



P U T U S A N

Nomor 202/G/2020/PTUN.Sby

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Pengadilan tingkat pertama dengan acara biasa yang dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara :

PT. JAYALAND, Badan Hukum Perdata beralamat di Gedung Jaya Lt. 12, Jalan MH. Thamrin No. 12 Jakarta Pusat dan di Jalan Gerbang Utama, Kav. 9, Puri Surya Jaya, Gedangan, Kabupaten Sidoarjo;

Berdasarkan Akta Perubahan Anggaran Dasar PT. Jayaland No. 85 tanggal 20 Januari 2009 Notaris Sutjipto, S.H.,M.Kn. (Pasal 14 Halaman 28 angka 3) dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Jayaland No. 36 tanggal 27 Juni 2019 Notaris Aloysius Maria Jasin, S.H. (Halaman 15), dalam hal ini diwakili oleh : YOHANES HENKY WIJAYA, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal di Jalan Sanur Indah No. 56, RT. 009, RW. 007, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, Pekerjaan /Jabatan Wakil Direktur Utama PT. Jayaland; Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 14 Desember 2020, memberikan kuasa hukum kepada :

- 1. EMIL MA'RUF WAHYUDI, S.H.;**
- 2. A. HELENA STELLA RITU, S.H.;**
- 3. JUNASRIL AGUS, S.H.;**
- 4. RIAN ARIFIN, S.H.;**

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Para Advokat, Penasihat Hukum/Konsultan Hukum beralamat Kantor di Ruko Apartement Metropolis Lt. 2, Blok MKB-208, Jl. Raya Tenggilis No. 127 Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT;**

Melawan :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDOARJO, tempat kedudukan di Kawasan Industri & Pergudangan Safe n Lock, Jalan Lingkar Timur Km. 5 Sidoarjo ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya bernama :

1. **MOCH. MARZUKI, A.Ptnh., M.H.;**
2. **WIDOYO, S.H., M.M.;**
3. **LINDA FALENTINA P., S.SiT, M.Eng.;**
4. **SUKO HARSONO, S.Pi.;**
5. **DIAN PRABAWATI, S.H., M.Kn.;**
6. **EKA MITHA SANDRA WATI, S.H.;**

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Para Aparatur Sipil Negara (ASN) dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, beralamat Kantor di Kawasan Industri & Pergudangan Safe n Lock, Jalan Lingkar, Desa Gebang, Kabupaten Sidoarjo. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 141/SK-35.15/XII/2020, tanggal 30 Desember 2020 ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT;**

DAN

PT. GOTA MULYA, Badan Hukum Perdata beralamat di Jalan Raya Jemursari No. 236 Kaveling 12, Kelurahan Prapen, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya;

Berdasarkan ketentuan Pasal 11 angka 1 Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangganya, yang termuat dalam Akta Notaris Nomor : 8 tanggal 1 Juni 1992, dibuat dihadapan Abdul Kohar, S.H., Notaris di Surabaya, dan telah mendapat pengesahan sebagai Badan Hukum dari Menteri Kehakiman RI melalui Surat Keputusan Nomor : C2-9761.HT.01.01.TH.93 tertanggal 27 September 1993, sebagaimana beberapa kali diubah, terakhir dengan Akta Notaris Nomor: 12 tanggal 09 Juli 2019, dibuat dihadapan Felicia Limantara, S.H.,M.Kn., Notaris di Pandaan, serta telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI melalui Surat Keputusan Nomor: AHU-0036636.AH.01. 02.TAHUN 2019 tertanggal 12 Juli 2019, dalam hal ini diwakili oleh : Ir. TULUS HARIANTO, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal di Jalan Baruk Utara X/17, RT. 003/RW. 006, Kelurahan Kedung Baruk, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Pekerjaan Karyawan Swasta / Jabatan Direktur PT. GOTA MULYA;

Halaman 2 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberikan kuasa hukum kepada :

- 1. BUDI SAMPURNO, S.H.;**
- 2. HARI WIBOWO, S.H.;**
- 3. EDO PRASETYO TANTIONO, S.H.;**

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Para Advokat pada Kantor Hukum SAMPURNO, WINONA & ASSOCIATES, beralamat di Jalan Raya Jemursari Nomor 236 Kaveling 12, Kelurahan Prapen, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya ;
Selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT II INTERVENSI;**

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut;

Telah membaca :

1. Surat gugatan Penggugat tanggal 21 Desember 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 22 Desember 2020, di bawah register perkara Nomor : 202/G/2020/PTUN.Sby. sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 20 Januari 2021 ;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 202/PEN.MH/2020/PTUN.Sby., tanggal 22 Desember 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 202/PEN.PPJS/2020/PTUN.Sby. tanggal 23 Desember 2020 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti ;
4. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 202/PEN-PP/2020/PTUN.Sby., tanggal 23 Desember 2020 tentang Hari Pemeriksaan Persiapan ;
5. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 202/PEN-HS/2020/PTUN.Sby., tanggal 20 Januari 2021 tentang Penetapan Hari Sidang ;
6. Berkas perkara Nomor : 202/G/2020/PTUN.Sby. beserta lampiran yang terdapat di dalamnya ;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 Desember 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, pada tanggal 22 Desember 2020, dengan register perkara Nomor : 202/G/2020/PTUN.Sby, setelah melalui proses pemeriksaan persiapan, surat gugatan telah diperbaiki secara formal terakhir pada tanggal 20 Januari 2021,

Halaman 3 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah menggugat Tergugat dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

I. OBJEK GUGATAN

Adapun yang menjadi OBJEK GUGATAN dalam perkara ini adalah :

Surat Keputusan Tergugat berupa : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 331/Desa Kwangsan, terbit tanggal 6 Januari 2016, Surat Ukur Nomor: 00294/Kwangsan/2016 tanggal 05-01-2016 Luas 66.550 M2, atas nama PT. GOTA MULYA;

II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 10 *Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menjelaskan sebatai berikut:*

“.....Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.....”

- b. Bahwa Tergugat adalah sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 6 ***Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;***

- c. Bahwa Surat Keputusan Tergugat tersebut diatas merupakan Putusan Tata Usaha Negara sesuai **Pasal 1 angka 9 Undang – Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara “yang bersifat Kongkrit, Individual dan Final”;**

- d. Bahwa berdasarkan Pasal 48 angka 1 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagai berikut :

“..... Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/administratif yang tersedia.....”

Halaman 4 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Bahwa dalam hal ini Penggugat sudah melakukan upaya administratif tertanggal 18 Desember 2020, maka jelas Penggugat sudah melakukan upaya administratif sebagaimana Pasal 48 angka 2 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagai berikut :

“.....Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan.....”

Oleh karenanya sudah benar apabila Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Tergugat yang merupakan badan atau pejabat Tata Usaha Negara ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, karena Penggugat juga sudah melakukan upaya administratif terhadap Tergugat selaku badan atau pejabat Tata Usaha Negara.

II. TENTANG DALUWARSA / TENGGANG WAKTU:

- a. Bahwa **Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara** menerangkan sebagai berikut :

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

- b. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan obyek a quo diatas oleh Tergugat baru diketahui oleh Penggugat, pada saat Tergugat memperlihatkan warkah atas sertifikat tersebut di Pengadilan Negeri Sidoarjo, pada hari Rabu **tanggal 30 September 2020**, dan berdasarkan fakta di persidangan ditemukan bahwa proses pembuatan penerbitan sertifikat tersebut **Cacat Administrasi** yang akibatnya merugikan Penggugat ;

- c. Bahwa apabila dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya Cacat Administrasi obyek sengketa yaitu **Sertipikat Hak Guna Bangunan Obyek A Quo**, sampai dengan didaftarkanya gugatan dalam perkara ini di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, maka gugatan Penggugat ternyata belum melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, sehingga tidak melanggar ketentuan **Pasal 55 Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;**

- d. Bahwa selain itu juga berdasarkan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Dalam Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara juga menjelaskan “..... Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi

Halaman 5 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



yang merasa kepentingannya dirugikan **maka tenggang waktu sebagaimana Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara** dan mengetahui adanya keputusan tersebut.....”.

III. TENTANG KEPENTINGANNYA

a. Bahwa Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menjelaskan :

(1) orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai ganti rugi dan/atau direhabilitasi.

b. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat hal ini dikarenakan Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Obyek A Quo, dimana proses penerbitan sertipikat aquo Cacat Administrasi yang merugikan Penggugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 106 (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang menyatakan :

“..... Keputusan pembatalan hak atas tanah karena Cacat Hukum Administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan”

c. Bahwa kepentingan Penggugat sangat dirugikan akibat Tergugat yang telah menerbitkan keputusan tata usaha negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan objek aquo, dimana tanah milik Penggugat terhisap dan atau terambilnya masuk kedalam sertipikat obyek aquo yang diterbitkan oleh Tergugat, maka terhadap tanah milik Penggugat tersebut yang rekannya akan dibangun perumahan belum dapat dilakukan pembangunan karena dilokasi tanah tersebut sudah ada sertipikat obyek aquo dimana dalam luasan sertipikat tersebut tanah milik Penggugat terhisap dan terambil sebagian ;

IV. ALASAN-ALASAN MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 2 Desember 1994, telah membeli tanah sawah yang terletak di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, seluas ± 10.500 M2 Petok Nomor 81, Persil No. 70 klas 9 atas

Halaman 6 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



nama KASBI B MATRAIL, sebagaimana tersebut dalam Akta Nomor 9 yang dibuat dihadapan Notaris G.Mochtar Rudy, S.H;

2. Bahwa dasar kepemilikan obyek atas tanah yang dibeli oleh Penggugat antara lain adalah adanya Kutipan dari Buku "C" Desa Kwangsans tertanggal 7 Nopember 1994, Petok No. 81, Persil No. 70 klas 9 dan Riwayat Tanah No. 12/404.745.4/1994 tertanggal 7 Nopember 1994 ;
3. Bahwa Penggugat setelah membeli tanah sawah sebagaimana tersebut diatas, kemudian Penggugat atas inisiatifnya sendiri melakukan penandaan atas tanah sawah yang telah dibelinya tersebut, dengan cara memberi patok berupa pipa kecil setinggi kurang lebih 80 cm yang diberi tulisan "J";
4. Bahwa dalam Pasal 32 ayat (2) PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, isinya antara lain menyatakan ".....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....**", maka pada hari Kamis tanggal 27 Februari 2020 Penggugat mengajukan keberatannya, dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya, gugatan tersebut dilakukan karena pada saat Penggugat melakukan pemetaan atas asset tanah sawah milik Penggugat yang terletak di Desa Kwangsans, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, seluas \pm 10.500 M2 sebagaimana tersebut dalam Kutipan Buku C Desa Kwangsans Petok Nomor. 81 Persil No. 70 tertanggal 07 November 1994, ternyata ditanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut ada bangunan pagar panel yang dibuat oleh PT. GOTA MULYA ;
5. Bahwa tanah sawah yang dibeli oleh Penggugat yang terletak di Desa Kwangsans, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, seluas \pm 10.500 M2 sebagaimana tersebut dalam Kutipan Buku C Desa Kwangsans Petok Nomor. 81, Persil No. 70 tertanggal 07 November 1994 awalnya batas-batasnya adalah sebagai berikut:

Sebelah Barat : tanah milik Maderi
Sebelah Timur : tanah milik Hj. Rohmah
Sebelah Utara : saluran air
Sebelah Selatan : tanah milik Ma'in dan Hj. Rohmah



6. Bahwa sesuai Pasal 32 ayat (2) PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, proses gugatan Penggugat di Pengadilan Negeri Sidoarjo, register perkara No.93/Pdt.G/2020/ PN.Sda (yang telah diputus pada hari rabu tanggal 14 Oktober 2020) dan ternyata dalam proses perkara tersebut, pada saat **Tergugat membuka warkah (hari rabu tanggal 30 September 2020)** terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 331/Desa Kwangsan, Surat Ukur Nomor: 00294/Kwangsan/2016 tanggal 5 Januari 2016, Luas 66.560 M2, terbit tanggal 6 Januari 2016 atas nama PT. GOTTA MULYA yang terletak di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, dan saat itu Penggugat baru mengetahui ternyata Penggugat sebagai pemilik tanah yang bersebelahan langsung dan berbatasan atas sertipikat tersebut **tidak dilibatkan dalam penetapan batas – batas, sehingga berakibat Tergugat salah dalam penentuan batas – batas dan luasan sertipikat aquo tersebut dimana tanah milik Penggugat ikut terhisap dan atau terambil sebagian seluas 3.160 M2 ;**
7. Bahwa gugatan aquo yang diajukan oleh Penggugat adalah telah sesuai dengan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena jelas Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
 - a. **Keputusan Tata Usaha Negara tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku**, dimana terdapat Cacat Administrasi yang merugikan Penggugat atas tanah milik Penggugat yang terhisap dan atau terambil dengan diterbitkannya Sertipikat obyek sengketa oleh Tergugat, akibat dari penetapan batas-batas bidang tanah atas penerbitan sertipikat obyek sengketa tersebut, tanpa diketahui dan disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan, dan akibatnya Penggugatlah yang paling dirugikan;
 - b. **Keputusan Tata Usaha Negara tersebut bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik**, dimana ada tindakan sewenang wenang yang dilakukan oleh Tergugat dalam hal keterbukaan, saat proses penerbitan Sertipikat, ada sebagian tanah milik Penggugat yang terhisap karena saat proses penerbitan Sertipikat

Halaman 8 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



tersebut tanpa diketahui Penggugat sebagai pemilik tanah yang berbatasan;

8. Bahwa Tergugat jelas melanggar ketentuan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan “.....Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan **sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.....**”,

dimana kenyataannya tidak demikian dengan proses Penerbitan **Sertipikat Hak Guna Bangunan Obyek A quo diatas** tersebut, yang tidak sesuai dengan data yang sebenarnya dimana **Tergugat tidak melibatkan Penggugat sebagai PEMILIK TANAH YANG BERBATASAN** untuk memberikan persetujuan terkait dengan saat penetapan batas – batas tanah dilakukan oleh Tergugat, sehingga menimbulkan kesalahan procedure, kesalahan perhitungan luas dan akibatnya adalah **Cacat Administrasi** ;

9. Bahwa berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 TAHUN 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan sebagai berikut :

- (1) Untuk keperluan penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:
 - a. pemohon yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, atau
 - b. pemegang hak atas bidang tanah yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau yang surat ukur/gambar situasinya sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dan pihak yang menguasai bidang tanah yang bersangkutan, dalam pendaftaran tanah secara sistematis, diwajibkan menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dan, **apabila sudah ada**



kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan, memasang tanda-tanda batasnya.

