



PUTUSAN

Nomor : 110 / G / 2017 / PTUN.SBY.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

RONNY WIJAYA, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jl. Pradah Permai 2/KAV. 36, RT. 001/RW. 004, Kelurahan Pradahkalikendal, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya. Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya : 1. Drs. KOSDAR, S.H., 2. MOCH. IKSAN, S.H., keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Para Advokat pada Kantor Konsultan Hukum/Advokat “Drs. KOSDAR, SH & Rekan”, beralamat kantor di Perum Puri Taman Asri Blok AA-31, Pagesangan, Surabaya dan Jl. Raya Kebonsari No. 9, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 September 2017, selanjutnya disebut sebagai

PENGGUGAT ;

M e l a w a n :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I, berkedudukan di Jl. Taman Puspa Raya Blok D No. 10, Komplek Citra Raya, Sambikerep, Surabaya, dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya :

1. Nama : KUNCOROBHAKTI HANUNG P, S.H.
Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I ; -----
2. Nama : SARUL ISWANDI, S.H.

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **1** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jabatan : Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa,
Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor
Pertanahan Kota Surabaya I ;-----

3. Nama : ARIS SUBAGYO, S.H.

Jabatan : Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan
pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I ;-----

4. Nama : ARIEF BUDI SETIAWAN, S.T.

Jabatan : Stas Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik
dan Perkara Pertanahan pada Kantor
Pertanahan Kota Surabaya I ;-----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus Nomor : 880/SKK/35.78/X/2017 tertanggal
06 Oktober 2017, beralamat kantor di Jl. Taman Puspa
Raya Blok D No. 10, Komplek Citra Raya, Sambikerep,
Surabaya, selanjutnya disebut sebagai -----TERGUGAT;

D a n :

PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR, berkedudukan di Jl. Taman Perkantoran
Citriland Kav. 1, Jl. Citriland Utama, Kelurahan Made,
Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya yang dalam
hal ini diwakili : 1. NANIK JOELIAWATI SANTOSO,
2. Ir. SUTOTO YAKOBUS, keduanya kewarganegaraan
Indonesia, pekerjaan Direktur PT. SUBURHIJAU
JAYAMAKMUR berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman
R.I Nomor : C2-1968.HT.01.01.th.90 tanggal 4
April 1990, tentang Persetujuan atas Akta Pendirian
Perseroan Terbatas PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR
Nomor : 6 tanggal 05 April 1989 dan Keputusan Menteri
Kehakiman R.I Nomor : C-07819 HT.01.04-TH.2007 tentang
Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 2 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR tanggal 28

Desember 2007 atas Berita Acara Rapat Umum Saham

Luar Bias PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR Nomor :

130 tanggal 13 Desember 2007. Dan dalam hal ini diwakili

kuasanya : 1. ANTONIUS WINDA SULISIANDRI, S.H.,M.H.,

2. RINA IRSNI WARDODO, S.H., keduanya warganegara

Indonesia, pekerjaan Para Staf Departemen Legal PT.

SUBURHIJAU JAYAMAKMUR, beralamat kantor di Jl.

Taman Perkantoran Citraland Kav. 1, Citraland Utama,

Kelurahan Made, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 November

2017, selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT II INTERVENSI ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut, telah membaca :-----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor :

110.K/PEN.TUN/2017/PTUN.SBY. tanggal 19 September 2017 tentang

Penunjukan Majelis

Hakim ;-----

2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya

Nomor : 110.HK/PEN.TUN/2017/PTUN.SBY. tanggal 27 September 2017

tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan ; -----

3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya

Nomor : 110.HK/PEN.TUN/2017/PTUN.SBY. tanggal 18 Oktober 2017 tentang

Penetapan Hari Persidangan yang terbuka untuk umum ; -----

4. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor :

110.K/PEN.TUN/2017/PTUN.SBY tanggal 12 Desember 2017, tentang

Penunjukan Majelis Hakim baru untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ; -----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 3 dari 66

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

5. Putusan Sela Nomor : 110/G/2017/PTUN.SBY. tanggal 12 Desember 2017, tentang masuknya Pemohon Intervensi sebagai pihak dalam perkara ini ;-----
6. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 110/PAN/PEN.TUN/2017/PTUN.SBY. tanggal 27 Desember 2017, tentang Pergantian Panitera Pengganti untuk persidangan tanggal 27 Desember 2017 ;
7. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 110.K/PEN.TUN/2017/PTUN.SBY tanggal 20 Maret 2018, tentang Pergantian Hakim Anggota I pada persidangan tanggal 20 Maret 2018 ;-----
8. Seluruh berkas perkara Nomor : 110/G/2017/PTUN.SBY. beserta lampiran yang terdapat di dalamnya dan mendengar keterangan dari para pihak yang bersengketa dipersidangan ; -----

-----TENTANG DUDUKNYA PERKARA-----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal **15 September 2017**, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal **15 September 2017** dengan register perkara Nomor : **110/G/2017/PTUN.SBY.** setelah melalui proses pemeriksaan persiapan gugatan tersebut telah diperbaiki/disempurnakan dan diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal **18 Oktober 2017**, dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut : -----

- I. 1. Bahwa, yang menjadi objek Sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa : -----
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4 Sisa/Kelurahan Made, tanggal 5-4-1994, Gambar Situasi tanggal 24-3-1994, No. 2172/1994, Luas 415.775 M², atas nama PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR, berkedudukan di Surabaya, selanjutnya disebut Objek Sengketa – I ;-----
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1075/Kelurahan Made, tanggal 02 Maret 2000, Surat Ukur tanggal 30-12-1999, No. 564/Made1999,

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 4 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas 3.000 M², atas nama PT. SUBUR HIJAU JAYA MAKMUR,
selanjutnya disebut Objek Sengketa - II ; dan -----

c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1082/Kelurahan Made, tanggal
08 Maret 2000, Surat Ukur tanggal 30-12-1999, No. 565/Made/1999,
Luas 1.756 M², atas nama PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR,
berkedudukan di Surabaya, selanjutnya disebut Objek Sengketa - III ;---

2. Bahwa, Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III
adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud di
dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang R.I Nomor 51 Tahun 2009 Tentang
Perubahan Kedua Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang
Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30
Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang elemen-elemennya
adalah sebagai berikut :-----

