) ditata kembali penggunaannya, penguasaan dan pemilikannya dengan memperhatikan kepentingan-kepentingan bekas pemegang hak, maka sesungguhnya hak prioritas yang patut dipertimbangkan terlebih dahulu adalah kepentingan bekas pemegang hak/ahli waris ;

Bahwa kedua pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut diatas, yang dibenarkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata usaha Negara Surabaya akan ditanggapi sebagai berikut :

- Bahwa yang menjadi permasalahan disini apakah benar Tan Sioe (alm) dan Liauw Sie Kiauw (almh) pemegang hak Eigendom Verponding Nomor : 666 telah menolak kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok ? sesuai fakta hukum yang terungkap didalam persidangan telah terbukti tidak ada satupun bukti yang diajukan oleh Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Terbanding /Para Penggugat yang menyatakan kalau Tan Sioe (alm) dan Liauw Sie Kiauw (almh) telah menolak kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok, apalagi fakta membuktikan kalau kedua orang tersebut masih WARGA NEGARA ASING, sehingga alasan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut jelas tidak dapat dibenarkan, yang ternyata hanya mendasarkan pada ketentuan pasal 54 UUPA dan ketentuan pasal 21 dan 26 , karena ketentuan tersebut tidak bisa diterapkan dalam perkara *a quo*. Hal ini mengingat fakta membuktikan kalau kedua orang tersebut (alm. Tan



Sioe dan alm. Liauw Sie Kiauw) masih WARGA NEGARA ASING atau belum warga Negara Indonesia, disamping itu terbukti keduanya juga tidak pernah merawat, menempati dan mengurus surat-surat yang berkaitan dengan obyek sengketa ;

- Bahwa atas fakta diatas maka terlihat jelas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut justru bertentangan dengan UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria mengenai ketentuan –ketentuan konversi, pasal 1 Hak Eigendom atas tanah yang ada pada mulainya berlakunya undang undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21 antara lain :

- Warga Negara Indonesia
- Badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik yang ditetapkan Pemerintah ;

- Bahwa mengenai kepemilikan hak atas tanah oleh Warga Negara Asing ("WNA") berkaitan dengan asas yang dianut di Indonesia, yakni yang dikenal sebagai asas "Larangan Pengasingan Tanah". Irma Devita Purnamasari dalam bukunya yang berjudul Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan mengatakan bahwa yang dimaksud dengan asas "Larangan Pengasingan Tanah" adalah tanah-tanah di Indonesia hanya dapat dimiliki oleh Badan Hukum Indonesia atau orang perseorangan Indonesia. Jika mengacu pada asas tersebut, tentu saja orang asing (Tan Sioe (alm) dan Liauw Sie Kiauw (almh) tidak bisa memiliki tanah di Indonesia (hal. 41) ;

Bahwa berdasarkan alasan diatas, mengingat obyek sengketa berasal dari bekas hak Eigendom Verponding Nomor : 666 yang ternyata dulu pemegang hak tersebut Tan Sioe (alm) dan Liauw Sie Kiauw (almh) masih warga Negara asing, maka keliru jika dikatakan masih mempunyai kepentingan-kepentingan pemegang hak sebagaimana dijelaskan tersebut diatas. Untuk itu terhadap pertimbangan Hukum yang keliru dan bertentangan UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria mengenai ketentuan –ketentuan konversi tersebut diatas, mohon untuk ditolak/dikesampingkan oleh Mahkamah Agung R.I. di Jakarta.

2. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang alinea 2 halaman 70 yang berbunyi : “ Menimbang, bahwa memperhatikan sertifikat hak waris (Vide bukti P-3 identik bukti T-4) Tan Sioe dan Liauw Sie



Kiauw memiliki 5 anak yaitu Tuan A Tjhie , Tan A Siong, Tan Moy Nio, Tan Asiang, dan Tan Moey Kiauw Nio, maka dengan demikian antara orang tua Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi dan ahli waris lainnya adalah memiliki kepentingan yang paralel / sama terkait hak-hak keperdataannya untuk mempertahankan bidang tanah obyek sengketa “.