Maka sudah seharusnya dalam penetapan batas bidang tanah diwajibkan sudah ada kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan, akan tetapi Tergugat sama sekali tidak melibatkan Penggugat sebagai pemilik tanah yang bersangkutan dan berbatasan secara langsung dengan tanah objek aquo ;

10. Bahwa berdasarkan Pasal 19 ayat (6) dan ayat (7) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 TAHUN 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan sebagai berikut :

- (6) Apabila dalam penetapan batas sekaligus dilakukan penataan batas, maka hasil penataan batas tersebut dituangkan dalam Berita Acara Penataan Batas (daftar isian 201A).
- (7) Penataan batas sebagaimana dimaksud pada ayat (6) **harus disetujui oleh pemegang hak yang bersangkutan dan persetujuan tersebut dituangkan juga dalam Berita Acara Penataan Batas.**

Maka sudah seharusnya dalam penetapan batas bidang tanah diwajibkan sudah ada kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan, akan tetapi Tergugat sama sekali tidak melibatkan Penggugat sebagai pemilik tanah yang bersangkutan dan berbatasan secara langsung dengan tanah objek aquo ;

11. Bahwa keputusan atas penerbitan sertipikat hak guna bangunan No. 331/Desa Kwangsan, Surat Ukur Nomor: 00294/Kwangsan/2016 tanggal 5 Januari 2016 luas 66.560 M2, terbit tanggal 6 Januari 2016 atas nama PT. GOTA MULYA yang terletak di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, yang dibuat oleh Tergugat tersebut tanpa diketahui oleh Penggugat sebagai pemilik tanah yang berbatasan dengannya mengakibatkan jelas mengandung cacat administrasi sebagaimana tersebut dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, sebagai berikut :

Halaman 10 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



a. **Kesalahan Prosedur :**

Bahwa akibat ketidak hati-hatian Tergugat dalam dalam penetapan batas sebidang tanah, yang **tidak melibatkan** Penggugat sebagai pemilik tanah yang **berbatasan langsung** dengan sertipikat aquo milik PT. GOTA MULYA, menyebabkan sebagian tanah milik Penggugat tercakup dan atau terhisap seluas 3.160 M2 kedalam sertipikat aquo milik PT. GOTA MULYA ;

b. Kesalahan penerapan peraturan perundang – undangan ;

c. Kesalahan subjek hak ;

d. Kesalahan objek hak ;

e. Kesalahan jenis hak ;

f. **Kesalahan perhitungan luas :**

Bahwa akibat Tergugat dalam melakukan penetapan batas sebidang tanah, yang **tidak melibatkan** pemilik tanah yang berbatasan yaitu Penggugat, sehingga mengakibatkan tanah milik Penggugat tercakup dan atau terhisap seluas 3.160 M2 kedalam sertipikat aquo milik PT. GOTA MULYA ;

g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah ;

h. Data yuridis atau data data fisik tidak benar ;

i. **Kesalahan lainnya yang bersifat administratif :**

Bahwa Tergugat jelas melanggar ketentuan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang antara lain menerangkan “.... dan **sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.....**”, dimana proses Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Obyek A quo tersebut Tergugat tidak melibatkan Penggugat sebagai PEMILIK TANAH YANG BERBATASAN untuk memberikan persetujuan terkait dengan saat penetapan batas – batas tanah dilakukan oleh Tergugat, sehingga tanah milik Penggugat ikut terhisap dan atau terambil seluas 3.160 M2, akibat kesalahan procedure, kesalahan perhitungan luas dan akibatnya adalah Cacat Administrasi;

12. Bahwa bila dicermati bahwa tindakan dari Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan **Sertipikat Hak Guna Bangunan Obyek A quo diatas** tersebut, sangat teledor dan ceroboh dalam memberikan Keputusan Pemberian Hak tersebut yang hanya berdasarkan Data yang



tidak benar tanpa melibatkan Penggugat selaku pemilik tanah yang berbatasan dengan Sertipikat aquo tersebut, sehingga **menimbulkan kesalahan procedure, kesalahan perhitungan luas dan akibatnya adalah cacat administrasi, sebagaimana** Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (huruf A,F dan I), **selain itu** jelas tindakan Tergugat tersebut bertentangan / melanggar ketentuan Perpu 51 Tahun 1960 Tentang LARANGAN PEMAKAIAN TANAH TANPA IZIN YANG BERHAK ATAU KUASANYA dalam Pasal 1 ayat 1 huruf (a) "Tanah ialah Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara" Jo. huruf 2 (a) "yang berhak : ialah jika mengenai tanah yang termaksud dalam: 1/a. Negara dalam hal ini Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuknya; 1/b. orang atau badan hukum yang berhak atas tanah itu" dalam hal ini adalah Penggugat, hal tersebut juga melanggar Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 15 ayat 2 yang menegaskan bahwa : "Kepada yang berhak diberikan Sertipikat" yang seharusnya dan semestinya adalah sebagian tanah yang menjadi sertipikat aquo tersebut adalah milik Penggugat ;

13. Bahwa oleh karena itu, dengan diterbitkannya oleh Tergugat **Sertipikat Hak Guna Bangunan Obyek A quo diatas** yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, menyebabkan Penggugat sangat dirugikan kepentingannya, sebab secara yuridis mengakibatkan Penggugat kehilangan sebagian hak atas tanahnya, dan seharusnya Penggugat dapat secara langsung memanfaatkan tanah tersebut tanpa gangguan dari siapapun, sehingga pada akhirnya Penggugat sebagai pihak yang berhak tidak akan kehilangan sebagian haknya, oleh karena itu perbuatan Tergugat yang menerbitkan sertipikat **Hak Guna Bangunan Obyek A quo** tersebut diatas jelas melanggar Peraturan Pemerintah No. 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya ;
14. Bahwa oleh karena **adanya Cacat Administrasi** yang tersebut dalam proses penerbitan **Sertipikat Hak Guna Bangunan Obyek A quo diatas** maka yang berhak atas tanah OBYEK A QUO yang seharusnya adalah Pengggugat, maka **Tergugat jelas melanggar** ketentuan Pasal 18 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 3 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah, dimana Tergugat tidak melibatkan

Halaman 12 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



Penggugat sebagai pemilik tanah yang berbatasan untuk penetapan batas–batas tanah ;

15. Bahwa berdasarkan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan sebagai berikut :

“.....Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan **sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.....**”

Bahwa berdasarkan Pasal 18 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan sebagai berikut :

“.....Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.....”

Bahwa berdasarkan Pasal 18 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan sebagai berikut :

“.....Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.....”

Oleh karenanya jelaslah Tergugat dalam Penentuan batas – batas sertifikat aquo sudah teledor dan ceroboh serta tidak menjalankan sesuai dengan aturan yang berlaku, dimana **Tergugat tidak melibatkan Penggugat sebagai pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan sertifikat aquo dalam penentuan batas – batas untuk memberikan persetujuan batas – batas ;**

16. Bahwa selain melanggar peraturan perundang–undangan seperti tersebut di atas, tindakan Tergugat juga melanggar Azas – Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) khususnya :
- Azas Kecermatan Formal.
 - Azas Kepastian Hukum.

Azas tersebut diatur dalam ketentuan pasal 53 ayat (2) **Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang –**

Halaman 13 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



Undang Nomor. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Dalam konteks dengan perkara ini, beberapa Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) tersebut dapat diuraikan masing – masing sebagai berikut :

a. **Azas Kecermatan Formal yaitu :** adalah azas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.

Bahwa pada waktu mempersiapkan suatu keputusan, maka Pejabat Tata Usaha Negara (Tergugat) sebelum menerbitkan **Sertipikat Hak Guna Bangunan Obyek A quo diatas** tersebut harus bersikap jujur dan cermat, Jadi sebelumnya harus sudah diperoleh gambaran yang jelas mengenai semua fakta – fakta yang relevan tentang tanah beserta penetapan batas – batasnya yang saat ini telah diterbitkan obyek sengketa yang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan, semua kepentingan yang terkait dan semua kepentingan dari pihak ketiga, selanjutnya Keputusan tersebut harus diambil dengan cermat, dimana faktanya tanah milik Penggugat ikut terhisap atau tercakup seluas 3.160 M2 dalam suatu keputusan yang dibuat oleh Tergugat, dimana terhisap dan tercakupnya tanah milik Penggugat tersebut **karena Penggugat tidak dilibatkan oleh Tergugat dalam penetapan batas – batas tanah, yang saat ini sudah menjadi sertipikat sehingga akibat dari ketidak cermatan tersebut berdampak pada Penggugat yang sebagian tanahnya seluas 3.160 M2 terhisap dan atau tercakup ke dalam sertipikat obyek aquo tersebut;**

b. **Azas Kepastian Hukum yaitu :** adalah azas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

Bahwa seharusnya Pejabat Tata Usaha Negara (Tergugat) harus selalu mengutamakan landasan peraturan perundang – undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan yang mana dalam menerbitkan **Sertipikat Hak Guna Bangunan Obyek A quo diatas**, harus melihat data secara yuridis



apakah terhadap obyek a quo sudah benar batas-batasnya sehingga tidak menimbulkan kerugian pada diri orang lain, dimana dengan diterbitkannya keputusan Tergugat tersebut jelas telah menimbulkan kerugian pada Penggugat yang tanahnya terhisap dan atau tercakup seluas 3.160 M2 kedalam keputusan Tergugat tentang sertipikat obyek a quo ;

17. Bahwa Penggugat jelas sebagai pihak yang dirugikan karena tanahnya terhisap dan atau terambil seluas 3.160 M2 akibat dari terbitnya keputusan Tergugat berupa **Sertipikat Hak Guna Bangunan Obyek A quo oleh Tergugat, karena Tergugat tidak melibatkan Penggugat sebagai pemilik tanah yang berbatasan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Obyek A quo, oleh karenanya jelas Tergugat jelas telah melanggar asas keterbukaan dalam menjalankan Tata Usaha Negara;**
18. Bahwa jelas tanah milik Penggugat terhisap dan atau terambil seluas 3.160 M2 kedalam **Sertipikat Hak Guna Bangunan Obyek A quo No. 331/Desa Kwangsan, Surat Ukur Nomor: 00294/Kwangsan/2016 tanggal 5 Januari 2016 luas 66.560 M2, terbit tanggal 6 Januari 2016 atas nama PT. GOTA MULYA yang terletak di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo,** oleh karenanya sudah seharusnya Tergugat mengembalikan kedudukan tanah milik Penggugat seperti semula sebelum terhisap dan atau tercakup seluas 3.160 M2 akibat dari keteledoran dan ketidak hati - hatian Tergugat ;
19. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat diatas, dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk menyatakan batal atau tidak sah **Sertipikat Hak Guna Bangunan Obyek A quo No. 331/Desa Kwangsan, Surat Ukur Nomor: 00294/Kwangsan/2016 tanggal 5 Januari 2016 luas 66.560 M2, terbit tanggal 6 Januari 2016 atas nama PT. GOTA MULYA yang terletak di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo,** yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini serta memerintahkan Tergugat agar mencabut **Sertipikat Hak Guna Bangunan Obyek A quo No. 331/Desa Kwangsan, Surat Ukur Nomor: 00294/Kwangsan/2016 tanggal 5 Januari 2016 luas 66.560 M2, terbit tanggal 6 Januari 2016 atas nama PT. GOTA MULYA yang terletak di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo,** karena perbuatan Tergugat yang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Obyek A Quo diatas **memenuhi** ketentuan sebagaimana diatur

Halaman 15 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

- a. Keputusan Tata Usaha Negara tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Keputusan Tata Usaha Negara tersebut bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
20. Bahwa apabila gugatan Penggugat diterima oleh Majelis Hakim maka kepada Tergugat mohon supaya dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini.

Berdasarkan pada dalil - dalil di atas, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 331/Desa Kwangsan, Surat Ukur Nomor: 00294/Kwangsan/2016 tanggal 5 Januari 2016 Luas 66.560 M2, terbit tanggal 6 Januari 2016 atas nama PT. GOTA MULYA ;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 331/Desa Kwangsan, Surat Ukur Nomor: 00294/Kwangsan/2016 tanggal 5 Januari 2016 Luas 66.560 M2, terbit tanggal 6 Januari 2016 atas nama PT. GOTA MULYA ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan Jawabannya melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 10 Februari 2021, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas-tegas dibenarkan dan diakui dalam Jawaban ini.
2. Gugatan Penggugat Kadaluwarsa.

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah melampaui batas waktu (lebih dari sembilan puluh

Halaman 16 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



hari), sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 55 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang - Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang - Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, atas obyek perkara a quo telah diketahui oleh Penggugat pada tanggal 10 Desember 2019 sebagaimana surat No. 019/JL/SS-HKM/XII/2019 dari Penggugat kepada Tergugat. Namun dalam gugatannya Penggugat beralih baru mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara (obyek gugatan perkara a quo) adalah pada tanggal 30 September 2020 sehingga oleh karenanya sangatlah jelas gugatan Penggugat telah kadaluwarsa.

3. Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Hukum (*Legal Standing*)

Bahwa sebagaimana alasan-alasan Penggugat dalam mengajukan gugatannya, Penggugat sebagai Badan Hukum Perdata (PT. Jayaland) mengaku pada tanggal 2 Desember 1994 telah membeli/sebagai pemilik dari sebidang tanah sawah yang terletak di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo seluas ±10.500 M2 Petok No.81, Persil No. 70 klas 9 atas nama KASBI B. MATRAIL sebagaimana tersebut dalam akta No.9 yang dibuat dihadapan Notaris G. Mochtar Rudy, S.H., padahal alasan tersebut tidak sesuai dengan bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam persidangan Pengadilan Negeri Sidoarjo dimana Penggugat memperlihatkan bukti jual beli Akta No. 9 yang dibuat dihadapan Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. yang mana selaku pihak pembeli adalah perorangan yang bernama Tuan Insinyur Vincent Secapramana, Master Of Business Administration ditulis juga Insinyur Raden Vincent Secapramana, ditulis juga Ir. RD. Vincent S., dengan demikian Penggugat sebagai Badan Hukum Perdata tidak berkapasitas mengajukan gugatan atau tidak mempunyai *Legal Standing* dalam perkara a quo.