- Penetapan Tertulis, yaitu wujud fisik Objek Sengketa - I, Objek
Sengketa - II dan Objek Sengketa - III adalah di dalamnya terdiri dari
tulisan-
tulisan ;-----
- Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu Objek
Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III diterbitkan oleh
Tergugat dalam kapasitas melaksanakan urusan pemerintahan ;-----
- Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan
Perundang yang berlaku, yaitu Tindakan Tergugat dalam menerbitkan
Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III telah
sesuai kewenangannya berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-
Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok
Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang
Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997
tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan Ketentuan Hukum Publik,
dengan demikian tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 5 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III merupakan tindakan hukum Tata Usaha Negara. Selain itu proses Pendaftaran Hak Atas tanah pada Kantor Pertanahan yang kemudian dicatat dalam buku tanah merupakan proses administratif, bukan proses aspek perdata ;-----

- Bersifat Konkret, Individual dan Final, yaitu Sifat Konkret dari Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III adalah isi yang diatur di dalamnya antara lain memuat tentang status hak yaitu, hak guna bangunan, Nomor Hak Guna Bangunan 4 sisa, 1075 dan 1082, letak hak guna bangunan di Kelurahan Made dll., Sifat Individual, yaitu di dalam Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III dicantumkan subjek hak (pemegang hak) atas nama PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR, berkedudukan di Surabaya atau ditulis juga PT. SUBURHIJAU JAYA MAKMUR dan Sifat Final, yaitu dengan terbitnya Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III yang berfungsi sebagai alat bukti hak, maka seluruh rangkaian proses pendaftaran tanah sudah selesai (merupakan norma penutup) ;-----
 - Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata, yaitu Pemegang Hak (subjek hak) yang tercantum dalam Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III memperoleh hak bangunan atas objek tanah ;-----
3. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa seluruh elemen suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan telah terpenuhi ; -----

II. Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan :

1. Bahwa, sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 6 dari 66

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

dengan Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009, Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;-----

2. Bahwa, selanjutnya sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 jo. Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 jo. Nomor : 5 K/TUN/1993 tanggal 21 Januari 1993, jika Penggugat bukan pihak yang dituju oleh Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dimaksud, maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk dapat mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara dihitung secara kasuistis, yaitu sejak kapan Penggugat mengetahui adanya objek sengketa yang merugikan kepentingannya tersebut ;

3. Bahwa, Penggugat mengetahui adanya Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III, pada tanggal 19 Juni 2017 dalam persidangan di Pengadilan Tata Negara Surabaya dalam perkara Permohonan Fiktif Positif antara Penggugat selaku Pemohon melawan Tergugat selaku Termohon sesuai Register Perkara Nomor : 06/P/FP/2017/PTUN.SBY., dimana pada tanggal 19 Juni 2017 Tergugat selaku Termohon mengajukan bukti surat bertanda T-5 berupa Objek Sengketa - I, T-7 berupa Objek Sengketa - II dan T-9 berupa Objek Sengketa - III ; -----

4. Bahwa, mengingat Penggugat baru mengetahui Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III pada tanggal 19 Juni 2017 dan gugatan Penggugat ini diajukan pada tanggal 15 September 2017, maka gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 7 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 jo. Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 jo. Nomor : 5 K/TUN/1993 tanggal 21 Januari 1993, yaitu belum lewat 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak diketahuinya Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III, sehingga secara yuridis formal gugatan Penggugat haruslah dinyatakan diterima ;-----

III. Kepentingan Penggugat :

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik objek sebidang tanah bekas Hak Yasan terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya sesuai Buku Leter C No. 2530, Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M² atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN berdasarkan Akta Ikatan Jual-Beli No. 7 dan Akta Kuasa No. 8, antara H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN selaku Penjual/Pemberi Kuasa dengan Penggugat selaku Pembeli/Penerima Kuasa, keduanya dibuat pada tanggal 9 September 2004 oleh dan/atau dihadapan JATI LELONO, SH., Notaris di Surabaya, dengan batas-batas, sebagai berikut : -----
 - Sebelah utara : Tanah milik PT. Citra Land ; -----
 - Sebelah timur : Tanah milik Misro/PT. Citra Land ; -----
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Marsono ; -----
 - Sebelah Barat : Jalan Raya Made ; -----
2. Bahwa, hingga saat ini fisik objek tanah tersebut pada poin 1 di atas dikuasai oleh Penggugat dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)-nya masih tercatat atas nama H. SURATEMAN ; -----
3. Bahwa, Objek tanah tersebut pada poin 1 di atas sebelumnya berasal dari Petok D No. 277, Persil No. 150, Kelas S.I, tercatat Luas 1.480 M² (luas sebenarnya berdasarkan Surat Keterangan Lurah Made tanggal

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 8 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 Januari 1988 adalah 1.050 M²) atas nama MARSONO P. MURAI, yang dibeli oleh H. SURATMAN atau ditulis juga H. SURATEMAN berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Sebidang Tanah Hak Yasan yang dibuat dihadapan Kepala Desa/Lurah Made pada tanggal 12 Januari 1988 ; -----

4. Bahwa, selanjutnya objek tanah tersebut pada poin 3 di atas, secara fisik dikuasai oleh H. SURATMAN atau ditulis juga H. SURATEMAN dan dalam Buku Leter C Kelurahan Made dirubah/dimutasi menjadi No. 2530, Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M² atas nama H. Suratman dan SPPT PBB-nya juga dibalik nama menjadi atas nama H. SURATEMAN sampai dengan sekarang ; -----
5. Bahwa, H. SURATMAN atau ditulis juga H. SURATEMAN tidak pernah mengalihkan objek tanah yang telah dibelinya dari MARSONO P. MURAI tersebut di atas dengan cara apapun dan/atau memberikan kuasa apapun kepada PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR berkedudukan di Surabaya atau ditulis juga PT. SUBUR HIJAU JAYA MAKMUR dan/atau kepada pihak lain, selain kepada Penggugat berdasarkan Akta Ikatan Jual-Beli No. 7 dan Akta Kuasa No. 8, keduanya dibuat pada tanggal 9 September 2004 oleh dan/atau dihadapan JATI LELONO, SH., Notaris di Surabaya ; -----
6. Bahwa, sebelum dijual kepada Penggugat objek tanah tersebut pada poin 1 dan poin 4 di atas oleh H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN telah diajukan permohonan pengakuan hak/sertipikat kepada Tergugat sesuai surat permohonan tertanggal 22 Agustus 2002 dan berdasarkan Akta Ikatan Jual-Beli No. 7 dan Akta Kuasa No. 8, keduanya dibuat pada tanggal 9 September 2004 oleh dan/atau dihadapan JATI LELONO, SH., Notaris di Surabaya, Penggugat berhak dan/atau berwenang untuk melanjutkan permohonan pengakuan hak/sertifikat yang dimohonkan oleh H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN tersebut di atas kepada Tergugat ; -----
7. Bahwa, sehubungan dengan permohonan Pengakuan Hak/Sertipikat sebagaimana dimaksud pada poin 6 di atas, Tergugat telah menerbitkan