Bahwa terhadap pertimbangan hukum tersebut Pemohon Peninjauan Kembali tidak sependapat, karena itu akan ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa pertama-pertama perlu dipahami kalau Tan Sioe dan Liauw Sie Kiauw hanya sebagai pemegang bekas hak Eigendom Verponding Nomor : 666 dan masih warga Negara Asing, juga faktanya tidak pernah tinggal, merawat atau menempati obyek sengketa ;
- b. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali menguasai/menempati obyek sengketa yang berasal dari orang tuanya Tan A Siong sejak tahun 1942 dengan didukung bukti T.II.Int- 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 dan bukti T.II.int - 55 ;
- c. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan persaksian penguasaan tanah negara oleh Sulistiyati dan Karnadi, perangkat Desa Brambang , Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak bahwa sejak tahun 1942 tanah tersebut dikuasai oleh Ferri Tjiptantyo (Pemohon Peninjauan Kembali) dan Tan Djoen Bin yang berasal dari orang tuanya ;

Bahwa atas fakta hukum diatas, maka sesuai Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat dalam pasal 2 menyebutkan bahwa “ Kepada Bekas pemegang Hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggarap sendiri tanah/bangunan, akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah-tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum ‘.

Dalam pasal 5 menyatakan : “ Tanah-tanah perkampungan Bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diprioritaskan kepada rakyat yang menduduki setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan pemegang bekas hak lama “.

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 24 mengenai pembuktian Hak lama ayat



(1) disebutkan : “ 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, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya menurut panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak lain yang membebaninya ;

Ayat (2) menyebutkan : “ Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik di bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat :

- Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya ;
- Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya ;

Bahwa berdasarkan alasan diatas, maka pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang alinea 2 halaman 70 yang dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, jelas keliru dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu terhadap pertimbangan hukum yang keliru tersebut sepantasnya untuk ditolak atau dikesampingkan ;

3. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali tidak sependapat dan tidak dapat menerima Pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang membenarkan pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang alinea ke 2 halaman 74 dan 75, yang berbunyi : “ Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh fakta-fakta dan pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik objectum litis adalah telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yaitu terhadap penerapan hukum ketentuan Undang Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Juncto Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Juncto Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan



Pertanahan Nasional Nomor : 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Juncto Peraturan Menteri Negara Agraria /KPNB Nomor : 9 tahun 1997 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, serta melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yaitu asas Bertindak Cermat atau Asas Kecermatan yang menghendaki “ Setiap badan/pejabat tata usaha Negara bertindak cermat dalam melakukan berbagai aktifitas penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga Negara, apabila berkaitan dengan tindakan pemerintah dalam mengeluarkan keputusan harus mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua faktor dan keadaan yang berkaitan dengan materi keputusan, mendengar dan mempertimbangkan alasan-alasan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan, serta mempertimbangkan akibat hukum yang muncul dari keputusan tata usaha Negara tersebut, dan sebelum badan/pejabat tata usaha Negara mengambil ketetapan, terlebih dahulu meneliti semua fakta yang relevan dan memasukkan pula semua kepentingan yang relevan dalam pertimbangannya. Bila Fakta-fakta penting kurang diteliti itu berarti tidak cermat, dan pemerintah tidak boleh dengan mudah menyimpangi nasihat yang diberi (Hukum Administrasi Negara, Ridwan H.R, tahun 2002) “.

Bahwa terhadap pertimbangan hukum yang keliru tersebut, maka Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat menerima / menolak dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa pertama-tama Pemohon Peninjauan Kembali sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim Anggota II yang pendapatnya berbeda dan telah membuat pertimbangan sendiri sebagaimana terdapat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 150/B/2015/PT.TUN. Tanggal 10 Desember 2015, halaman 8, 9, 10, 11, 12 dan 13 alinea ke 2 yang mengatakan : “ Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dengan demikian tindakan Tergugat/Pembanding I menerbitkan obyek sengketa tidak bertentangan dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik “.