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara disebutkan:

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”;

Bahwa mengenai siapa yang mempunyai hak dalam Pasal 53 Undang-Undang 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 telah ditentukan dasar untuk menggugat yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mensyaratkan adanya unsur kepentingan yang dirugikan oleh keluarnya Keputusan Tata Usaha Negara, dengan demikian harus ada hubungan causal antara Keputusan Tata Usaha Negara dengan kepentingan yang dirugikan, sebagaimana adagium, *bila ada kepentingan maka baru boleh berproses (point'd interest, point'd action)*. Oleh karena itu harus ada pengujian mengenai kepemilikan atas tanah obyek sengketa terlebih dahulu sehingga dapat menunjukkan hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah obyek sengketa (yang merupakan masalah keperdataan) dan yang berwenang melakukan pengujian kepemilikan tersebut adalah Badan Peradilan Umum, bukan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga **Penggugat tidak mempunyai kualitas atau kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan ini.**

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat mohon Jawaban dalam Eksepsi tersebut diatas dianggap terulang dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara.
2. Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Jo Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya".
3. Bahwa untuk memperjelas penerbitan obyek sengketa/Perkara *a quo*, berdasarkan data Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.331/ Desa Kwangsan diterbitkan berdasarkan asal hak penggabungan bidang tanah Hak Guna Bangunan No. 328, 329 dan No. 330/ Desa Kwangsan dan terhadap Hak Guna Bangunan No.331/ Desa Kwangsan terdapat catatan perubahan data : sebagian tanah ini diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan sejumlah 125 bidang pada tanggal 11 May 2018 dan 244 bidang pada tanggal 27 September 2018 (pemisahan bidang).
4. Perlu diketahui juga bahwa Hak Guna Bangunan No. 328, 329 dan No. 330/ Desa Kwangsan yang telah digabung menjadi Hak Guna Bangunan No.331/ Desa Kwangsan masing-masing berasal dari perubahan hak yaitu dari Hak Milik No.340/ Desa Kwangsan tercatat atas nama pemegang hak SAIDAH, Hak Milik No.404/Desa Kwangsan tercatat atas nama Haji SALIM DIMYATI dan Hak Milik No.405/Desa Kwangsan tercatat atas nama Haji MOCHAMMAD FATCHI sehingga terkait Posita Gugatan Penggugat pada

Halaman 18 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

halaman 6 angka 6 yang pada intinya mempersoalkan mengenai tidak adanya tanda tangan persetujuan tetangga batas pada penerbitan Hak Guna Bangunan No.331/Desa Kwangsan (obyek perkara a quo) adalah kadaluwarsa sehingga yang seharusnya dipersoalkan adalah terhadap penerbitan Hak Milik sebelum penerbitan Hak Guna Bangunan obyek perkara a quo. Oleh karenanya terhadap HGB obyek perkara a quo yang merupakan hasil penggabungan bidang tanah tidak diperlukan lagi persetujuan batas bidang tanah dan dapat diuji melalui pengajuan pendaftaran permohonan pengukuran ulang terhadap bidang-bidang tanah Hak Milik asal Hak Guna Bangunan obyek perkara a quo (rekonstruksi pengembalian batas).

5. Bahwa penerbitan Surat Keputusan obyek perkara yang diterbitkan Tergugat yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 331/Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati telah sesuai dengan prosedur dan telah memenuhi ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang berlaku (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah) sehingga dengan demikian berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No.9 Tahun 2004, tentang perubahan Undang-Undang No.5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara terhadap penerbitan obyek perkara a quo telah dilakukan oleh Tergugat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka **Tergugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu Asas Kecermatan dan Asas Kepastian Hukum.**

Hal tersebut telah sejalan dengan Petunjuk Pelaksanaan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 224/Td.TUN/XI/1993 Tanggal 14 Oktober 1993 Bagian V Angka 1 yang berbunyi :

"Pengadilan Tata Usaha Negara hanya memberikan penilaian terhadap obyek sengketa dari aspek prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara apakah telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang mendasari diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dimaksud."

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian-uraian diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Menerima Eksepsi Tergugat.

Halaman 19 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima.
3. Membebaskan semua biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah memberikan Jawabannya melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 17 Februari 2021, sebagai berikut :

I. **DALAM EKSEPSI**

- I.1. Bidang Tanah Seluas ±10.500 M² yang Diklaim oleh Penggugat --- Terhisap dan/atau Terambil Sebagian Menjadi Bidang Tanah yang Terdaftar Dalam Obyek Sengketa, Bukanlah Milik Penggugat (*Exceptio Domini*)

1. Bahwa pada dalil Posita angka 1 Gugatannya (*vide* hlm. 5 Gugatan Penggugat), Penggugat menyatakan:

Bahwa Penggugat pada tanggal 2 Desember 1994, telah membeli tanah sawah yang terletak di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, seluas 10.500 M² Petok Nomor 81, Persil No. 70 Klas 9 atas nama KASBI B. MATRAIL, sebagaimana tersebut dalam Akta -- Nomor 9 yang dibuat dihadapan Notaris G. Mochtar Rudy, S.H.;

2. Bahwa Penggugat *in litis* merupakan suatu perusahaan pembangunan perumahan berbadan hukum Indonesia yang didirikan dengan modal swasta (*vide* ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1968 Tentang -- Penanaman Modal Dalam Negeri, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1970 Tentang Perubahan dan Tambahan Undang-Undang No. 6 Tahun 1968 Tentang Penanaman Modal Dalam --- Negeri *jo.* Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 Tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal (selanjutnya disebut Permeneg Agraria/KBPN Nomor 2 Tahun 1993). Menurut ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) *jo.*

Halaman 20 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Pasal 1 angka 3 Permeneg Agraria/KBPN Nomor 2 Tahun 1993, kepada perusahaan yang demikian hanya diberikan tanah dengan titel Hak Guna Bangunan. Dari sini telah tampak bahwa Penggugat in litis bukan merupakan badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah untuk dapat mempunyai Hak Milik atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (2) UUPA jo. Pasal 1 huruf d dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang -- Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah;

3. Bahwa secara prosedural, perusahaan pembangunan perumahan wajib -
-mengajukan permohonan untuk mendapatkan Hak Guna Bangunan setelah memperoleh izin lokasi dari Kepala Kantor Pertanahan dan kegiatan -- perolehan tanah di areal yang ditetapkan di dalam izin lokasi selesai (*vide* ketentuan Pasal 7 ayat (1) Permeneg Agraria/KBPN Nomor 2 Tahun 1993 jo. Pasal 2 ayat (1) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994, tanggal 7 Desember 1994; Tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal (selanjutnya disebut Kepmeneg Agraria/KBPN Nomor 21 Tahun 1994). Adapun permohonan *a quo* ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dalam hal luas tanah yang dimohonkan tidak lebih dari 5 (lima) hektar (*vide* ketentuan Pasal 7 ayat (2) serta ayat (3) huruf a dan b Permeneg Agraria/KBPN Nomor 2 Tahun 1993);

4. Bahwa berdasarkan Ketentuan Konversi Pasal II (romawi dua) ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1) UUPA, tanah hak milik adat akan dikonversi menjadi Hak Milik. Oleh karenanya, jika tanah yang diperlukan oleh perusahaan pembangunan perumahan bermula dari tanah hak milik adat, maka perolehan --- tanahnya dapat dilakukan melalui dua prosedur, antara lain:

4.1. Prosedur Penyerahan Tanah atau Pelepasan Hak Atas Tanah;

Menurut prosedur ini, setelah diberi ganti kerugian oleh perusahaan pembangunan perumahan, tanah hak milik adat harus diserahkan --
- atau dilepaskan haknya oleh pihak yang menguasai atau pemegang hak yang bersangkutan, dengan akta pernyataan penyerahan tanah atau pelepasan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Kepala Kantor Pertanahan, sehingga bidang tanahnya menjadi tanah negara. Setelah itu terhadap tanah negara yang bersangkutan dimohon oleh perusahaan pembangunan perumahan

Halaman 21 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



ke Kantor Pertanahan dengan --- Hak Guna Bangunan (*vide* ketentuan Pasal 7 ayat (1), ayat (2), ayat (3) huruf a dan b serta Pasal 11 ayat (2) Permeneg Agraria/KBPN --- Nomor 2 Tahun 1993 *jo.* Pasal 13 ayat (1) dan ayat (4), serta Pasal 14 Kepmeneg Agraria/KBPN Nomor 21 Tahun 1994);

4.2. Prosedur Pemindahan Hak yang Didahului Dengan Perubahan -- Hak Atas Tanah;

Menurut prosedur ini:

- 1) Pertama-tama pemegang hak atas tanah hak milik adat mengajukan permohonan untuk mengubah haknya menjadi Hak Guna Bangunan. Atas permohonan *a quo*, hak milik adatnya menjadi hapus dan kepada bekas pemegang hak yang bersangkutan diberikan -- Hak Guna Bangunan yang berlaku sampai dengan tanggal 24 ---- September tahun ketiga puluh terhitung sejak tahun penerbitan --- izin lokasi yang bersangkutan. Dengan demikian Kantor Pertanahan dapat langsung mencatat perubahan hak itu, serta mendaftarkan Hak Guna Bangunan yang baru dengan membuat Buku Tanah dan menerbitkan Sertipikatnya (*vide* ketentuan Pasal 6 ayat (3), -- Pasal 7 ayat (1), ayat (2), ayat (3) huruf a dan b, serta Pasal 11 -- ayat (2) Permeneg Agraria/KBPN Nomor 2 Tahun 1993 *jo.* Pasal 4 dan Pasal 6 Kepmeneg Agraria/KBPN Nomor 21 Tahun 1994);
- 2) Selanjutnya, Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan atas nama bekas pemegang hak *a quo* dipakai untuk pembuatan akta jual beli Hak Guna Bangunan di hadapan PPAT, untuk kemudian didaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan oleh perusahaan pembangunan perumahan, sekaligus memohon perpanjangan atau pembaharuan haknya (*vide* ketentuan Pasal 6 ayat (1), -- ayat (2), ayat (3), Pasal 9, dan Pasal 11 Permeneg Agraria/KBPN Nomor 2 Tahun 1993 *jo.* Pasal 4, Pasal 6, Pasal 7, dan Pasal 20 hingga Pasal 24 Kepmeneg Agraria/KBPN Nomor 21 Tahun ----- 1994);
5. Bahwa jika uraian mengenai prosedur perolehan tanah, sebagaimana tersebut dalam dalil tangkisan angka 4 di atas dihadapkan secara *vis-à-vis* dengan dalil Posita angka 1 Gugatan Penggugat, maka *de facto*:
 - 5.1. Bahwa yang menjadi obyek bagi perbuatan hukum jual beli yang dituangkan ke dalam Akta Nomor 9; dibuat di hadapan Notaris G.

Halaman 22 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



Mochtar Rudy, S.H.; adalah sebidang tanah hak milik adat, dan bukan Hak Guna Bangunan. Fakta ini jelas menunjukkan bahwa perolehan tanahnya tidak dilakukan melalui Prosedur Penyerahan Tanah atau Pelepasan Hak Atas Tanah, ataupun Prosedur Pemindahan Hak yang Didahului Dengan Perubahan Hak Atas Tanah. Dengan mengingat -- bahwa tidak disebutkannya Surat Keputusan Bupati Sidoarjo tentang izin lokasi di dalam Gugatan *in litis* juga jelas menunjukkan bahwa --- perolehan tanahnya dilakukan tanpa adanya izin lokasi. Sehingga --- fakta-fakta *a quo* juga mengindikasikan bahwa hingga saat Gugatan *in litis* diajukan Penggugat belum memperoleh izin lokasi dari Bupati Sidoarjo, padahal izin lokasi berlaku pula sebagai izin pemindahan -- hak atas tanah;

5.2. Bahwa kemudian, Akta Nomor 9; dibuat di hadapan Notaris G. Mochtar Rudy, S.H.; bukanlah Akta PPAT sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ---- Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah 1961) jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Penunjukan Pejabat yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajibannya jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 Tentang Bentuk Akta. Fakta ini jelas mengindikasikan bahwa perbuatan hukum jual beli yang dituangkan ke dalam akta otentik *a quo*, masih sebatas Pengikatan Jual Beli;

5.3. Bahwa lebih lanjut, fakta-fakta sebagaimana tersebut pada dalil-dalil tangkisan sub angka 5.1. dan 5.2. di atas juga bermuara pada fakta lain, yaitu, pihak yang bertindak selaku pembeli dalam Akta Nomor 9; dibuat di hadapan Notaris G. Mochtar Rudy, S.H.; bukan salah seorang pejabat organ Direksi Penggugat, melainkan perse-orangan -- individu. *Vice versa*, jika pihak pembeli dalam akta otentik *a quo* ternyata benar pejabat organ Direksi Penggugat, maka secara *mutatis mutandis* perbuatan hukum jual belinya telah **Batal Demi Hukum** ---- (*rechtswegenietig/void ab initio*) berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA, yang diktumnya menyatakan:

Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan perbuatan lain yang

Halaman 23 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau **kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara**, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali (kursif tercetak tebal dari Tergugat II Intervensi);

6. Bahwa dari uraian dalil-dalil tangkisan angka 2 hingga 5 pada bagian Eksepsi ini, pada akhirnya dapat ditarik preskripsi yang tegas bahwa tanah sawah yang terletak di Desa Kwangsari, Kecamatan Sedati, Kabupaten - -Sidoarjo, seluas 10.500 M², Petuk Nomor 81, Persil No. 70 Klas 9 atas -- nama KASBI B. MATRAIL, yang menjadi obyek perbuatan hukum jual beli berdasarkan Akta Nomor 9; dibuat di hadapan Notaris G. Mochtar Rudy, S.H.; adalah **BUKAN MILIK PENGGUGAT**. Dengan berpegang teguh pada preskripsi ini, Tergugat II Intervensi berani mensomir Penggugat untuk membuktikan kebenarannya pada saat acara pembuktian kelak;
7. Bahwa dalil-dalil tangkisan angka 2 hingga 6 di atas merupakan dalil-dalil *exceptio dominii* sebagai salah satu bentuk dari *exceptio peremptoria* (*peremptoir exceptie*), yaitu (baca: M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan ---Pengadilan*, cet. keenam belas, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 458): --“*Eksepsi yang berisi sangkalan, yang dapat menyingkirkan (set aside) gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan*”. Sementara *exceptio dominii* itu sendiri merupakan dalil tangkisan yang berisi bantahan terhadap gugatan yang menyatakan bahwa obyek barang yang digugat -- bukan milik Penggugat, melainkan milik pihak lain (baca: *Ibid.*, hlm. 461). Oleh karena Tergugat II Intervensi mengajukan Eksepsi ini, maka sesuai dengan postulat hukum “*incumbit illi qui agit*” (beban pembuktian dilimpahkan kepada Penggugat) dan berdasarkan asas *billijkheid beginsel*, Penggugat dibebani wajib bukti untuk membuktikan dalil gugatannya, yaitu, tanah sawah sebagaimana dimaksud dalam dalil tangkisan angka 6 di atas adalah miliknya (baca: *Ibid.*);



8. Bahwa pada akhirnya, apabila pasca acara pembuktian ternyata terbukti bahwa pihak pembeli dalam Akta Nomor 9; dibuat di hadapan Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. adalah perseorangan individu, maka demi hukum Gugatan *in litis* telah tersingkirkan. Dengan demikian, berdasarkan seluruh -- uraian argumentasi hukum yang termuat dalam dalil-dalil tangkisan pada bagian Eksepsi ini, maka sudah sepatutnya apabila Gugatan Penggugat dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke verklaard*)**.