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 9 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Perintah Setor (SPS) sesuai Nomor Berkas Permohonan : 1870/2004 tertanggal 15 Januari 2004 dan telah dibayar oleh H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN sebesar Rp. 603.375,- (enam ratus tiga ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah) sesuai tanda terima tertanggal 16 Januari 2004, dengan perincian sebagai berikut :-----

- Untuk biaya permohonan pengukuran : Rp. 243.000,- ; -----
- Untuk biaya Panitia A : Rp. 275.375,- ; -----
- Untuk biaya transportasi : Rp. 60.000,- ; -----
- Untuk biaya permohonan pengakuan hak : Rp. 25.000,- ; -----

8. Bahwa, selanjutnya Tergugat melalui Petugas Ukur yang bernama SUHARDONO berdasarkan Surat Perintah Tugas Pengukuran Nomor : 22560/2004 tanggal 1 Maret 2004 telah melakukan pengukuran terhadap objek tanah yang dimohonkan Pengakuan Hak/Sertipikat oleh H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN, sehingga telah terbit Gambar Ukur yang batas-batasnya sudah mendapatkan persetujuan dari para tetangga dan juga telah diketahui/disahkan oleh Lurah Made ;-----

9. Bahwa, meskipun permohonan pengakuan Hak/Sertipikat yang dimohonkan oleh H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN sudah dilengkapi dengan warkah-warkah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sudah dilakukan pembayaran lunas sebagaimana ketetapan Tergugat dan objek tanah yang dimohonkan pengakuan Hak/Sertipikat juga telah dilakukan pengukuran serta telah diterbitkan Gambar Ukur oleh Tergugat dengan batas-batas sudah disetujui oleh para tetangga dan juga telah diketahui/disetujui oleh Lurah Made, namun hingga sekarang Tergugat belum menerbitkan Sertipikat Hak atas objek tanah yang dimohonkan pengakuan Hak/Sertipikat oleh H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN ; -----

10. Bahwa, sehubungan dengan hal tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan surat permohonan kepada Tergugat sebanyak 2 (dua) kali

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 10 dari 66

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

masing-masing tertanggal 10 Pebruari 2017 dan tertanggal 7 Maret 2017, yang intinya memohon agar Tergugat segera menindaklanjuti proses penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Bekas Hak Yasan terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya sesuai Buku Leter C No. 2530 Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M², atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN yang dimohonkan oleh H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN ; -----

11. Bahwa, terhadap surat Penggugat tersebut pada poin 10 di atas, Tergugat telah memberikan jawaban tertulis masing-masing sesuai surat Tergugat tertanggal 20 Pebruari 2017 dan tertanggal 18 April 2017, yang intinya menyatakan bahwa Permohonan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Bekas Hak Yasan terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya sesuai Buku Leter C No. 2530 Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M², atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN yang dimohonkan oleh H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN tidak dapat ditindaklanjuti oleh Tergugat karena tanah yang dimohonkan hak tersebut sudah terdapat Sertipikat Hak Atas Tanah, namun Tergugat tidak menyebutkan nomor hak dan pemegang haknya, padahal dalam surat Penggugat yang kedua tertanggal 7 Maret 2017, Penggugat telah meminta kepada Tergugat untuk menyebutkan nomor hak serta pemegang haknya jika memang benar di atas objek tanah bekas hak yasan terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya sesuai Buku Leter C No. 2530 Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M², atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN telah terbit Sertipikat Hak Atas Tanah ; -----
12. Bahwa, Tergugat baru menyebutkan Nomor Sertipikat Hak Tanah serta Pemegang Hak Atas Tanah yang menurut Tergugat telah terbit di atas tanah bekas hak yasan milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya sesuai Buku Leter C No. 2530

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **11** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.047 M², atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN dalam persidangan perkara Permohonan Fiktif Positif di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya antara Penggugat selaku Pemohon melawan Tergugat selaku Termohon sesuai Register Perkara Nomor : 06/P/FP/2017/PTUN. SBY., dimana dalam persidangan pada tanggal 19 Juni 2017, Tergugat selaku Termohon mengajukan bukti surat bertanda T-5 berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 4 sisa/Kelurahan Made, atas nama PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR, berkedudukan di Surabaya (Objek Sengketa - I), T-7 berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1075/Kelurahan Made, atas nama PT. SUBURHIJAU JAYA MAKMUR (Objek Sengketa - II) dan T-9 berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1082/Kelurahan Made, atas nama PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR, berkedudukan di Surabaya (Objek Sengketa - III), yang kesemuanya didalilkan oleh Tergugat selaku Termohon telah terbit di atas objek tanah milik Penggugat bekas hak yasan terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya sesuai Buku Leter C No. 2530 Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M² atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN ;-----

13. Bahwa, selanjutnya pada tanggal 22 Juni 2017, dilaksanakan Pemeriksaan Setempat (PS) guna mendapatkan kebenaran materil dalam perkara Permohonan Fiktif Positif tersebut pada poin 12 di atas, dimana pada saat itu Tergugat selaku Termohon menghadirkan Petugas Ukur dari Kantor Tergugat yang dalam PS tersebut menjelaskan bahwa memang benar di atas objek tanah milik Penggugat bekas hak yasan terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya sesuai Buku Leter C No. 2530 Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M² atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN, telah terbit Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III, sebagai berikut :-----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **12** dari **66**