Selanjutnya pertimbangan hukum Hakim anggota II tersebut pada alinea ke 3 halaman 13 yang berbunyi : “ Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang Nomor 080/G/2014/PTUN.SMG tanggal 22 April 2015 yang dimohonkan banding *a quo* haruslah dibatalkan dan menolak gugatan Penggugat/Terbanding seluruhnya ;

Bahwa atas pertimbangan hukum Hakim anggota II tersebut diatas, maka mohon untuk bisa menjadi pertimbangan Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus perkara ini.

b. Bahwa berdasarkan gugatan dan replik Para Penggugat, jawaban dan duplik Tergugat serta jawaban dan duplik dari Tergugat II Intervensi dengan didukung ,surat-surat bukti dan keterangan saksi di persidangan maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah : Sertifikat Hak Milik Nomor : 1289/Desa Brambang, Kecamatan Karangawen, Kabupaten Demak tertanggal 30 Januari 2014, Surat Ukur Nomor : 00004/Brambang/2014 seluas + 510 M2, tanggal 27 Mei 2011 atas nama Ferry Tjiptantyo yang diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak No. 04 HM 3321/2014 Tentang Pemberian Hak Atas Tanah Negara Eigendom Veronding 666 tanggal 21 Januari 2014 ;
- Bahwa menurut Para Penggugat/Para Terbanding/Para Termohon Peninjauan Kembali Eigendom Verponding 666 warisan dari alm Tan Sioe Dan Liauw Sie Kiauw yang diwariskan kepada anaknya Tan A Tjhie (alm), Tan Asiong (alm), Tan Moy Nio (alm), Tan A Siang (alm) dan Tan Moey Kiauw Nio (Penggugat), sedang Tergugat II Intervensi/Pembanding II/Pemohon Peninjauan Kembali (Ferry Sutjiptantyo adalah anak dari Tan Asiong ;
- Bahwa menurut Tergugat II Intervensi/Pembanding II/Pemohon Peninjauan Kembali yang menempati, menguasai, memiliki dan menggunakan eigendom verponding Nomor 666 adalah Tan A Siong (orang tua dari Tergugat II Intervensi/Pembanding II) dengan didukung bukti T.II.Int- 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 dan bukti T.II.int – 55, sedangkan almarhum Tan Sioe dan Liauw Sie Kiauw faktanya tidak pernah menempati, merawat, memiliki dan menguasainya serta masih berstatus warga Negara asing ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa fakta hukum menunjukkan sebelum obyek sengketa diterbitkan atas permohonan Tergugat II Intervensi/Pembanding II/Pemohon Peninjauan Kembali, terlebih dahulu telah diumumkan dalam surat kabar harian Wawasan tanggal 14 Desember 2011 No. 1487/300.5/XII/2011, dengan tujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat mengajukan keberatan disertai dengan bukti-bukti yang sah, selambatnya 30 hari sejak tanggal pengumuman yaitu berakhir pada tanggal 13 Januari 2012 ;
- Bahwa faktanya pengumuman berakhir terdapat sanggahan tertulis dari salah satu ahli waris tanggal 24 Januari 2012 No. 06/EK/I/2012 yang intinya mohon penundaan proses sertifikat dan mediasi ;
- Bahwa atas dasar keberatan dari Penggugat diatas, Tergugat/Pembanding I/sekarang Pemohon Peninjauan Kembali mengupayakan mediasi akan tetapi tidak berhasil dan dipersilahkan untuk menempuh jalur hukum ;
- Bahwa pada tanggal 4 Februari 2013 Tan Moey Kiauw Nio dalam hal ini diwakili oleh Tuan Tjan Santino Saptodiputro menggugat Sdr. Ferry Tjiptantyo dimana gugatannya terdaftar dalam kepaniteraan perdata Pengadilan Negeri Demak No. 4/Pdt.G/2013/PN.Dmk., karena ketidakhadiran Penggugat dan kurangnya biaya panjar, dimana Penggugat dipanggil secara sah, tetapi tidak hadir dan tidak mau melaksanakan kewajibannya, maka oleh Pengadilan Negeri Demak ditetapkan perkara No. 4/Pdt.G/2013/PN.Dmk tanggal 23 Juli 2013 dicoret dari daftar perkara perdata kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak ;
- Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, maka ratio dari pengumuman sebelum penerbitan hak atas tanah diterbitkan adalah agar penerbitan sertifikat hak atas tanah terbuka transparan terhadap pihak-pihak luar dari pada Pemohon, dan agar memberikan kesempatan kepada pihak yang merasa keberatan atas akan diterbitkannya sertifikat ;
- Bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Demak No. 04/Pdt.G/2013/PN. Dmk. Tanggal 23 Juli 2013, dimana selama proses perkara tersebut terhentilah proses permohonan penerbitan obyek sengketa in litis, akan tetapi setelah adanya Penetapan tersebut maka terbuka kembali bagi Tergugat/Pembanding I untuk melakukan proses



penerbitan sertifikat hak atas tanah yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi/Pembanding II, dengan kata lain tidak untuk selamanya tertutup proses penerbitan obyek sengketa dibatasi dengan sampai adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Alasan tersebut adalah pendapat dari Hakim Anggota II yang pendapatnya berbeda dan telah membuat pertimbangan sendiri sebagaimana terdapat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 150/B/2015/PT.TUN. Tanggal 10 Desember 2015 (alinea 3 halaman 12) ;