I.2. Badan Hukum Perdata yang Bertindak Sebagai Penggugat, Bukan Pihak yang Berhak, Sehingga Tidak Mempunyai Hak dan Kapasitas untuk Menggugat (Eksepsi *Disqualificatie in Person/Exceptio Error in Persona*)

1. Bahwa Tergugat II Intervensi memohon agar seluruh uraian argumentasi hukum yang termuat dalam dalil-dalil tangkisan pada bagian Eksepsi sub romawi I.1. di atas, dianggap terulang kembali dan dipandang sebagai satu-kesatuan dengan dalil-dalil tangkisan pada bagian Eksepsi ini;

2. Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya dalam dalil-dalil tangkisan pada bagian Eksepsi sub romawi I.1. bahwa Tergugat II Intervensi berani mensomir Penggugat untuk membuktikan kebenaran fakta mengenai subyek hukum yang bertindak selaku pihak pembeli dalam Akta Nomor 9; dibuat di hadapan Notaris G. Mochtar Rudy, S.H.; adalah perseorangan individu, dan bukan pejabat organ Direksi Penggugat. Walaupun di dalam Repliknya kelak Penggugat berupaya untuk membantahnya, namun, bantahan *a quo* dengan sendirinya akan teranulir oleh ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Dengan kata lain, apa yang akan dibantah oleh Penggugat dalam Repliknya kelak adalah fakta mengenai Eksistensi Hukum, yang kebenarannya tidak perlu dibuktikan berdasarkan asas *ius curia novit* (baca: Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata --- Usaha Negara*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1991, hlm. 316);

3. Bahwa kemudian, dengan berdasarkan asas *ius curia novit* pula, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, tentu telah paham mengenai "*legitima persona standi in judicio*" para pihak dalam suatu perkara *contentiosa* yang timbul dari perjanjian. Koheren dengan hal ini, M. Yahya Harahap mengemukakan doktrin yang menyatakan (baca: M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm. 114):

Yang sah sebagai pihak penggugat atau tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang

Halaman 25 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



langsung terlibat dalam perjanjian tersebut. Patokan itu, sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUH.Perdata: persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya ... Selanjutnya pasal ini menegaskan, persetujuan tidak dapat menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga. Sebaliknya, pihak ketiga tidak dapat memperoleh manfaat dari perjanjian (kursif tercetak bergaris bawah dari Tergugat II Intervensi);

Jika doktrin sarjana *a quo* dihadapkan secara *vis-à-vis* dengan fakta yang tersebut pada dalil tangkisan angka 2 di atas, jelas menunjukkan fakta lain, yaitu, kedudukan Penggugat selaku pihak ketiga yang tidak akan memperoleh manfaat dari perjanjian yang dituangkan ke dalam Akta Nomor 9; dibuat di hadapan Notaris G. Mochtar Rudy, S.H.. *Vice versa*, perjanjian *a -- quo* juga tidak akan menimbulkan kerugian kepada Penggugat. Oleh karena itu, fakta-fakta *a quo* juga jelas menunjukkan fakta berikutnya, yaitu, --- **tidak ada hubungan hukum** antara tanah sawah yang terletak di Desa -- Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, seluas 10.500 M², --- Petuk Nomor 81, Persil No. 70 Klas 9 atas nama KASBI B. MATRAIL dengan Penggugat, ataupun antara Akta Nomor 9; dibuat di hadapan Notaris G. Mochtar Rudy, S.H. dengan Penggugat;

4. Bahwa dikarenakan *de facto* tidak adanya hubungan hukum sebagaimana dalam uraian argumentasi hukum pada dalil tangkisan angka 3 di atas, --- maka jelas menunjukkan pula bahwa tidak ada kepentingan Penggugat -- dalam arti suatu nilai yang harus dilindungi oleh hukum. Pada akhirnya dari uraian argumentasi hukum tersebut dapat ditarik preskripsi yang tegas --- bahwa badan hukum perdata yang bertindak sebagai Penggugat dalam -- perkara *in litis*, **BUKANLAH PIHAK YANG BERHAK**, sehingga tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat *c.q. legitima persona standi in judicio* (baca: Indroharto, *Op.Cit.*, hlm. 181-183);
5. Bahwa gugatan yang diajukan oleh pihak yang tidak berhak atau tidak ---
- mempunyai hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat -- formil kekeliruan mengenai orang (*error in persona*) dalam bentuk *disqualificatie in person*. Menurut doktrin yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap, apapun bentuk kekeliruan di dalam gugatan, sama-sama berakibat -- hukum bahwa (baca: baca: M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm. 113):

Halaman 26 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



- *Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu dikualifikasi mengandung cacat formil;*
- *Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);*

Hal ini sesuai dengan:

a. **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 442 K/Sip/1973, tanggal 8 - Oktober 1973**, yang telah menjadi Yurisprudensi Tetap dan menggariskan kaidah hukum: "*Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*";
jo.

b. **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977**, yang telah menjadi Yurisprudensi Tetap dan menggariskan kaidah hukum: "*Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada -- hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*";

6. Bahwa dengan demikian, berdasarkan seluruh uraian argumentasi hukum yang termuat dalam dalil-dalil tangkisan pada bagian Eksepsi ini, maka --- sudah sepatutnya apabila Gugatan Penggugat dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke verklaard)**.

I.3. Sengketa yang Digugat oleh Penggugat Adalah Sengketa yang Sama Dengan Perkara yang Sedang Diperiksa oleh Pengadilan Lain di Lingkungan Peradilan Umum (*Exceptio Litis Pendentes*)

1. Bahwa pada dalil posita angka 11 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum - - tertanggal 23 Maret 2020; register Nomor: 93/Pdt.G/2020/PN Sda (*vide* -- hlm. 4-5 Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo, Nomor: 93/Pdt.G/2020/PN Sda, tanggal 14 Oktober 2020), Penggugat *in litis* menyatakan:

Bahwa dengan tidak adanya tindak lanjut oleh pihak TERGUGAT I/PT. Gota Mulia, akhirnya kembali pihak PENGGUGAT/PT. Jaya Land melayangkan surat yang inti surat tersebut adalah meminta pihak TERGUGAT I/PT. Gota Mulia agar berkirim surat kepada pihak TURUT TERGUGAT yaitu Kepala BPN Kota Sidoarjo terkait untuk melakukan pengembalian batas tanah milik TERGUGAT I/PT. Gota Mulia (kursif tercetak bergaris bawah dari Tergugat II Intervensi);

Sedangkan pada dalil posita angka 18 Gugatan *in litis*, Penggugat menyatakan (*vide* hlm. 13 Gugatan Penggugat):



Bahwa jelas tanah milik Penggugat terhisap dan atau terambil seluas 3.160 M² kedalam **Sertipikat Hak Bangunan Obyek A quo No. 331/ Desa Kwangsan, Surat Ukur Nomor: 00294/Kwangsan/2016 tanggal 5 Januari 2016 luas 66.550 M², terbit tanggal 6 Januari 2016 atas nama PT. GOTA MULYA yang terletak di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, oleh karenanya sudah seharusnya Tergugat mengembalikan kedudukan tanah milik Penggugat --- seperti semula sebelum terhisap dan atau tercakup seluas 3.160 M² -- akibat dari keteledoran dan tidak hati – hatian Tergugat (kursif tercetak bergaris bawah dari Tergugat II Intervensi);**

2. Bahwa dalam hal gugatan sebagaimana tersebut pada dalil posita angka 6 Gugatan *in litis* (vide hlm. 6 Gugatan Penggugat), dan dalil tangkisan --
- angka 1 di atas, patut bagi Tergugat II Intervensi kemukakan di sini bahwa saat ini perkara *a quo* sedang menempuh upaya hukum Banding dengan Register Nomor: 53/PDT/2021/PT SBY, dan diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya;
3. Bahwa jika frase-frase bergaris bawah sebagaimana tersebut pada dalil -
- tangkisan angka 1 di atas ditafsirkan secara gramatikal, tentu dapat dipahami mengenai tujuan yang ingin dicapai oleh Penggugat *in litis* dengan -- mengajukan kedua gugatan yang bersangkutan, yaitu, pengembalian batas tanah sawah yang terletak di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, seluas 10.500 M², Petuk Nomor 81, Persil No. 70 Klas 9 atas nama KASBI B. MATRAIL seperti semula. Dari sini tentu juga dapat dipahami jika Penggugat *in litis* hanya mempunyai kepentingan berproses saja dalam kedua gugatan yang bersangkutan (baca: Indroharto, *Op.Cit.*, hlm. 183-184). Dari situ pula menunjukkan secara jelas bahwa pokok perkara yang disengketakan oleh Penggugat *in litis* dalam kedua gugatan *a quo* adalah **sengketa mengenai batas-batas tanah c.q. Data Fisik**;
4. Bahwa koheren dengan similiaritas pokok perkara yang disengketakan sebagaimana tersebut pada dalil tangkisan angka 3 di atas, M. Yahya Harahap mengemukakan doktrin yang menyatakan:

Sengketa yang digugat penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan. Disebut juga eksepsi sub-judice yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (aanhanging) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (under judicial consideration). Misalnya sengketa yang

Halaman 28 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



*digugat sama dengan perkara yang sedang diproses dalam lingkungan peradilan lain. Umpamanya **A menggugat B atas sebidang tanah, PN mengabulkan gugatan. Lantas B mengajukan banding. Bersamaan dengan itu B juga mengajukan gugatan kepada PTUN. Dalam kasus tersebut, A dapat mengajukan exceptio litis pendentis di PTUN yang menyatakan gugatan B sama dengan perkara yang sedang berjalan proses pemeriksaannya di pengadilan banding lingkungan peradilan ----- umum*** (kursif tercetak tebal dari Tergugat II Intervensi);

5. Bahwa dalil-dalil tangkisan angka 1 hingga 4 di atas merupakan dalil-dalil *exceptio litis pendentis* sebagai salah satu bentuk dari *exceptio peremptoria* (*peremptoir exceptie*). Sementara jika ditinjau dari pengertian *exceptio litis pendentis* itu sendiri, tentu dapat dipahami bahwa Eksepsi *a quo* -- diajukan guna mencegah adanya disparitas putusan terhadap pokok perkara yang sama. Dengan telah selesainya proses pemeriksaan pokok perkara dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tertanggal 23 Maret 2020 register Nomor: 93/Pdt.G/2020/PN Sda; untuk kemudian diberikan pertimbangan hukum, dan mendapat Putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo, de facto apa yang disengketakan oleh Penggugat dalam pokok perkara Gugatan *in litis* sudah terjawab. Oleh karena itu, guna menghindari adanya disparitas putusan terhadap pokok perkara dalam kedua -- gugatan yang bersangkutan, dan demi mewujudkan asas peradilan yang cepat, efektif, dan efisien, maka pemeriksaan terhadap pokok perkara Gugatan *in litis* haruslah dihentikan;
6. Bahwa dengan demikian, berdasarkan seluruh uraian argumentasi hukum yang termuat dalam dalil-dalil tangkisan pada bagian Eksepsi ini, maka sudah sepatutnya apabila Gugatan Penggugat dinyatakan **TIDAK DAPAT -- DITERIMA (*Niet Ontvankelijke verklaard*)**.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II Intervensi memohon agar seluruh uraian argumentasi hukum yang termuat dalam dalil-dalil tangkisan pada bagian Eksepsi di atas, --- dianggap terulang kembali dan dipandang sebagai satu-kesatuan dengan dalil-dalil bantahan pada bagian Pokok Perkara Jawaban ini;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah dan menolak secara tegas dalil-dalil posita/Pokok Gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui terang tentang kebenarannya;

Halaman 29 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah secara tegas dalil posita angka 1 -- Gugatan Penggugat (*vide* him. 5 Gugatan Penggugat) dengan dalil-dalil sebagaimana berikut:
 - 3.1. Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya dalam dalil-dalil tangkisan pada bagian Eksepsi sub romawi I.1. bahwa Tergugat II Intervensi berani mensomir Penggugat untuk membuktikan kebenaran fakta mengenai subyek hukum yang bertindak selaku pihak pembeli dalam Akta Nomor 9; dibuat di hadapan Notaris G. Mochtar Rudy, S.H.; adalah perseorangan individu, dan bukan pejabat organ Direksi Penggugat;
 - 3.2. Bahwa dikarenakan Tergugat II Intervensi telah membantahnya, maka sesuai dengan postulat hukum "*incumbit illi qui agit*" dan berdasarkan -- - asas *billijkheid beginsel*, Penggugat dibebani wajib bukti untuk membuktikan dalil gugatannya, yaitu, subyek hukum yang bertindak selaku pihak pembeli dalam akta otentik *a quo* adalah pejabat organ Direksinya;
 - 3.3. Bahwa dengan mengingat bidang usahanya sebagai perusahaan pembangunan perumahan, maka perolehan tanah sawah sebagaimana dimaksud dalam dalil posita angka 1 Gugatannya, harus juga dibuktikan -- telah sesuai dengan prosedur sebagaimana diatur dalam UUPA *jo.* PP Pendaftaran Tanah 1961 *jo.* Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Penunjukan Pejabat yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajibannya *jo.* Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 Tentang Bentuk Akta *jo.* Permeneg Agraria/KBPN Nomor 2 Tahun 1993 *jo.* Kepmeneg Agraria/KBPN Nomor 21 Tahun 1994;
 - 3.4. Bahwa sehingga yang wajib dibuktikan oleh Penggugat guna mempertahankan dalil posita angka 1 gugatannya adalah eksistensi:
 - 1) Surat Keputusan Bupati Sidoarjo tentang Izin Lokasi, dengan pemegang izinnya atas nama Penggugat; dan
 - 2) Akta Penyerahan Tanah atau Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh pihak yang menguasai tanah hak milik adat atau pemegang haknya di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo; atau
 - 3) Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan yang dibuat di hadapan PPAT, -- -- dimana pada bagian komparasi akta yang bersangkutan,

Halaman 30 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dijelaskan -- tentang *legitima persona standi* Penggugat untuk bertindak selaku -- pembeli, yang dalam hal ini diwakili oleh pejabat organ Direksinya;

- 3.5. Bahwa apabila pada saat acara pembuktian kelak, ternyata Penggugat tidak mampu membuktikan ketiga dokumen sebagaimana tersebut pada dalil bantahan sub angka 3.4. di atas, maka demi hukum dalil posita a -- *quo* telah tersingkirkan. Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila dalil posita angka 1 Gugatan Penggugat dinyatakan **DITOLAK**;
4. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah secara tegas dalil posita angka 2 --Gugatan Penggugat (*vide* hlm. 5 Gugatan Penggugat) dengan dalil-dalil sebagaimana berikut:
- 4.1. Bahwa Tergugat II Intervensi memohon agar seluruh uraian argumentasi hukum yang termuat dalam dalil-dalil bantahan angka 3 di atas, dianggap terulang kembali dan dipandang sebagai satu-kesatuan dengan dalil-dalil bantahan angka 4 ini guna membantah dalil posita angka 2 Gugatan -- Penggugat;
- 4.2. Bahwa dikarenakan dalil posita a *quo* telah terbantahkan, maka Kutipan Letter C Desa Kwangsan tertanggal 7 Nopember 1994, Petuk No. 81, --- Persil No. 70 klas 9, **SUDAH TIDAK RELEVAN** guna diajukan sebagai dasar kepemilikan dalam perkara *in litis*. Hal ini sesuai dengan:
- **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 34/K/Sip/1960, tanggal 10 Pebruari 1960**, yang telah menjadi Yurisprudensi Tetap dan menggariskan kaidah hukum: “*Surat petuk pajak bumi bukan merupakan bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari -- sawah yang bersangkutan*”; *jo*.
 - Ketentuan Pasal 3 huruf a **Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah**; *jo*.
 - Ketentuan diktum Pertama **Keputusan Menteri Dalam Negeri No. Sk. 26/DDA/1970, tanggal 14 Mei 1970, Tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah**; *jo*.
 - **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 234 K/Pdt/1992, tanggal 20 Desember 1993**, yang telah menjadi Yurisprudensi Tetap dan menggariskan kaidah hukum: “*Bahwa buku Letter C desa bukan*