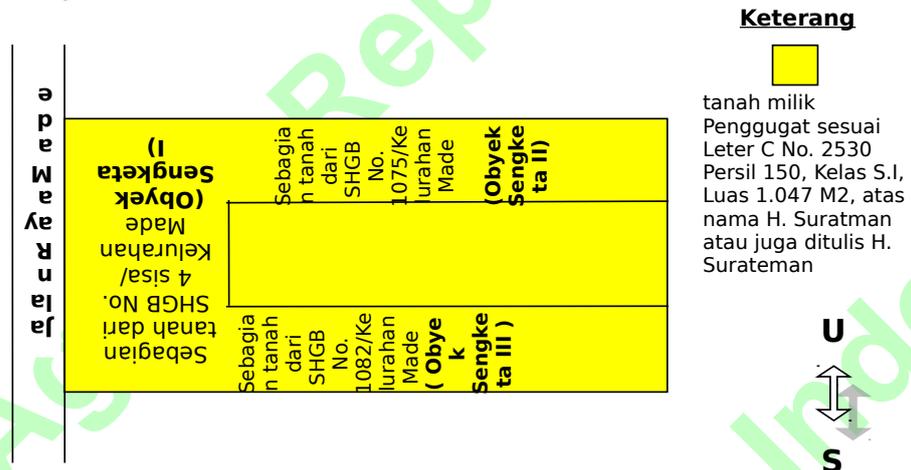


Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Objek Sengketa - I, posisinya di atas sebagian bagian barat tanah Penggugat ;-----
- Objek Sengketa - II yang merupakan pemisahan/pemecahan dari Objek Sengketa - I, posisinya di atas sebagian bagian utara-timur tanah Penggugat ; dan -----
- Objek Sengketa - III yang juga merupakan pemisahan/pemecahan dari Objek Sengketa - I, posisinya di atas sebagian bagian timur-selatan tanah Penggugat;

Atau jika keterangan Petugas Ukur dari Kantor Tergugat dibuatkan gambar kira-kira posisi obyek Sengketa - I, Sengketa - II dan Sengketa - III, sebagai berikut : -----



14. Bahwa, dari fakta persidangan tersebut pada poin 12 dan 13 di atas, akhirnya Majelis Hakim Pemeriksa perkara permohonan Fiktif Positif Penggugat selaku Pemohon sesuai Register Perkara Nomor : 06/P/FP/2017/PTUN.SBY. dalam putusannya teranggal 06 Juli 2017, menyatakan Permohonan Penggugat selaku Pemohon, yang intinya mohon agar Tergugat selaku Termohon diperintahkan untuk segera menindaklanjuti proses penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Bekas Hak Yasan terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya sesuai Buku Leter C No. 2530 Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M², atas

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **13** dari **66**

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

nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN yang dimohonkan oleh H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN, tidak dapat diterima;

15. Bahwa, akibat terbitnya Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III tersebut di atas sangat merugikan kepentingan Penggugat karena pengajuan pengakuan hak/sertipikat hak atas tanah milik Penggugat sesuai Buku C Kelurahan Made No. 2530 Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M², atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN yang dimohonkan oleh H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN tidak dapat ditindaklanjuti oleh Tergugat, sehingga sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan Undang-Undang R.I Nomor 51 Tahun 2009, Penggugat memiliki kepentingan hukum dan/atau memiliki cukup alasan hukum untuk mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya ;-----

IV. Dasar Gugatan :

1. Bahwa, mengingat Objek Sengketa - I yang merupakan induk dari Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III, diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 5 April 1994, maka prosedur penerbitannya harus sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah ;-----
2. Bahwa, Pasal 3 ayat (2) huruf a dan b Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan prosedur Pendaftaran Tanah sebagai berikut :-----
"Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan :-----
a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan ; -----
b. penetapan batas-batasnya." ; -----
3. Bahwa, selanjutnya dalam Penjelasan Umum angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, antara lain

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **14** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

djelaskan, "Dari tanah tanah yang terdapat di dalam desa-desa di daerah yang ditunjuk oleh Menteri Agraria itu, diselidiki batas-batasnya serta siapa yang berhak atasnya. Setelah penyelidikan itu selesai, maka tanah-tanah dalam desa itu diukur dan dibuatkan peta-peta pendafrannya (pasal 3)";-----

4. Bahwa, sebagaimana diuraikan pada Angka Romawi III tentang kepentingan Penggugat, poin 12 dan 13 di atas, Objek Sengketa - I yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 5 April 1994 berada/terletak di atas sebagian bagian Barat tanah Penggugat sesuai Buku C Kelurahan Made No. 2530 Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M², atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN, padahal Objek Tanah Penggugat tersebut di atas sebelum tanggal 12 Januari 1988 secara fisik dikuasai dan dimiliki oleh MARSONO P. MURAI berdasarkan Buku C/Petok D No. 277, Nomor Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M², atas nama MARSONO P. MURAI dan sejak tanggal 12 Januari 1998 sampai dengan sebelum tanggal 9 september 2004 secara fisik dikuasai dan dimiliki oleh H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Sebidang Tanah Hak Yasan antara MARSONO P MURAI selaku Penjual dengan H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Kepala Desa/Lurah Made pada tanggal 12 Januari 1988 dan berdasarkan Buku C Kelurahan Made No. 2530 Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M², atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN serta SPPT PBB-nya juga tercatat atas nama H. SURATAMAN, selanjutnya sejak tanggal 9 September 2004 sampai dengan sekarang objek tanah tersebut di atas secara fisik, yaitu seluruhnya dipasang pagar beton dan kawat berduri dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat berdasarkan Akta Ikatan Jual-Beli No. 7 dan Akta Kuasa No. 8, keduanya dibuat pada tanggal 9 September 2004 oleh dan/atau dihadapan JATI LELONO, SH., Notaris di Surabaya. Intinya adalah pada saat diterbitkan Gambar Situasi untuk Objek Sengketa I tanggal 24-3-1994 dan