- Bahwa atas dasar Putusan Pengadilan Negeri Demak No. 04/Pdt.G/2013/PN. Dmk. Tanggal 23 Juli 2013, Tergugat /Pembanding I telah berwenang kembali untuk memproses dan menerbitkan obyek sengketa , sesuai pendapat Hakim II dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 150/B/2015/PT.TUN. Tanggal 10 Desember 2015 (alinea 1 halaman 13) ;
- c. Bahwa selanjutnya mengenai Pengertian Sertipikat Hak atas Tanah dapat dijumpai dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 2007), dalam pasal 1 angka 20 disebutkan : “Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Adanya PP No. 24 Tahun 1997 adalah untuk melaksanakan ketentuan pasal 19 UUPA mengenai Pendaftaran Tanah. Tujuan diadakannya pendaftaran tanah tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar memudahkan pembuktian dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (vide : Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997). Sertipikat hak atas tanah dibuat dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada Pemegang hak yang bersangkutan (vide : Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997). Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah (vide : pasal 31 PP No. 24 tahun 1997).

Berdasarkan pasal 32 ayat (1) PP 24 No.Tahun 1997 disebutkan :  
“Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian



yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang 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.

- Bahwa Tergugat/semula Pemandang I/sekarang Pemohon Peninjauan Kembali (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Demak) dalam setiap menerbitkan sertifikat telah memenuhi ketentuan dan persyaratan yang mengacu pada aturan-aturan yang berlaku, dan dalam setiap menerbitkan sertifikat akan berpegang pada asas pemerintahan yang layak (*principle of good administration*), asas kepastian hukum (*principle of legal security*) asas keseimbangan (*principle of proportionality*), asas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan asas tidak boleh mencampuradukkan kewenangan (*principle of non misuse of competence*) yang dijadikan dimana prosesnya dilakukan melalui tahapan penelitian data yuridis dan data fisik tanah dilapangan yang dijadikan warkah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ;
- Bahwa berdasarkan uraian alasan tersebut angka 3 huruf a, b dan c diatas, maka membuktikan Tergugat/Pemandang I/sekarang Pemohon Peninjauan Kembali dalam hal menerbitkan obyek sengketa tidak bertentangan dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik ;

Bahwa atas uraian alasan Pemohon Peninjauan Kembali tersebut diatas, maka PUTUSAN PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA SURABAYA Nomor 150/B/2015/PT.TUN. Tanggal 10 Desember 2015 jo PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SEMARANG Nomor 80/G/2014/PTUN.SMG. tanggal 22 April 2015 yang dimohonkan Peninjauan Kembali *a quo* haruslah dibatalkan dan menolak gugatan Para Penggugat/Para Terbanding/Para Termohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya.

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa putusan *Judex Facti* yang sudah *Inkracht* sudah tepat dan benar,



karena tidak terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf (f) 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;

- Bahwa penerbitan objek sengketa cacat substansi, melanggar peraturan perundang-undangan dan Asas Kecermatan pada Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan Peninjauan Kembali I, II yang diajukan oleh : I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK, II. FERRY TJIPTANTYO tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan peninjauan kembali, maka Pemohon Peninjauan Kembali I, II dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali 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 peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I, II : **I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DEMAK, II. FERRY TJIPTANTYO** tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali I, II untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 18 Oktober 2016 oleh, H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H., dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis tersebut, dan dibantu oleh Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis :

ttd/.

Is Sudaryono, S.H., M.H.,

ttd/.

Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.,

Ketua Majelis,

ttd/.

H. Yulius, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti :

ttd/.

Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H.

## Biaya-biaya :

1. Meterai .....	Rp . 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp. 5.000,00
3. Administrasi .....	<u>Rp. 2.489.000,00</u>
Jumlah	Rp. 2.500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, S.H.

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)