Halaman 31 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



merupakan bukti hak milik, akan tetapi hanya merupakan kewajiban seseorang untuk membayar pajak terhadap tanah yang dikuasainya”;

Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila dalil posita angka 2 Gugatan Penggugat dinyatakan **DITOLAK**;

5. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah secara tegas dalil posita angka 3 --Gugatan Penggugat (*vide* hlm. 5 Gugatan Penggugat) dengan dalil-dalil sebagaimana berikut:

5.1. Bahwa apa yang disengketakan oleh Penggugat pada dalil posita angka 3 gugatannya, sudah terjawab dalam pemeriksaan pokok perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum; register Nomor: 93/Pdt.G/2020/PN Sda. Mohon dicermati keterangan dua orang saksi yang diajukan oleh Penggugat *in litis* dalam perkara *a quo* di persidangan, yang bernama:

WARIMIN, yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagaimana berikut: *“Bahwa seingat saksi pagar pembatas tersebut didirikan di atas tanah milik Penggugat karena saksi yang mengetahui -- posisi/letak patok-patok batas tanah milik Penggugat yang berupa patok semen sekitar 80 (delapan puluh) sentimeter dengan tulisan J”* (*vide* hlm. 23 Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo, Nomor: 93/Pdt.G/2020/PN Sda, tanggal 14 Oktober 2020; kursif tercetak bergaris bawah dari Tergugat II Intervensi); dan

SYAIFUL MU'MININ, yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut: *“Bahwa seingat saksi dahulu ada patok batas berupa cor-cor an dan di belakang pagar juga ada patoknya hanya saat saksi melihat satu minggu yang lalu hanya tinggal sepotong dan ---yang saksi lihat berupa patok dari paralon yang dahulu saat saksi menggarap disana tidak ada patok paralon”* (*vide* hlm. 25 Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo, Nomor: 93/Pdt.G/2020/PN Sda, tanggal 14 Oktober ---- 2020; kursif tercetak bergaris bawah dari Tergugat II Intervensi);

5.2. Bahwa kemudian mohon juga dicermati keterangan salah seorang saksi yang diajukan oleh Tergugat I dalam perkara *a quo* (Tergugat II Intervensi) di persidangan, yang bernama:

MUH. AYYUP ABDULLAH, yang memberikan keterangan di bawah ---
- sumpah pada pokoknya sebagai berikut:



Bahwa pada saat pembangunan pagar oleh Tergugat I tidak ada yang keberatan, begitu pula Penggugat yang berbatasan sebelah barat juga tidak ada keberatan dan pagar tersebut didirikan persis di pematang antara tanah milik Penggugat dan Tergugat I serta saat itu sebagai batas Penggugat memasang patok batas yang dibuat dari cor-coran dengan tanda huruf J yang dipasang oleh Warimin (penggarap tanah sawah Penggugat) (vide hlm. 27 Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo, Nomor: 93/Pdt.G/2020/PN Sda, tanggal 14 Oktober 2020; kursif tercetak bergaris bawah dari Tergugat II Intervensi);

- 5.3. Bahwa dari keterangan ketiga orang saksi sebagaimana tersebut pada dalil bantahan sub angka 5.1. dan 5.2. di atas terdapat fakta yang saling bersesuaian, yaitu, patok batas yang dimaksud oleh Penggugat dalam dalil posita angka 3 gugatannya, sebenarnya berupa **PATOK SEMEN/ COR-COR AN**, dan **BUKAN PATOK PARALON**. Sehingga telah terbukti bahwa dalil posita *a quo* adalah dalil yang mengada-ada. Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila dalil posita angka 3 Gugatan Penggugat dinyatakan **DITOLAK**;
6. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah secara tegas dalil posita angka 4 --dan 5 Gugatan Penggugat (vide hlm. 5-6 Gugatan Penggugat) dengan dalil-dalil sebagaimana berikut:
- 6.1. Bahwa apa yang disengketakan oleh Penggugat pada dalil posita angka 4 dan 5 gugatannya, sudah terjawab dalam pemeriksaan pokok perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum; register Nomor: 93/Pdt.G/2020/PN Sda. Mohon dicermati pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo pada bagian Pokok Perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum; register Nomor: 93/Pdt.G/2020/PN Sda, yang menyatakan (vide hlm. 35-36 Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo, Nomor: 93/Pdt.G/ 2020/PN Sda, tanggal 14 Oktober 2020):

*Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan Penggugat yaitu -
- dari bukti P-1 sampai dengan P-14 tidak ada satu pun yang membuktikan batas tanah Sebelah Timur yang berbatasan dengan tanah milik Tergugat I tepatnya dimana karena dasarnya hanya berupa Buku C Desa, demikian pula keterangan saksi-saksi yang didengar di persidangan meskipun menerangkan kalau Tergugat I telah membangun pagar pembatas di atas tanah milik Penggugat*



akan tetapi keterangan tersebut diberikan atas pengetahuan para saksi sendiri di lain pihak Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat berdasarkan bukti T-1, TT-1 dan TT-2 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah milik Tergugat I yang telah diukur oleh petugas ukur dari BPN Sidoarjo batas tanahnya sesuai dengan surat ukur tersebut dan dari keterangan saksi-saksi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II juga disebutkan pagar pembatas yang dibangun Tergugat I didirikan di atas tanah miliknya sendiri bukan di atas tanah milik Penggugat;

6.2. Bahwa dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo pada dalil bantahan sub angka 6.1. di atas telah terbukti bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat *in litis* tidak mampu membuktikan batas -- Sebelah Timur bidang tanah sawah yang terletak di Desa Kwangsan, --- Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, seluas 10.500 M², Petuk Nomor 81, Persil No. 70 Klas 9 atas nama KASBI B. MATRAIL. *Vice versa*, telah terbukti bahwa Tergugat I (Tergugat II Intervensi) membangun pagar ---- pembatas di atas tanah miliknya, bukan di atas tanah Penggugat. Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila dalil posita angka 4 dan 5 Gugatan Penggugat dinyatakan **DITOLAK**;

7. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah secara tegas dalil posita angka 6 --(*vide* hlm. 6 Gugatan Penggugat) dan angka 8 (*vide* hlm. 7 Gugatan Penggugat) dengan dalil-dalil sebagaimana berikut:

7.1. Bahwa bidang tanah yang saat ini terdaftar dalam Obyek Sengketa adalah hasil penggabungan 3 (tiga) bidang tanah, yang **SUDAH TERDAFTAR** dalam:

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 328/Desa Kwangsan; izin lokasi dari Bupati Sidoarjo; Nomor: 188/726/404.1.3.2/2015, tanggal -- 04-08-2015; Tanggal Berakhirnya Hak: 24-09-2044; Nama Pemegang Hak: PT. GOTA MULYA, sebagai hasil pengubahan bidang tanah hak milik yang **SUDAH TERDAFTAR** dalam:

Sertipikat Hak Milik Nomor: 340/Desa Kwangsan; Gambar Situasi Nomor: 5484/1996, tanggal 20-6-1996; Luas: 10.465 M²; Tanggal Penerbitan: 15-6-1998; terletak di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur; Nama Pemegang Hak: SAIDAH;



b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 329/Desa Kwangsan; izin lokasi dari Bupati Sidoarjo; Nomor: 188/726/404.1.3.2/2015, tanggal -- 04-08-2015; Tanggal Berakhirnya Hak: 24-09-2044; Nama Pemegang Hak: PT. GOTA MULYA, sebagai hasil pengubahan bidang tanah hak milik yang **SUDAH TERDAFTAR** dalam:

Sertipikat Hak Milik Nomor: 404/Desa Kwangsan; Surat Ukur Nomor: 08/01/2000, tanggal 29-03-2000; Luas: 32.748 M²; Tanggal Penerbitan: 09-09-2000; terletak di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur; Nama Pemegang Hak: Haji SALIM DIMYATI; dan

c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 330/Desa Kwangsan; izin lokasi dari Bupati Sidoarjo; Nomor: 188/726/404.1.3.2/2015, tanggal -- 04-08-2015; Tanggal Berakhirnya Hak: 24-09-2044; Nama Pemegang Hak: PT. GOTA MULYA, sebagai hasil pengubahan bidang tanah hak milik yang **SUDAH TERDAFTAR** dalam:

Sertipikat Hak Milik Nomor: 405/Desa Kwangsan; Surat Ukur Nomor: 09/01/2000, tanggal 29-03-2000; Luas: 23.474 M²; Tanggal Penerbitan: 09-09-2000; terletak di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur; Nama Pemegang Hak: Haji MOCHAMMAD FATCHI; Nama yang Berhak dan Pemegang Hak ---- lain-lainnya: Hajjah SUMIYATI dan SHOFIYULLOH SHIDIQ;

7.2. Bahwa menurut ketentuan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah 1997), kegiatan penetapan batas bidang tanah memerlukan persetujuan dari para pemegang hak atas tanah yang berbatasan, dalam hal:

- a. Bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar; atau
- b. Bidang tanah yang sudah terdaftar, tetapi belum ada surat ukur/atau gambar situasinya; atau
- c. Bidang tanah yang sudah terdaftar, tetapi surat ukur/atau gambar situasinya sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya;

7.3. Bahwa sesuai dengan kasus posisi dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum; register Nomor: 93/Pdt.G/2020/PN Sda, tampak jelas bahwa bidang tanah yang terdaftar dalam Hak Guna Bangunan Nomor: 329/Desa Kwangsan adalah bidang tanah yang dianggap Penggugat *in*



litis telah -menghisap dan/atau mengambil seluas 3.160 M² dari total luas tanah sawah yang terletak di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, seluas 10.500 M², Petuk Nomor 81, Persil No. 70 Klas 9 atas ---- nama KASBI B. MATRAIL. Jika eksistensi Sertipikat *a quo* dihadapkan secara *vis-à-vis* dengan ketentuan Pasal 18 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah 1997, jelas menunjukkan fakta bahwa bidang tanah yang menjadi bagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 329/Desa Kwangsan sebelumnya sudah terdaftar. Surat ukurnya pun masih sesuai dengan keadaan yang sebenarnya karena dibuat menurut ketentuan yang berlaku setelah berlakunya PP Pendaftaran Tanah 1997, dan bukan menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah (*vide* Penjelasan Pasal 18 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah 1997);

7.4. Bahwa dari seluruh uraian argumentasi hukum yang termuat dalam dalil-dalil bantahan sub angka 7.1. hingga 7.3. di atas, dapat ditarik preskripsi yang tegas di sini bahwa penetapan batas-batas bidang tanah yang menjadi bagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 329/Desa ----- Kwangsan, **TIDAK MEMERLUKAN** persetujuan Penggugat. Dari situ --- pula jelas menunjukkan bahwa Penggugat **TELAH KELIRU** menerapkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah 1997 sebagai dasar hukum perdana bagi gugatannya. Sehingga telah terbukti bahwa dalil posita angka 6 dan 8 Gugatan Penggugat adalah dalil-dalil yang mengada-ada. Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila dalil posita angka 6 -- dan 8 Gugatan Penggugat dinyatakan **DITOLAK**;

8. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah secara tegas dalil posita angka 7 -- (*vide* hlm. 6-7 Gugatan Penggugat) dengan dalil-dalil sebagaimana berikut:

8.1. Bahwa Tergugat II Intervensi memohon agar seluruh uraian argumentasi hukum yang termuat sebelumnya dalam dalil-dalil tangkisan pada bagian Eksepsi sub romawi I.1. dan I.2. serta dalil-dalil bantahan angka 6 dan 7 di atas, dianggap terulang kembali dan dipandang sebagai satu-kesatuan dengan dalil-dalil bantahan angka 8 ini guna membantah dalil posita angka 7 Gugatan Penggugat;

8.2. Bahwa berdasarkan uraian argumentasi hukum yang termuat sebelumnya dalam dalil-dalil tangkisan pada bagian Eksepsi sub romawi I.1.



dan 1.2., telah terungkap bahwa pihak yang bertindak selaku pembeli dalam Akta Nomor 9; dibuat di hadapan Notaris G. Mochtar Rudy, S.H.; bukan pejabat organ Direksi Penggugat, melainkan perseorangan individu. --- Oleh karenanya juga terungkap bahwa **PIHAK YANG BERHAK** atas tanah sawah yang terletak di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, seluas 10.500 M², Petuk Nomor 81, Persil No. 70 Klas 9 atas nama KASBI B. MATRAIL, adalah perseorangan individu yang bersangkutan, **BUKAN PENGGUGAT**;

8.3. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo pada dalil bantahan angka 6 di atas telah terbukti bahwa --Tergugat I dalam perkara *a quo* (Tergugat II Intervensi) membangun pagar pembatas di atas tanah miliknya, maka *de facto* juga terbukti bahwa **TIDAK ADA** luas 3.160 M² dari total luas tanah sawah yang terletak di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, seluas 10.500 M², Petuk Nomor 81, Persil No. 70 Klas 9 atas nama KASBI B. MATRAIL, yang terhisap dan/atau terambil ke dalam bidang tanah yang menjadi bagian dari Obyek Sengketa;

8.4. Bahwa sedangkan berdasarkan uraian argumentasi hukum yang termuat dalam dalil-dalil bantahan angka 7 di atas telah terbukti bahwa penetapan batas-batas bidang tanah yang menjadi bagian dari Sertipikat Hak --- Guna Bangunan Nomor: 329/Desa Kwangsan, **TIDAK MEMERLUKAN** persetujuan Penggugat, maka *de facto* juga terbukti bahwa **TIDAK ADA** kesalahan prosedur dan/atau perhitungan luas dalam penerbitan Obyek Sengketa;

8.5. Bahwa jika dalil-dalil bantahan sub angka 8.2. hingga 8.4. di atas saling dikaitkan, tampak jelas bahwa walaupun dalam perkara *in litis* Penggugat hanya mempunyai kepentingan berproses, namun *de facto* kepentingan *a quo* tidak bersifat "langsung terkena". Padahal sesuai dengan adagium hukum yang menyatakan "**point d'interest, point d'action**", kepentingan Penggugat yang dirugikan haruslah bersifat "langsung terkena", yang artinya '*kepentingan itu tidak boleh terselubung di balik kepentingan ----- orang lain (rechtstreek belang)*' (baca: S.F. Marbun, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*, Ed. 1, Cet. 1, Liberty, Yogyakarta, 1997, hlm. 226). Sehingga dapat ditarik preskripsi yang ----- tegas di sini bahwa **TIDAK ADA** kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan diterbitkannya Obyek Sengketa oleh Tergugat. Dengan demikian secara