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **15** dari **66**



selanjutnya diterbitkan Objek Sengketa - I pada tanggal 5-4-1994, sebagian Objek Tanah yang tercantum pada Objek Sengketa - I adalah milik Penggugat yang pada saat itu masih dimiliki dan dikuasai oleh H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Sebidang Tanah Hak Yasan antara MARSONO P MURAI selaku Penjual dengan H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Kepala Desa/Lurah Made pada tanggal 12 Januari 1988 dan berdasarkan Buku C Kelurahan Made No. 2530 Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M², atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN ; -----

5. Bahwa, merujuk pada ketentuan Pasal 3 ayat (2) huruf a dan b Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah beserta penjelasannya sebagaimana dikutip pada poin 2 dan 3 di atas dan dikaitkan dengan dalil Penggugat poin 4 di atas, dapat disimpulkan bahwa sebelum melakukan pengukuran terhadap seluruh objek tanah yang dimohonkan hak/sertipikat oleh PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR berkedudukan di Surabaya, Tergugat tidak terlebih dahulu melakukan penyelidikan terhadap riwayat bidang tanah dan/atau menetapkan batas-batas tanahnya berdasarkan Buku Leter C, Buku Kretek dan Buku Krawangan Kelurahan Made dengan cermat dan teliti sesuai amanat Pasal 3 ayat (2) huruf a dan b Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana dikutip di atas, atau sangat mungkin Tergugat tidak melakukan pengukuran secara cermat dan teliti sehingga Tergugat tidak mengetahui bahwa di atas objek tanah yang dimohonkan hak oleh PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR berkedudukan di Surabaya, sebagaimana tercantum dalam Objek Sengketa - I terdapat sebagian objek tanah milik Penggugat yang pada saat itu masih dimiliki dan dikuasai oleh H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Sebidang Tanah Hak Yasan antara MARSONO P MURAI selaku Penjual dengan H. SURATMAN atau juga ditulis

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 16 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. SURATEMAN selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Kepala Desa/Lurah Made pada tanggal 12 Januari 1988 dan berdasarkan Buku C Kelurahan Made No. 2530 Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M², atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN ;-----

6. Bahwa, jika Tergugat benar-benar melakukan penyelidikan terhadap riwayat tanah dan menetapkan batas-batas objek tanah yang dimohonkan hak/sertipikat oleh PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR berkedudukan di Surabaya pada tahun 1994 dengan meneliti dan memeriksa Buku Leter C, Buku Kretek dan Buku Krawangan Kelurahan Made secara cermat dan teliti sesuai amanat Pasal 3 ayat (2) huruf a dan b Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, maka Tergugat seharusnya tidak menerbitkan Objek Sengketa - I karena di atas Objek Sengketa - I terdapat sebagian tanah milik Penggugat yang pada saat dibuatkan Gambar Situasi tanggal 24-3-1994 dan/atau diterbitkan Objek Sengketa - I pada tanggal 5-4-1994, masih dimiliki serta secara fisik dikuasai oleh H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Sebidang Tanah Hak Yasan antara MARSONO P MURAI selaku Penjual dengan H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Kepala Desa/Lurah Made pada tanggal 12 Januari 1988 dan berdasarkan Buku C Kelurahan Made No. 2530 Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M², atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN. Atau dengan kata lain dapat disimpulkan bahwa pada saat dilakukan pengukuran dan dibuatkan Gambar Situasi tertanggal 24-3-1994 dan selanjutnya diterbitkan Objek Sengketa - I pada tanggal 5-4-1994, sebagian objek tanah tercantum dalam Objek Sengketa I benar-benar dimiliki dan dikuasai oleh H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN, sehingga di dalam sebagian Objek Sengketa - I nyata-nyata telah terjadi kesalahan subjek dan kesalahan objek;-----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 17 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa, dengan demikian tindakan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa - I, terbukti telah melanggar ketentuan Pasal 3 ayat (2) huruf a dan b Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Tergugat tidak terlebih dahulu melakukan penyelidikan terhadap riwayat bidang tanah secara cermat dan teliti berdasarkan Buku Leter C, Buku Kretek dan Buku Krawangan Keluruahan Made, khususnya Persil Nomor 150 untuk menetapkan batas-batasnya dan untuk memastikan siapa pemiliknya sebelum melakukan pengukuran dan selanjutnya menerbitkan Objek Sengketa - I, sehingga proses penerbitan Objek Sengketa - I dapat dikategorikan mengandung Cacat Prosedur dan Cacat Subtansi dan sebagai akibatnya harus dinyatakan *tidak sah dan batal* ;-----
8. Bahwa, **mengingat** Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III merupakan pemecahan/pemisahan dari Objek Sengketa - I yang merupakan Sertipikat Induk dan karena Objek Sengketa - I telah terbukti mengandung Cacat Prosedur dan Cacat Subtansi, maka secara yuridis seharusnya Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III harus dinyatakan *tidak sah dan batal* *juga* ;

9. Bahwa, selanjutnya karena Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III yang merupakan pemecahan/pemisahan dari Objek Sengketa - I, diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal pada Tahun 2000, maka prosedur penerbitannya harus sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah beserta peraturan pelaksanaannya, yaitu Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;-----
10. Bahwa, Pasal 48 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan :-----
Ayat (1) : -----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **18** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satu bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula;-----

Ayat (2) :-----

Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya;-----

11. Bahwa, selanjutnya Pasal 133 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan :-----

Ayat (1) :-----

Permohonan pemecahan bidang tanah yang telah terdaftar, diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemecahan tersebut dilakukan dan melampirkan :-----

- Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;-----
- Identitas pemohon;-----
- Persetujuan tertulis pemegang hak tanggungan, apabila ha katas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan;-----

Ayat (2) :-----

Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah baru dari pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pengukuran ;-----

12. Bahwa, Pasal 134 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan :-----

Ayat (1) :-----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **19** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas permintaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dari satu tanah yang telah didaftar dapat dilakukan pemisahan sebagian atau beberapa bagian dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemisahan tersebut dilakukan dan melampirkan :-----

- Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;-----
- Identitas pemohon;-----
- Persetujuan tertulis pemegang hak tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan;-----

Ayat (2) : -----

Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah yang dipisahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pengukuran;-----