Halaman 37 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



mutatis mutandis, sudah sepatutnya apabila dalil posita angka 7 Gugatan Penggugat dinyatakan **DITOLAK** dengan berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang -- Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

9. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah secara tegas dalil-dalil posita angka 9, 10, 11, 12, 13, 14, dan 15 Gugatan Penggugat dengan dalil-dalil sebagaimana berikut:

9.1. Bahwa Tergugat II Intervensi memohon agar seluruh uraian argumentasi hukum yang termuat dalam dalil-dalil bantahan angka 7 dan 8 di atas, --dianggap terulang kembali serta dipandang sebagai satu-kesatuan dengan dalil-dalil bantahan angka 9 ini guna membantah dalil-dalil posita angka 9, 10, 11, 12, 13, 14, dan 15 Gugatan Penggugat;

9.2. Bahwa dari seluruh uraian argumentasi hukum yang termuat dalam dalil bantahan angka 7 di atas, jelas menunjukkan bahwa Penggugat **TELAH KELIRU** menerapkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah 1997 sebagai dasar hukum perdana bagi gugatannya. Oleh karena itu, secara *mutatis mutandis* kekeliruan a quo juga berlaku hierarkis terhadap:

a. Ketentuan Pasal 19 ayat (1), ayat (6), dan ayat (7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana diterapkan oleh Penggugat pada dalil-dalil posita angka 9 dan 10 gugatannya (*vide* hlm. 8 Gugatan Penggugat). Sehingga telah terbukti bahwa dalil -dalil posita angka 9 dan 10 Gugatan Penggugat adalah dalil-dalil ---- yang mengada-ada. Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila dalil posita angka 9 dan 10 Gugatan Penggugat dinyatakan **DITOLAK**;

b. Ketentuan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara - Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan sebagaimana diterapkan oleh Penggugat pada dalil-dalil posita angka 11 dan 12 gugatannya (*vide* hlm. 9 dan 10 Gugatan Penggugat). Sehingga telah terbukti bahwa dalil-dalil posita angka 11 dan 12 Gugatan Penggugat adalah dalil-dalil yang meng-



ada-ada. Dengan -- demikian, sudah sepatutnya apabila dalil posita angka 11 dan 12 Gugatan Penggugat dinyatakan **DITOLAK**;

9.3. Bahwa dari seluruh uraian argumentasi hukum yang termuat dalam dalil bantahan angka 8 di atas, jelas menunjukkan bahwa **TIDAK ADA** kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan diterbitkannya Obyek Sengketa oleh Tergugat dikarenakan kepentingan berprosesnya masih terselubung di balik kepentingan **PIHAK YANG BERHAK** atas tanah sawah --- yang terletak di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, seluas 10.500 M², Petuk Nomor 81, Persil No. 70 Klas 9 atas nama KASBI B. MATRAIL. Sedangkan **PIHAK YANG BERHAK a quo** adalah perseorangan individu yang bertindak selaku pihak pembeli dalam Akta Nomor 9; dibuat di hadapan Notaris G. Mochtar Rudy, S.H.. Oleh karena itu, Penggugat jelas **TIDAK DAPAT** menerapkan ketentuan Peraturan -- Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya pada dalil-dalil posita angka 12 dan 13 gugatannya (*vide* hlm. 10 dan 11 -- Gugatan Penggugat). Sehingga telah terbukti bahwa dalil-dalil posita ---- angka 12 dan 13 Gugatan Penggugat adalah dalil-dalil yang mengada-ada. Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila dalil posita angka 12 dan 13 Gugatan Penggugat dinyatakan **DITOLAK**;

9.4. Bahwa dari seluruh uraian argumentasi hukum yang termuat dalam dalil bantahan angka 7 di atas, jelas menunjukkan fakta bahwa bidang tanah yang menjadi bagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 329/ -- Desa Kwangsan sebelumnya sudah terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 404/Desa Kwangsan, yang terbit pada tahun 2000. Surat ukurnya pun masih sesuai dengan keadaan yang sebenarnya karena dibuat menurut ketentuan yang berlaku setelah berlakunya PP Pendaftaran Tanah 1997. Bidang tanah *a quo* kemudian digabungkan menjadi bidang tanah induk yang menjadi bagian dari Obyek Sengketa. Oleh karena itu, Penggugat jelas **TIDAK DAPAT** menerapkan ketentuan Pasal 3 ayat (2) dan Pasal 15 PP Pendaftaran Tanah 1961 pada dalil posita angka 12 --- dan 14 gugatannya (*vide* hlm. 10 dan 11 Gugatan Penggugat). Sehingga telah terbukti bahwa dalil-dalil posita angka 12 dan 14 Gugatan Penggugat adalah dalil-dalil yang mengada-ada. Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila dalil-dalil posita angka 12 dan 14 Gugatan Penggugat dinyatakan **DITOLAK**;

Halaman 39 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



- 9.5. Bahwa dari seluruh uraian argumentasi hukum yang termuat dalam dalil bantahan angka 7 di atas, jelas menunjukkan bahwa Penggugat **TELAH KELIRU** menerapkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah 1997 sebagai dasar hukum perdana bagi gugatannya. Oleh karena itu, secara *mutatis mutandis* kekeliruan *a quo* juga berlaku *sekuensial* terhadap ketentuan Pasal 18 ayat (2) dan ayat (4) PP Pendaftaran Tanah 1997 sebagaimana diterapkan oleh Penggugat pada dalil posita angka 15 ---- gugatannya (*vide* hlm. 11 Gugatan Penggugat). Sehingga telah terbukti bahwa dalil posita angka 15 Gugatan Penggugat adalah dalil yang mengada-ada. Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila dalil posita angka 15 Gugatan Penggugat dinyatakan **DITOLAK**;
10. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah secara tegas dalil-dalil posita angka 16 dan 17 Gugatan Penggugat (*vide* hlm. 12-13 Gugatan Penggugat) dengan dalil-dalil sebagaimana berikut:
- 10.1. Bahwa Tergugat II Intervensi memohon agar seluruh uraian argumentasi hukum yang termuat dalam dalil-dalil bantahan angka 7 hingga 9 di atas, dianggap terulang kembali serta dipandang sebagai satu-kesatuan dengan dalil-dalil bantahan angka 10 ini guna membantah dalil-dalil posita angka 16 dan 17 Gugatan Penggugat;
- 10.2. Bahwa dikarenakan seluruh uraian argumentasi hukum yang termuat dalam dalil-dalil bantahan angka 7 hingga 9 di atas telah membantah beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan yang diterapkan oleh Penggugat pada dalil-dalil posita angka 9, 10, 11, 12, 13, 14, dan 15 gugatannya, maka secara *mutatis mutandis* penerbitan Obyek ----- Sengketa oleh Tergugat jelas **TIDAK MELANGGAR** Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik *in casu* Asas Kecermatan Formal, Kepastian Hukum, dan Keterbukaan. Sehingga telah terbukti bahwa dalil-dalil posita angka 16 dan 17 Gugatan Penggugat adalah dalil-dalil yang mengada-ada. Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila dalil-dalil posita angka 16 dan 17 Gugatan Penggugat dinyatakan **DITOLAK**;
11. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah secara tegas dalil-dalil posita angka 18 dan 19 Gugatan Penggugat (*vide* hlm. 13 Gugatan Penggugat) dengan --- dalil-dalil sebagaimana berikut:
- 11.1. Bahwa Tergugat II Intervensi memohon agar seluruh uraian argumentasi hukum yang termuat dalam dalil-dalil bantahan angka 7

Halaman 40 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



hingga 10 di atas, dianggap terulang kembali serta dipandang sebagai satu-kesatuan dengan dalil-dalil bantahan angka 11 ini guna membantah dalil-dalil posita angka 18 dan 19 Gugatan Penggugat;

11.2. Bahwa dikarenakan seluruh uraian argumentasi hukum yang termuat dalam dalil-dalil bantahan angka 7 hingga 10 di atas telah membantah serta membuktikan bahwa dalil-dalil posita angka 9 hingga 16 Gugatan Penggugat adalah dalil-dalil yang mengada-ada, maka secara *mutatis mutandis* telah terbukti bahwa (*vide* ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara):

- a. Penerbitan Obyek Sengketa tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan/atau
- b. Penerbitan Obyek Sengketa tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik;

Dengan demikian, sudah sepatutnya apabila dalil-dalil posita angka 18 dan -- 19 Gugatan Penggugat yang memuat dasar bagi petitum pokok gugatannya dinyatakan **DITOLAK**;

12. Bahwa dikarenakan dalil-dalil yang termuat dalam Gugatan Penggugat telah ditangkis dan/atau dibantah secara tegas, serta dimohonkan guna dinyatakan **DITOLAK** atau setidaknya tidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke verklaard*)**, maka sudah sepatutnya jika Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

III. PETITUM

Berdasarkan seluruh uraian tentang kejadian atau peristiwa, dan dasar hukum yang termuat dalam dalil-dalil Eksepsi dan bantahan pada Pokok Perkara sebagaimana tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili sengketa Tata Usaha Negara register perkara Nomor: 202/G/2020/PTUN.SBY, agar memberikan pertimbangan hukum, dan pada akhirnya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bidang Tanah Seluas $\pm 10.500 \text{ M}^2$ yang Diklaim oleh Penggugat Terhisap dan/ atau Terambil Sebagian Menjadi Bidang Tanah yang Terdaftar Dalam Obyek Sengketa, Bukanlah Milik Penggugat (*Exceptio Domini*); dan
 - Badan Hukum Perdata yang Bertindak Sebagai Penggugat, Bukanlah Pihak yang Berhak, Sehingga Tidak Mempunyai Hak dan Kapasitas untuk Menggugat (Eksepsi *Disqualificatie in Person/Exceptio Error in Persona*); atau
 - Sengketa yang Digugat oleh Penggugat Adalah Sengketa yang Sama Dengan Perkara yang Sedang Diperiksa oleh Pengadilan Lain di Lingkungan Peradilan Umum (*Exceptio Litis Pendentis*);
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini, yang besarnya ditentukan dalam amar putusan.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah memberikan Repliknya melalui Sistem Informasi Pengadilan tertanggal 24 Februari 2021;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II Intervensi telah menanggapi dengan Dupliknya melalui Sistem Informasi Pengadilan tertanggal 10 Maret 2021 dan Kuasa Tergugat tidak mengajukan Duplik hingga batas waktu persidangan yang telah ditentukan Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah bermeterai cukup dan diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-15, serta telah dicocokkan dengan pembandingnya baik aslinya atau fotokopinya, bukti tersebut masing-masing adalah sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Surat Keberatan No. 019/JL/HKM/XII/2020, tanggal 18 Desember 2020 Kepada Kepala Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo (fotocopy dari fotocopy) ;
2. Bukti P-2 : Kutipan dari Buku "C" Desa Kwangsan, nama wajib iuran Kasbi b Matrail No. 81, tempat tinggal Kwangsan, Persil No.

Halaman 42 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

70, Luas 1.050 Ha, tanggal 07-11-1994 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;

3. Bukti P-3 : Akta Kuasa No. 47 tanggal 10 November 1994 Notaris G Mochtar Rudy, SH., antara Ahli Waris Kasbi b Matrail dengan Tuan Soewarto (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
4. Bukti P-4 : Akta Perjanjian No. 9 tanggal 02 Desember 1994 Notaris G Mochtar Rudy, SH., antara Tuan Soewarto dengan Tuan Ir. RD. Vincent Secapramana, MBA. (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
5. Bukti P-5 : Akta Kuasa No. 10 tanggal 02 Desember 1994 Notaris G Mochtar Rudy, SH., antara Tuan Soewarto dengan Tuan Ir. RD. Vincent Secapramana, MBA. (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
6. Bukti P-6 : Akta Pernyataan dan Kuasa dari Ir. Vincent Secapramana, MBA. No. 252 tanggal 14 Februari 1995 di hadapan Notaris G Mochtar Rudy, SH., (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
7. Bukti P-7 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), tahun 2020, NOP 35.15.130.001.013-0014.0 Nama Wajib Pajak PT. Jaya Land Jl. Sawah Bonorowo RT 05 RW 02 Kwangsan Sidoarjo, tanggal 16 Januari 2020 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
8. Bukti P-8 : Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 12/404.745.4/1994 tanggal 07 November 1994, Register tanggal 09 November 1994 No. 191/1994 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
9. Bukti P-9 : Surat Keterangan Kepala Desa Kwangsan diketahui Camat Sedati, tanggal 07 November 1994, di Register No. 191 tanggal 09 November 1994 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
10. Bukti P-10 : Surat Keterangan Register No. 05/404.745.4/1994 tanggal 26 Oktober 1994, dari Kantor Kepala Desa Kwangsan (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
11. Bukti P-11 : Daftar Keterangan Obyek Untuk Ketetapan Ipeda Sektor Pedesaan Dan Sektor Perkotaan No. V/D/187002/XII/82 tanggal 04 Desember 1982 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
12. Bukti P-12 : Foto Peta Lokasi tanah PT. Jayaland dengan PT. Gota Mulya (fotocopy dari fotocopy) ;

Halaman 43 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti P-13 : Surat Keterangan dari Pemilik tanah Kasbi B. Matrail terkait dengan Lokasi dan perhitungan luas tanah (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
14. Bukti P-14 : Denah Peta Lokasi Tanah milik JAYALAND (Penggugat) yang terletak di Desa Kwangsari, Kecamatan Sedati, Sidoarjo (hasil print out foto);
15. Bukti P-15 : Bentuk Blangko Permohonan Pengukuran dan Pemetaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (fotocopy dari fotocopy);

Menimbang, bahwa disamping alat bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi fakta pada pokoknya menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut :

Saksi-1 **YOYOK SUTRISNO**, yang menerangkan di bawah sumpah, antara lain:

- Bahwa Saksi bekerja di PT. Jayaland pada tahun 1994 sampai dengan tahun 1999 ;
- Bahwa setahu Saksi tanah Pak Kasbi dibeli PT. Jayaland pada tahun 1994 ;
- Bahwa Saksi mulai bekerja lagi di PT. Jayaland pada tahun 2007 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa pada tahun 2007 Saksi bekerja di PT. Jayaland pada bagian Proyek ;
- Bahwa pada tahun 2015 Saksi bekerja di PT. Jayaland pada bagian Pembebasan Tanah ;
- Bahwa Saksi pada tahun 2019 bekerja di PT. Jayaland pada bagian Aset dan Pemetaan Tanah ;
- Bahwa Saksi yang mengukur tanah Pak Kasbi secara manual pada tahun 1994;
- Bahwa Saksi pada tahun 1994 bekerja di PT. Jayaland pada bagian Pembebasan Tanah ;
- Bahwa Saksi pada waktu mengukur tanah Pak Kasbi masih berupa tanah kosong di tahun 1994 ;
- Bahwa Saksi lupa Nomor Petok milik Pak Kasbi ;
- Bahwa Saksi pada waktu mengukur tanah Pak Kasbi seluas 13.000 M2 ada 3 (tiga) pematang, yaitu Barat, Timur dan Tengah akan tetapi yang dijual pada PT. Jayaland hanya seluas 10.500 M2 ;
- Bahwa Saksi mengakui Bukti P-13 ;
- Bahwa Saksi setelah mengukur tanah Pak Kasbi belum pernah mengajukan permohonan / pengukuran ke BPN Sidoarjo ;

Halaman 44 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu tanah yang dibeli PT. Gota Mulya yang sekarang menjadi obyek sengketa adalah dari Penggabungan 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik yang salah satunya berbatasan langsung dengan tanah Pak Kasbi ;
- Bahwa Saksi tidak tahu salah satu Sertipikat Hak Milik atas nama H. Salim Dimiyati terbit pada tahun 2000 yang dibeli PT. Gota Mulya berbatasan dengan tanah Pak Kasbi karena pada waktu itu Saksi tidak bekerja di PT. Jayaland ;
- Bahwa Saksi tidak tahu adanya pengukuran dari BPN Sidoarjo di tanah H. Salim Dimiyati pada tahun 2000 ;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah PT. Gota Mulya bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 331 Desa Kwangsans, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo yang terbit pada tahun 2016 ;
- Bahwa Saksi melakukan pengukuran tanah Pak Kasbi pada tahun 1994 atas perintah dari Management PT. Jayaland dengan dibantu oleh Pak Carik / Sekretaris Desa Kwangsans ;
- Bahwa Saksi pernah melihat Bukti P-4 akan tetapi tidak membacanya ;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengurus ijin lokasi terkait dengan obyek sengketa ;
- Bahwa Saksi tidak tahu PT. Jayaland mengurus / mengajukan permohonan Sertipikat di BPN Sidoarjo ;
- Bahwa Saksi tahu Standar Operasional Prosedur (SOP) Pembebasan tanah pada PT. Jayaland ;

Saksi-2 **SYAIFUL MU'MININ** yang menerangkan di bawah sumpah, antara lain :

- Bahwa Saksi sejak lahir tinggal di Desa Kwangsans, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo bersama dengan orang tuanya ;
- Bahwa Saksi tahu adanya PT. Jayaland di Desa Kwangsans, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo kurang lebih 15 tahun karena ada patok yang bertuliskan J;
- Bahwa Saksi tahu tanah yang dipermasalahkan adalah PT. Jayaland ;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah obyek sengketa ;
- Bahwa Saksi tahu sebelum dibeli oleh PT. Jayaland yang menggarap tanahnya adalah orang tua Saksi ;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut milik Pak Kasbi ;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah Pak Kasbi dibeli oleh PT. Jayaland ;
- Bahwa Saksi tahu tanah milik PT. Gota Mulya dahulunya milik Hj. Rohmah ;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah milik Hj. Rohmah dibeli oleh PT. Gota Mulya ;
- Bahwa setelah orang tua Saksi meninggal tanah Pak Kasbi digarap oleh Saksi ;
- Bahwa Saksi terakhir kali menggarap tanah tersebut pada tahun 2004 karena aliran sungai diluruskan sehingga air tidak dapat masuk mengairi sawah ;

Halaman 45 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah PT. Jayaland, sebelah Utara sungai, sebelah Timur tanah milik Hj. Rohmah, sebelah Selatan tanah milik Hj. Rohmah, sebelah Barat tanah milik Maderi ;
- Bahwa tanah sawah yang digarap oleh Saksi hanya bagian yang terletak di depan saja ;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah milik PT. Jayaland yang dibeli dari Pak Kasbi ;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai surat-surat atas tanah PT. Jayaland karena Saksi hanya menggarap tanah saja ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan PT. Gota Mulya mulai membangun perumahan sejak Saksi tidak menggarap tanah sawah ;
- Bahwa Saksi tahu tanah yang digarap tersebut milik PT. Jayaland dari pengurus PT. Jayaland yang bernama Pak Junai ;
- Bahwa selama Saksi menggarap tanah tersebut atas ijin Pak Junai ;
- Bahwa selama Saksi menggarap tanah tersebut tidak ada perjanjian antara Saksi dengan PT. Jayaland maupun pengurusnya ;
- Bahwa Saksi selama menggarap tanah tersebut hanya mempunyai kewajiban membayar pajak saja ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah bermeterai cukup dan diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-8, serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, baik aslinya atau fotokopinya, bukti tersebut masing-masing adalah sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Surat PT. Jayaland Nomor : 019/JL/SS-HKM/XII/2019 tanggal 10 Desember 2019, Perihal Surat Pengaduan adanya indikasi tumpang tindih atas penerbitan sertipikat hak atas tanah, dengan lampiran Dokumen Letter C dan akta jual beli (fotocopy sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T-2 : Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 9 tanggal 12 Desember 1994 antara Soewarto dengan Vincent Secapramana ditulis juga Ir. RD Vincent S. (fotocopy dari fotocopy);
3. Bukti T-3 : Buku Tanah HGB No. 331/Desa Kwangsan, terbit tanggal 6 Januari 2016, Surat Ukur Tanggal 05-01-2016 No. 00294/Kwangsan/2016, luas 66.550 M2 atas nama pemegang hak PT. Gota Mulya berkedudukan di Surabaya (fotocopy sesuai dengan aslinya);

Halaman 46 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T-4 : Surat Ukur Nomor 00294/Kwangsan/2016 tanggal 5 Januari 2016, seluas 66.550 M2 (fisik/bidang HGB No. 331/Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati); (fotocopy dari fotocopy);
5. Bukti T-5A : Buku Tanah HGB No. 328 semula HM Nomor 340/Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
6. Bukti T-5B : Buku Tanah HGB No. 329 semula HM Nomor 404/Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
7. Bukti T-5C : Buku Tanah HGB No. 330 semula HM Nomor 405/ Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
8. Bukti T-6A : Gambar Situasi Nomor : 5484/1996 tanggal 20-06-1996 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
9. Bukti T-6B : Surat Ukur Nomor : 08/01/2000 dan tanggal 29-03-2000 (fotocopy sesuai dengan aslinya) ;
10. Bukti T-6C : Surat Ukur Nomor : 09/01/2000 dan tanggal 29-03-2000 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
11. Bukti T-7A : Print out Putusan Perkara No. 93/Pdt.G/2020/PN.Sda (fotocopy dari fotocopy) ;
12. Bukti T-7B : Print out Putusan Perkara No. 53/PDT/2021/PT.SBY. (fotocopy dari fotocopy) ;
13. Bukti T-8 : Warkah Pendaftaran Permohonan Penggabungan Hak, berisi berkas-berkas sebagai berikut (terdiri dari fotocopy sesuai dengan aslinya dan fotocopy dari fotocopy), yaitu :
 - Formulir pendaftaran penggabungan sertipikat ;
 - Surat Pernyataan dari Ir. Tulus harianto perihal menerima hasil ukur yang ditentukan oleh Petugas Ukur ;
 - Surat Kuasa untuk memberi penunjukan batas dalam mengurus Sertipikat Penggabungan ;
 - Sertipikat HGB No. 328, 329 dan 330 / Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati dan Berita Acara Revisi Luas No. 01/BA.UKUR/2016 tentang revisi luas pada Surat Ukur tanggal 29-03-2000 No. 09/01/2000 masing-masing semula HM No. 340, 404 dan 405 / Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati ;
 - Fotocopy KTP Pemohon ;

Halaman 47 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Keputusan Bupati Sidoarjo No. 188/726/404.1.3.2/2015 tanggal 4 Agustus 2015 ;
- Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI no. AHU-49871.AH.01.02.Tahun 2008 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan ;
- Surat Tugas Pengukuran No. 6014/ST-12.10/XII/2015 tanggal 29 Desember 2015 ;
- Tanda Terima Dokumen No berkas pemohon 101540/2015;
- Surat Perintah Setor No. berkas pemohon 101540/2015 ;
- Kwitansi Pembayaran No. berkas pemohon 101540/2015 ;
- Fotocopy Kartu Keluarga Domisili No. 146/33/436.11.21.2/2013 ;
- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Besar No. 503/1296.A/436.6.11/2010 ;
- NPWP PT. Gota Mulya ;
- Tanda Daftar Perusahaan ;
- Piagam Keanggotaan PT. Gota Mulya ;
- Peta Izin lokasi yang dimohon oleh PT. Gota Mulya ;
- Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Gota Mulya Nomer 65 tanggal 13 Mei 2008.

Menimbang, bahwa Tergugat telah diberi kesempatan Majelis Hakim, namun menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah bermeterai cukup dan diberi tanda bukti T.II.Inv.-1 sampai dengan T.II.Inv.-10, serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, baik aslinya atau fotokopinya, bukti tersebut masing-masing adalah sebagai berikut :

1. Bukti T-.II.Inv.-1 : Surat Keputusan Bupati Sidoarjo, Nomor : 188/726/404.1.3.2/2015, tanggal 4 Agustus 2015 Tentang Pemberian Izin Lokasi Untuk Keperluan Pembangunan Perumahan Atas Nama PT. Gota Mulya terletak di Desa Kwangsan Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur (Fotocopy sesuai aslinya) ;
2. Bukti T-.II.Inv.-2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 331/Desa Kwangsan, Tanggal Berakhirnya Hak : 24-09-2044, tanggal Penerbitan 06 Januari 2016, Surat Ukur

Halaman 48 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor : 000294/Kwangsan/2016, tanggal 05-01-2016, ,
Luas 66.550 M2, terletak di Desa Kwangsan,
Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa
Timur, Nama Pemegang Hak : PT. Gota Mulya
(Fotocopy sesuai aslinya) ;
3. Bukti T-.II.Inv.-3 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 328/Desa
Kwangsan, Tanggal Berakhirnya Hak : 24-09-2044,
Gambar Situasi Nomor : 5484/1996, tanggal 20-6-1996,
Luas 10.465 M2, tanggal Penerbitan 15-6-1998, terletak
di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten
Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, Nama Pemegang Hak :
PT. Gota Mulya (Fotocopy dari fotocopy) ;
4. Bukti T-.II.Inv.-4 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 329/Desa
Kwangsan, Tanggal Berakhirnya Hak : 24-09-2044,
Surat Ukur Nomor : 08/01/2000, tanggal 29-03-2000,
Luas 32.748 M2, tanggal Penerbitan 09-09-2000,
terletak di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati,
Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, Nama
Pemegang Hak : PT. Gota Mulya (Fotocopy dari
fotocopy) ;
5. Bukti T-.II.Inv.-5 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 330/Desa
Kwangsan, Tanggal Berakhirnya Hak : 24-09-2044,
Surat Ukur Nomor : 09/01/2000, tanggal 29-03-2000,
Luas 23.474 M2, tanggal Penerbitan 09-09-2000,
terletak di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati,
Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, Nama
Pemegang Hak : PT. Gota Mulya (Fotocopy dari
fotocopy) ;
6. Bukti T-.II.Inv.-6 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor :
93/Pdt.G/2020/PN.Sda, tanggal 14 Oktober 2020
(Fotocopy sesuai aslinya) ;
7. Bukti T-.II.Inv.-7 : Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor :
53/PDT/2021/PT.SBY, tanggal 23 Februari 2021
(Fotocopy sesuai aslinya) ;
8. Bukti T-.II.Inv.-8 : Salinan Akta Jual Beli Nomor : 304/2015, tanggal 04
(empat) Bulan Nopember Tahun 2015 (dua ribu lima
belas), Pihak Pertama-Penjual : TULUS HARIANTO,

Halaman 49 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IR., bertindak dalam kedudukannya selaku DIREKTUR UTAMA PT. GOTA MULYA qq. Nyonya Hajjah SUMIYATI dan Tuan SHOFIULLOH SHIDIQ (berdasarkan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 40, tanggal 03 (tiga) September Tahun 2015 (dua ribu lima belas), dibuat oleh SUJAYANTO, Sarjana Hukum, magister Management, Notaris di Kabupaten Sidoarjo), Pihak Kedua- Pembeli : TULUS HARIANTO, IR. qq. PT. GOTA MULYA, Obyek Jual Beli : Hak Guna Bangunan Nomor 330/Kwangsan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29 Maret 2000 Nomor 09/01/2000, seluas 23.474 M2 (dua puluh tiga ribu empat ratus tujuh puluh empat meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.10.17.01.00036 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 35.15.130.001.013-0015.0. dibuat oleh SUJAYANTO, Sarjana Hukum, Magister Management, PPAT di Kabupaten Sidoarjo (Fotocopy sesuai aslinya) ;

9. Bukti T-.II.Inv.-9 : Salinan Akta Jual Beli Nomor : 305/2015, tanggal 04 (empat) Bulan Nopember Tahun 2015 (dua ribu lima belas), Pihak Pertama-Penjual : TULUS HARIANTO, IR., bertindak dalam kedudukannya selaku DIREKTUR UTAMA PT. GOTA MULYA qq. Tuan Haji SALIM DIMIYATI dan Nyonya Hajjah MISWATI (berdasarkan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 40, tanggal 03 (tiga) September Tahun 2015 (dua ribu lima belas), dibuat oleh SUJAYANTO, Sarjana Hukum, magister Management, Notaris di Kabupaten Sidoarjo), Pihak Kedua- Pembeli : TULUS HARIANTO, IR. qq. PT. GOTA MULYA, Obyek Jual Beli : Hak Guna Bangunan Nomor 329/Kwangsan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29 Maret 2000 Nomor 08/01/2000, seluas 32.748 M2 (tiga puluh dua ribu tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

Halaman 50 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: 12.10.17.01.00035 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 35.15.130.001.013-0015.0. dibuat oleh SUJAYANTO, Sarjana Hukum, Magister Management, PPAT di Kabupaten Sidoarjo (Fotocopy sesuai aslinya) ;

10. Bukti T-II.Inv.-10 : Salinan Akta Jual Beli Nomor : 306/2015, tanggal 04 (empat) Bulan Nopember Tahun 2015 (dua ribu lima belas), Pihak Pertama-Penjual : TULUS HARIANTO, IR., bertindak dalam kedudukannya selaku DIREKTUR UTAMA PT. GOTA MULYA qq. Nyonya SAIDAH (berdasarkan Akta Kuasa untuk menjual Nomor 50, tanggal 14 (empat belas) Juli Tahun 2015 (dua ribu lima belas), dibuat oleh SUJAYANTO, Sarjana Hukum, magister Management, Notaris di Kabupaten Sidoarjo), Pihak Kedua- Pembeli : TULUS HARIANTO, IR. qq. PT. GOTA MULYA, Obyek Jual Beli : Hak Guna Bangunan Nomor 328/Kwangsan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Juni 1996 Nomor 5484/1996, seluas 10.465 M2 (sepuluh ribu empat ratus enam puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.10.17.01.01229 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 35.15.130.001.013-0016.0. dibuat oleh SUJAYANTO, Sarjana Hukum, Magister Management, PPAT di Kabupaten Sidoarjo (Fotocopy sesuai aslinya) ;