13. Bahwa, sebagaimana diuraikan pada Angka Romawi III tentang kepentingan Penggugat, poin 13 di atas, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III yang merupakan pemisahan/pemecahan di Objek Sengketa - I, posisinya sebagai berikut :-----

- Objek Sengketa -II yang merupakan pemisahan/pemecahan di Objek Sengketa - I, posisinya di atas sebagian bagian Utara-Timur tanah Penggugat ;-----
- Objek Sengketa - III yang juga merupakan pemisahan/pemecahan dari Objek Sengketa - I, posisinya di atas sebagian bagian timur-selatan tanah Penggugat ; -----

14. Bahwa, jika sebelum melakukan pemecahan/pemisahan Objek Sengketa - I menjadi Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa III, Tergugat benar-benar melakukan pengukuran dengan cermat dan teliti bidang tanah yang dimohonkan pemisahan/pemecahan oleh PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR berkedudukan di Surabaya atau ditulis juga PT. SUBURHIJAU JAYA MAKMUR sebagaimana ditentukan dalam Pasal 48 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **20** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah jo. Pasal Pasal 133 ayat (1) dan (2) dan Pasal 134 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana dikutip pada poin 10, 11 dan 12 di atas, maka seharusnya Tergugat tidak menerbitkan Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III yang merupakan pemisahan/pemecahan dari Objek Sengketa - I karena pada Tahun 1999 ketika dilakukan pengukuran terhadap objek tanah tersebut pada Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III dan/atau pada saat Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III diterbitkan oleh Tergugat Pada Tahun 2000, di atas Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III terdapat sebagian tanah milik Penggugat yang pada waktu itu masih dimiliki serta dikuasai oleh H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Sebidang Tanah Hak Yasan antara MARSONO P MURAI selaku Penjual dengan H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Kepala Desa/Lurah Made pada tanggal 12 Januari 1988 dan berdasarkan Buku C Kelurahan Made No. 2530 Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M², atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN dan baru beralih kepada PENGGUGAT pada Tahun 2004 berdasarkan Akta Ikatan Jual-Beli No. 7 dan Akta Kuasa No. 8, keduanya dibuat pada tanggal 9 September 2004 oleh dan/atau dihadapan JATI LELONO, SH., Notaris di Surabaya, dan selanjutnya dikuasai secara fisik oleh Penggugat hingga sekarang ;-----

15. Bahwa, dengan demikian tindakan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III yang merupakan pemisahan/pemecahan adari Objek Sengketa - I, terbukti telah melanggar ketentuan Pasal 48 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 133 ayat (1) dan (2) dan Pasal 134 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 21 dari 66

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

Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga proses penerbitan Objek Sengketa - II maupun Objek Sengketa - III juga dapat dikategorikan mengandung Cacat Prosedur dan Cacat Subtansi dan sebagai akibatnya harus dinyatakan tidak sah dan batal sebagaimana halnya Objek Sengketa – I ;-----

16. Bahwa, Pasal 31 ayat (1) Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan:-----

Ayat (1) : -----

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

17. Bahwa, selanjutnya Pasal 32 ayat (1) Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan :-----

Ayat (1) : -----

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

18. Bahwa, Pasal 1 angka 6 dan 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mendefinisikan Data Fisik dan Data Yuridis, sebagai berikut :-----

Angka _____ 6 :

Data fisik adalah keterangan mengenai letak batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya;-----

Angka7 : -----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **22** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya;-----

19. Bahwa, dari dalil Penggugat sebagaimana diuraikan pada poin 1 s/d poin 15 di atas serta dikaitkan dengan dalil Penggugat tersebut pada poin 16 s/d18 di atas, dapat disimpulkan bahwa Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa III tidak berisikan Data Fisik dan Data Yuridis yang benar mengenai objek tanah yang tercantum didalamnya karena sebagian objek tanah yang tercantum dalam Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III terdapat objek tanah Penggugat bekas hak yasan sesuai Buku Leter C Kelurahan Made No. 2530, Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M² atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN yang telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Ikatan Jual-Beli No. 7 dan Akta Kuasa No. 8, keduanya dibuat pada tanggal 9 September 2004 oleh dan/atau dihadapan JATI LELONO, SH., Notaris di Surabaya, sehingga secara yuridis Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III harus dinyatakan tidak sah dan batal ; -----

20. Bahwa, Pasal 11 ayat (3) huruf a, b dan c Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menentukan :-----

Ayat (3) : -----

Sengketa atau konflik yang menjadi kewenangan Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:-----

- a. *Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran pemetaan dan/atau perhitungan luas;*-----
- b. *Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;*-----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 23 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. *Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;*-----

d.*dst;*-----

21. Bahwa, selanjutnya Pasal 24 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menentukan :-----

Ayat (1) : -----

Setelah menerima laporan penyelesaian sengketa dan konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (5), Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Menteri menyelesaikan sengketa dan konflik dengan menerbitkan :-----

a. *Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah ;*-----

b. *Keputusan* *Pembatalan*
Sertifikat ;-----

c. *Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya; atau* -----

d. *Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3);*-----

22. Bahwa, berdasarkan uraian–uraian tersebut pada poin 1 s/d 15 di atas serta dikaitkan dengan ketentuan Pasal 11 ayat (3) dalam huruf a, b dan c dan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan sebagaimana dikutip pada poin 20 dan 21 di atas, dapat disimpulkan bahwa di dalam proses penerbitan Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III telah terjadi kesalahan-kesalahan prosedur, yaitu :-----

a. *Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran pemetaan dan/atau perhitungan*

luas;-----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 24 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;-----

c. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;-----

sehingga Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III harus dinyatakan tidak sah dan batal;-----

23. Bahwa, selain melanggar ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yaitu ketentuan Pasal 3 ayat (2) huruf a dan b Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 48 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 133 ayat (1) dan (2) dan Pasal 134 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diuraikan di atas, tindakan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III juga melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu antara lain :

a. Asas Kecermatan : -----

Bahwa, jika sebelum melakukan pengukuran Tergugat cermat dalam memeriksa dan meneliti berkas yang berisikan data fisik dan data yuridis atas tanah sesuai Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III, khususnya mengenai riwayat tanahnya serta menetapkan batas-batasnya secara teliti berdasarkan Buku Leter C, Buku Krawangan dan Buku Kretek Kelurahan Made, khususnya Persil No. 150, maka seharusnya Tergugat *tidak* membuat Gambar Situasi/Surat Ukur dan selanjutnya menerbitkan Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III karena sebagian objek tanah yang diukur dan selanjutnya diterbitkan Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III terdapat objek tanah milik Penggugat bekas hak yasan sesuai Buku Leter C Kelurahan Made No. 2530, Persil 150, Kelas S.I,