Menimbang, bahwa disamping alat bukti surat, Tergugat II Intervensi juga mengajukan 2 (dua) orang saksi pada pokoknya menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut :

Saksi-1 **MUH. AYYUP ABDULLAH**, yang menerangkan di bawah sumpah, antara lain :

- Bahwa Saksi adalah Kepala Dusun Wagir, Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo sejak Tahun 2002 sampai sekarang ;
- Bahwa Saksi sejak lahir tinggal di Dusun Wagir, Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo bersama Orang Tuanya ;

Halaman 51 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu permasalahan perebutan batas antara PT. Jayaland dengan PT. Gota Mulya kurang lebih 5 (lima) bulan yang lalu ;
 - Bahwa Saksi tahu sebelum dibeli PT. Jayaland tanah tersebut milik Hj. Rohmah atau H. Salim Dimiyati ;
 - Bahwa Saksi tahu batas tanah Hj. Rohmah persis pagar beton milik PT. Gota Mulya, sebelah Baratnya milik PT. Jayaland ;
 - Bahwa Saksi tahu tanah milik Hj. Rohmah sudah bersertifikat akan tetapi belum pernah melihat sertifikatnya ;
 - Bahwa Saksi pernah menggarap tanah milik Hj. Rohmah bersama Orang Tuanya kurang lebih 10 Tahun ;
 - Bahwa Saksi tidak menggarap tanah tersebut sejak susahnya air ;
 - Bahwa Saksi tahu PT. Gota Mulya membangun beton pembatas 2 tahun yang lalu ;
 - Bahwa Saksi tidak tahu tentang peralihan hak ke PT. Gota Mulya dari Hj. Rohmah ;
 - Bahwa Saksi tahu tanah yang dibeli PT. Gota Mulya adalah tanah milik Hj. Rohmah ;
 - Bahwa Saksi tahu tanah yang dibeli PT. Gota Mulya adalah 2 (dua) sertifikat yaitu tanah milik Hj. Rohmah dan tanah milik Adnan ;\
 - Bahwa Saksi tahu tembok pembatas PT. Gota Mulya berdiri diatas pematang ;
 - Bahwa Saksi tahu pada tahun 2015 dan tahun 2016 ada permohonan ijin ke Desa terkait pengurusan dari PT. Gota Mulya ;
 - Bahwa setahu Saksi pada saat pengurusan tidak ada permasalahan tentang sengketa lahan ;
 - Bahwa Saksi tahu tanah milik PT. Jayaland berbatasan langsung dengan tanah milik Hj. Rohmah ;
 - Bahwa Saksi tahu tembok pembatas berdiri diatas pematang diantara tanah milik Hj. Rohmah yang sekarang dibeli oleh PT. Gota Mulya dengan PT. Jayaland ada patok bertulisan J ;
 - Bahwa Saksi tidak hadir pada waktu pengukuran tanah PT. Gota Mulya ;
 - Bawah selama Saksi menggarap tanah Hj. Rohmah tidak pernah ada permasalahan ;
- Saksi-2 **ABDUL MUNTOLIB**, yang menerangkan di bawah sumpah, antara lain :
- Bahwa Saksi asli dari Dusun Wagir, Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo ;
 - Bahwa Saksi pernah menggarap tanah Pak Kasbi 10 tahun lebih ;
 - Bahwa Saksi tidak tahu tanah Pak Kasbi dibeli PT. Jayaland ;

Halaman 52 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu setelah tanah Pak Kasbi dibeli PT. Jayaland yang menggarap adalah Orang Tua Pak Saiful dan dilanjutkan Pak Saiful ;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertipikat tanah Pak Kasbi ;
- Bahwa Saksi tahu disebelah Timur tanah Hj. Rohmah yang menggarap adalah Pak Ayub ;
- Bahwa Saksi pernah menjadi Saksi di PN Sidoarjo ;
- Bahwa letak tanah sawah milik Pak Kasbi yang digarap Saksi dengan batas-batas disebelah Utara tangkis/sungai, sebelah Timur tanah sawah milik Maderi, sebelah Selatan tanah sawah milik Dimiyati dan sebelah Barat tanah sawah milik Dimiyati ;

Menimbang, para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 11 Mei 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak mengajukan suatu apapun lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan dalam duduk perkara diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan Penggugat adalah Surat Keputusan Tergugat berupa : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 331/Desa Kwangsan terbit tanggal 6 Januari 2016, Surat Ukur Nomor: 00294/Kwangsan/2016, tanggal 5 Januari 2016, Luas 66.550 M2, atas nama PT.GOTA MULYA berkedudukan di Surabaya (vide bukti T.II. Inv-2 = bukti T-3);

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tertanggal 21 Desember 2020 Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang termuat dalam Jawabannya tanggal 10 Februari 2021 dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Eksepsi yang termuat dalam Jawabannya tertanggal 17 Februari 2021;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam jawabannya masing-masing, terlebih dahulu Majelis Hakim akan

Halaman 53 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan terkait Kewenangan Pengadilan dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa diatur dalam ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 1 angka (9), Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, (selanjutnya disebut Undang-Undang PERATUN) sebagai berikut:

Pasal 47: *Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;*

Pasal 1 angka 9: *Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yang bersifat Konkret, Individual dan Final serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata;*

Pasal 1 angka 10: *Sengketa Tata Usaha Negara adalah, sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di Daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa Kepegawaian berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati Surat Keputusan Objek Sengketa (*vide* bukti T-4=T.II.Intv.-2), adalah berbentuk Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo selaku Pejabat Tata Usaha Negara/Pemerintahan, yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara, yaitu berupa Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 331. Selanjutnya, bersifat Konkret artinya, nyata atau tidak abstrak akan tetapi berwujud tertentu atau dapat ditentukan yaitu, berbentuk Surat Keputusan, bersifat Individual artinya, Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju yaitu ditujukan kepada PT. Gota Mulya yang berkedudukan di Surabaya. Sedangkan, bersifat Final artinya, telah definitif dan karenanya telah menimbulkan akibat hukum bagi PT. Gota Mulya (Tergugat II Intervensi), serta Surat Keputusan Objek Sengketa tidak memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Surat Keputusan Objek Sengketa, secara kumulatif telah memenuhi seluruh unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan dalam pasal 1 angka (9)

Halaman 54 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang PERATUN, sehingga dapat menjadi Objek Sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Keputusan Objek Sengketa telah memenuhi seluruh unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Ketentuan pasal 1 angka (9) Undang-Undang PERATUN, yang diterbitkan oleh Tergugat serta berkedudukan di Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, maka sesuai Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang PERATUN, Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berwenang secara absolut maupun relatif untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena di dalam jawaban Tergugat dan Tergugat II terdapat Eksepsi, maka sebelum mempertimbangkan Pokok Sengketanya, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat tanggal 10 Februari 2021 termuat Eksepsi yang disimpulkan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kadaluwarsa / melampaui batas waktu;
2. Eksepsi Tentang Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Hukum (Legal Standing);

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat II Intervensi tertanggal 17 Februari 2021 termuat Eksepsi yang disimpulkan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang Objek sengketa bukan milik Penggugat;
2. Eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk Menggugat (Eksepsi Disqualificatie in Person/Exceptio Error in Persona);
3. Eksepsi tentang sengketa yang sama dengan Perkara yang sedang diperiksa oleh Pengadilan lain di Lingkungan Peradilan Umum (Exceptio Litis Pendentis);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut dihubungkan dengan ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka eksepsi a quo dikelompokkan sebagai Eksepsi Lain-lain dan terhadap Eksepsi tersebut akan diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat yaitu Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kadaluwarsa / melampaui batas waktu, sebagai berikut :

Halaman 55 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan obyek a quo diatas oleh Tergugat baru diketahui oleh Penggugat yaitu pada saat Tergugat memperlihatkan warkah atas sertipikat tersebut di Pengadilan Negeri Sidoarjo, pada hari Rabu **tanggal 30 September 2020**, dan berdasarkan fakta di persidangan ditemukan bahwa proses pembuatan penerbitan sertipikat tersebut **Cacat Administrasi** yang akibatnya merugikan Penggugat dan apabila dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya Cacat Administrasi obyek sengketa yaitu **Sertipikat Hak Guna Bangunan Obyek A Quo**, sampai dengan didaftarkannya gugatan dalam perkara ini di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, maka gugatan Penggugat ternyata belum melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat telah membantah dalam eksepsinya yang menyatakan bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah melampaui batas waktu (lebih dari sembilan puluh hari), sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 55 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, atas obyek perkara a quo telah diketahui oleh Penggugat pada tanggal 10 Desember 2019 sebagaimana surat No. 019/JL/SS-HKM/XII/2019 dari Penggugat kepada Tergugat. sehingga oleh karenanya sangatlah jelas gugatan Penggugat telah kadaluwarsa.

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat dan bantahan Tergugat terkait tenggang waktu pengajuan gugatan tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa parameter penghitungan Tenggang Waktu pengajuan gugatan diatur dalam Ketentuan pasal 55 Undang-Undang PERATUN yang mengatur: "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*";

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Dalam Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara juga menjelaskan "..... Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan **maka tenggang waktu sebagaimana Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara** dan mengetahui adanya keputusan tersebut.....";

Halaman 56 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak dalam persidangan ditemukan fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 10 Desember 2019 atau setidaknya pada bulan Desember tahun 2019, PT. Jayaland Sidoarjo dengan diwakili oleh Sdr. Samson Suryanto selaku Manajer Perumahan PT. Jayaland, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 018/JL-DIR/HKM-SK/II/2019, sah bertindak untuk dan atas nama PT. Jayaland, telah berkirim surat kepada Kepala Kantor Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo (Tergugat *in casu*) dengan Surat Nomor : 019/JL/SS-HKM/XII/2019 tanggal 10 Desember 2019, Perihal : Surat Pengaduan adanya indikasi tumpang tindih atas penerbitan sertipikat hak atas tanah (*vide* bukti T-1), dan surat *a quo* diterima oleh Tergugat berdasar tanda stempel registrasi No. 7238/35.15/XII/2019 tanggal 17 Desember 2019;
2. Bahwa PT. Jayaland juga mengirim Surat Nomor : 019/JL/HKM/XII/2020 Perihal : Surat keberatan yang ditujukan kepada Kepala Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo tertanggal 18 Desember 2020 (*vide* bukti P-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat diatas ditemukan fakta hukum bahwa PT. Jayaland pada tanggal 10 Desember 2019 telah pernah berkirim surat kepada Kepala Kantor Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo (Tergugat *in casu*), yang dalam isi surat tersebut menyatakan : *PT. Jayaland melaporkan adanya tumpang tindih Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 331 atas nama PT. Gota Mulya (vide bukti T.II. Inv-2 = bukti T-3) dengan tanah milik PT. Jayaland yang terletak di Desa Kwangsari Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo. Dan memohon agar Kepala Kantor Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo untuk menunda/menghentikan sementara proses pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 331 yang dimohon PT. Gota Mulya sampai dengan selesainya permasalahan tumpang tindih tanah antara PT. Jayaland dan PT. Gota Mulya;*

Menimbang, bahwa berdasarkan isi surat Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa PT. Jayaland sudah mengetahui adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 331 (objek sengketa *a quo*, *vide* bukti T.II. Inv-2 = bukti T-3) setidaknya sejak tanggal 10 Desember 2019 sebagaimana yang tertuang dalam surat pengaduan tersebut dan dalam isi surat tersebut *PT. Jayaland juga sudah merasa kepentingannya dirugikan yang didasarkan pada adanya aduan indikasi tumpang tindih dan adanya permohonan kepada Kepala Kantor Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo*

Halaman 57 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat *in casu*) untuk menunda/menghentikan sementara proses pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 331 yang dimohon PT. Gota Mulya (Tergugat II Intervensi *in casu*) sampai dengan selesainya permasalahan tumpang tindih tanah antara PT. Jayaland dan PT. Gota Mulya;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat berdasarkan uraian fakta diatas dikaitkan dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peratun dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Dalam Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas diterbitkannya objek sengketa a quo setidaknya-tidaknya sejak tanggal 10 Desember 2019 dan pengajuan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 22 Desember 2020 maka dengan demikian Pengajuan Gugatan Penggugat tersebut telah melewati jangka waktu pengajuan gugatan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Peratun dan terhadap dalil Penggugat yang baru mengetahui pada saat Tergugat memperlihatkan warkah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 331/Desa Kwangsansan tersebut di Pengadilan Negeri Sidoarjo, pada hari Rabu, tanggal 30 September 2020, menurut Majelis Hakim tidak relevan dan tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum diatas bahwa Pengajuan gugatan Penggugat terbukti telah lewat waktu (kadaluwarsa), maka Majelis Hakim berkesimpulan terhadap eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kadaluwarsa / melampaui batas waktu yang ditentukan sebagaimana yang diajukan oleh Tergugat terbukti beralasan hukum dan dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa dikarenakan eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kadaluwarsa/melampaui batas waktu yang diajukan oleh Tergugat beralasan hukum dan dinyatakan diterima oleh Pengadilan, maka terhadap eksepsi lain dan selebihnya yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut lagi oleh Majelis Hakim;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi Tergugat tersebut, dengan demikian Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat Kadaluwarsa/melampaui batas waktu telah diterima, dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;

Halaman 58 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang tidak dipertimbangkan dianggap telah dikesampingkan, namun tetap dilampirkan dalam berkas perkara dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini sebagaimana ketentuan Pasal 107 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan 112 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terhadap Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal-Pasal dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-undang No. 51 Tahun 2009, dan ketentuan pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Secara Elektronik serta Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta peraturan perundangan lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini ;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp. 3.383.000,- (Tiga Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tiga Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Kamis, tanggal 27 Mei 2021 oleh kami, Dedy Kurniawan, S.H. sebagai Ketua Majelis Hakim, Erly Suhermanto, S.H., dan Listyorani Imawati, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis. Putusan ini diucapkan dan dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada Hari Rabu, tanggal 2 Juni 2021 oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh Soekristanto, S.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi secara elektronik.

Halaman 59 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

ttd.

ERLY SUHERMANTO, S.H.

ttd.

LISTYORANI IMAWATI, S.H.,M.H.

KETUA MAJELIS HAKIM,

ttd.

DEDY KURNIAWAN, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

SOEKRISTANTO, S.H.

Perincian Biaya:

Pendaftaran Gugatan	:	Rp.	30.000,-
Kepaniteraan	:	Rp.	333.000,-
Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	3.000.000,-
Redaksi	:	Rp.	10.000,-
Materai	:	Rp.	<u>10.000,-</u>
Jumlah		Rp.	3.383.000,-

(Tiga Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tiga Ribu Rupiah)

Halaman 60 dari 60 halaman Putusan Perkara No. 202/G/2020/PTUN.Sby.