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 25 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas 1.050 M² atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN yang telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Ikatan Jual-Beli No. 7 dan Akta Kuasa No. 8, keduanya dibuat pada tanggal 9 September 2004 oleh dan/atau dihadapan JATI LELONO, SH., Notaris di Surabaya;-----

b. Asas Profesionalitas :-----

Bahwa jika Tergugat senantiasa berpijak pada Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dalam menjalankan kewenangannya, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 48 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 133 ayat (1) dan (2) dan Pasal 134 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka seharusnya Tergugat *tidak* membuat Gambar Situasi/Surat Ukur dan selanjutnya menerbitkan Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III karena sebagian objek tanah yang diukur dan selanjutnya diterbitkan Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III terdapat objek tanah milik Penggugat bekas hak yasan sesuai Buku Leter C Kelurahan Made No. 2530, Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M² atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN yang telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Ikatan Jual-Beli No. 7 dan Akta Kuasa No. 8, keduanya dibuat pada tanggal 9 September 2004 oleh dan/atau dihadapan JATI LELONO, SH., Notaris di Surabaya ;-----

24. Bahwa, tindakan Tergugat menerbitkan Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku serta Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu Asas *Kecermatan* dan Asas *Profesionalitas* sebagaimana

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 26 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diuraikan di atas, nyata-nyata telah merugikan kepentingan Penggugat karena akibat diterbitkannya Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III, pengajuan pengakuan hak/sertipikat hak atas tanah milik Penggugat sesuai Buku C Kelurahan Made No. 2530 Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M², atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN yang dimohonkan oleh H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN tidak dapat ditindaklanjuti oleh Tergugat ;-----

25. Bahwa, dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang R.I Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan Undang-Undang R.I Nomor 51 Tahun 2009, terdapat cukup alasan hukum bagi Penggugat untuk mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan mohon agar Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III dinyatakan Batal atau Tidak Sah dan kepada Tergugat diwajibkan untuk mencabutnya ;-----

26. Bahwa, untuk menghindari terjadinya permasalahan yang kemungkinan akan dihadapi oleh Tergugat dikemudian hari apabila Gugatan Penggugat dikabulkan, maka cukup alasan jika sekiranya Penggugat mohon agar Tergugat juga diperintahkan untuk menerbitkan sertipikat baru atas objek tanah tersebut pada Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III setelah luas masing-masing dikurangi sebagian dari luas tanah milik Penggugat sesuai Buku C Kelurahan Made No. 2530 Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M², atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN yang sebagian masuk Objek Sengketa - I, sebagian masuk Objek Sengketa - II dan sebagian lagi masuk Objek Sengketa - III sesuai hasil pengembalian batas dan/atau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 27 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bahwa, mengingat Tergugat telah menerbitkan Objek Sengketa - I, Objek Sengketa - II dan Objek Sengketa - III tidak sesuai dengan prosedur sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku dan/atau bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang sangat merugikan Penggugat, maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

V. Petitum : -----

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon dengan hormat ke hadapan Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

2. Menyatakan batal atau tidak sah :-----

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4 Sisa/Keluarahan Made, tanggal 5-4-1994, Gambar Situasi tanggal 24-3-1994, No. 2172/1994, Luas 415.775 M², atas nama PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR, berkedudukan di Surabaya ;-----

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1075/Keluarahan Made, tanggal 02 Maret 2000, Surat Ukur tanggal 30-12-1999, No. 564/Made1999, Luas 3.000 M², atas nama PT. SUBUR HIJAU JAYA MAKMUR ;-----

c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1082/Keluarahan Made, tanggal 08 Maret 2000, Surat Ukur tanggal 30-12-1999, No. 565/Made/1999, Luas 1.756 M², atas nama PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR, berkedudukan di Surabaya ;-----

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut :-----

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4 Sisa/Keluarahan Made, tanggal 5-4-1994, Gambar Situasi tanggal 24-3-1994, No. 2172/1994,

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 28 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Luas 415.775 M², atas nama PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR, berkedudukan di Surabaya; -----
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1075/Keluarahan Made, tanggal 02 Maret 2000, Surat Ukur tanggal 30-12-1999, No. 564/Made1999, Luas 3000 M², atas nama PT. SUBUR HIJAU JAYA MAKMUR; -----
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1082/Keluarahan Made, tanggal 08 Maret 2000, Surat Ukur tanggal 30-12-1999, No. 565/Made/1999, Luas 1.756 M², atas nama PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR, berkedudukan di Surabaya; -----
4. Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan sertipikat baru atas objek tanah tersebut pada :-----
- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4 Sisa/Keluarahan Made, tanggal 5-4-1994, Gambar Situasi tanggal 24-3-1994, No. 2172/1994, Luas 415.775 M², atas nama PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR, berkedudukan di Surabaya ;-----
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1075/Keluarahan Made, tanggal 02 Maret 2000, Surat Ukur tanggal 30-12-1999, No. 564/Made1999, Luas 3000 M², atas nama PT. SUBUR HIJAU JAYA MAKMUR ;-----
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1082/Keluarahan Made, tanggal 08 Maret 2000, Surat Ukur tanggal 30-12-1999, No. 565/Made/1999, Luas 1.756 M², atas nama PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR, berkedudukan di Surabaya ;-----
- setelah luas masing-masing dikurangi sebagian dari tanah milik Penggugat sesuai Buku C Kelurahan Made No. 2530 Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M², atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN sesuai hasil pengembalian batas dan/atau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----
5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 29 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan jawabannya tertanggal 02 November 2017 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas dali-dalil gugatan Penggugat tanpa terkecuali ; -----

2. Bahwa, obyek gugatan dalam perkara ini adalah : -----

a) Obyek Sengketa - I Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4 sisa/Kelurahan Made, Gambar Situasi tanggal 24-3-1994, No. 2172/1994 Luas 415.775 M², Asal Persil : Pemberian Hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur tanggal 19-2-1994 No. 185/HGB/35/ 1994, Penunjuk D.I 301 : 701/II/1/1994, Tanah Negara bekas Hak Yasan, diterbitkan pada tanggal 5 April 1994, berakhirnya Hak tanggal 28-2-2024, Pemegang Hak tercatat atas nama PT. SUBUR HIJAU JAYA MAKMUR, berkedudukan di Surabaya ;-----

b) Obyek Sengketa - II Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1075/Kelurahan Made, Surat Ukur tanggal 30-12-1999 No. 564/Made/1999, Luas 3.000 M², NIB. 12.01. 18.06.0114, Letak Tanah Kawasan Areal Komersial Blok I-2/11, Asal Hak : Pemecahan, Pemisahan Hak Guna Bangunan 4 sisa, diterbitkan pada tanggal 07 Maret 2000, berakhirnya Hak tanggal 28-2-2024, Pemegang Hak tercatat atas nama PT. SUBUR JAYA MAKMUR ; -----

c) Obyek Sengketa - III Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1082/Kelurahan Made, Surat Ukur tanggal 30-12-1999 No. 565/Made/1999, Luas 1.756 M², NIB. 12.01. 18.06.01142, Asal Hak : Pemecahan, Pemisahan Hak Guna Bangunan 4 sisa, diterbitkan pada tanggal 08 Maret 2000, berakhirnya Hak tanggal 28-2-2024, Pemegang Hak tercatat atas nama PT. SUBUR HIJAU JAYA MAKMUR, berkedudukan di Surabaya ; -----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 30 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadili perkara a quo (*Kompetensi Absolut*) ;-----

Setelah mencermati Gugatan Penggugat, substansi gugatan a quo adalah berkaitan dengan tidak dapatnya diproses Permohonan Pengakuan Hak/Sertipikat yang dimohonkan oleh H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN, yang kemudian diteruskan dengan pengajuan permohonan oleh (Penggugat) sebanyak 2 (dua) kali masing-masing tertanggal 10 Februari 2017 dan tertanggal 7 Maret 2017, yang intinya memohon agar Tergugat segera menindaklanjuti proses penerbitan sertipikat hak atas tanah bekas hak yasan terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya sesuai Buku Leter C No. 2530 Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M², atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN yang dimohonkan oleh H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN, karena terhadap bidang tanah tersebut sudah terdapat Sertipikat Hak atas Tanah atas nama pihak lain, yaitu : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4 sisa/Kelurahan Made atas nama PT. SUBUR HIJAU JAYA MAKMUR, berkedudukan di Surabaya, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1075/ Kelurahan Made tercatat atas nama PT. SUBUR JAYA MAKMUR, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1082/Kelurahan Made atas nama PT. SUBUR HIJAU JAYA MAKMUR, berkedudukan di Surabaya, sehingga didalam gugatan a quo terdapat adanya unsur sengketa kepemilikan hak atas tanah, bukan sengketa administrasi Tata Usaha Negara yang harus diuji terlebih dahulu hak keperdataannya melalui Peradilan Umum ;-----

4. Bahwa, Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) ;-----
Bahwa penerbitan obyek Sengketa - I dilakukan oleh Tergugat berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur tanggal 19-2-1994 No. 185/HGB/35/1995 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah, sehingga Kepala Kantor Wilayah Badan

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **31** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur harus ditarik sebagai pihak/digugat dalam perkara a quo ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, Tergugat mohon seluruh Jawaban dalam eksepsi dianggap merupakan satu kesatuan dengan Jawaban Tergugat dalam pokok perkara, dan selanjutnya Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat tanpa terkecuali ;-----
2. Bahwa, untuk memperjelas penyelesaian perkara a quo, Tergugat menjelaskan hal-hal sebagai berikut :-----
 - a. Bahwa H. SURATMAN mengajukan permohonan Pengakuan Hak/Sertipikat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya - I atas tanah seluas 1.047 M² yang terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya sesuai dengan Nomor Berkas Permohonan 1870/2004 tanggal 15 Januari 2004 ;-----
 - b. Selanjutnya terhadap tanah seluas 1.047 M² tersebut telah dilakukan Jual - Beli antara H. SURATMAN selaku Penjual dengan RONNY WIJAYA selaku Pembeli sebagaimana Akta Ikatan Jual – Beli No. 7 dan Akta Kuasa No. 8, keduanya dibuat pada tanggal 9 September 2004 oleh dan atau dihadapan JATI LELONO, SH., selaku Notaris di Kota Surabaya ;-----
 - c. Bahwa atas permohonan Sdr. RONNY WIJAYA terhadap tanah seluas 1.047 M² telah dilakukan pengukuran oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya I ;-----
 - d. Bahwa Sdr. RONNY WIJAYA melalui kuasanya Sdr. Drs. KOSDAR, SH., mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tanggal 10 Februari 2017 No. 003/TPLS/KDR/III/2017 Perihal : Mohon Tindak Lanjut Proses Permohonan Hak/Sertipikat Nomor Berkas

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 32 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan 1870/2004 tanggal 15 Januari 2004, yang pada intinya agar Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I segera memproses permohonan Hak/Sertipikat atas obyek tanah bekas hak yasan tercatat dalam Buku Leter C Kelurahan Made No. 2530, Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.047 M² atas nama H. SURATMAN sesuai Nomor Berkas Permohonan 1870/2004 tertanggal 15 Januari 2004 ; -----

e. Bahwa terhadap surat Drs. KOSDAR, SH., pada huruf d Kepala Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan bertindak atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I telah menanggapi dengan surat tanggal 20 Februari 2017 No. 448/200-35.78/II/2017 perihal : Mohon Tindak Lanjut Proses Permohonan Hak/Sertipikat Nomor Berkas Permohonan 1870/2004 tanggal 15 Januari 2004, yang pada intinya berisi pemberitahuan/informasi, bahwa permohonan tersebut tidak dapat diproses karena tanah yang dimohon sudah terdapat Sertipikat Hak atas Tanah, oleh karena itu dimohon untuk segera Mencabut Permohonan tersebut ; -----

f. Selanjutnya Sdr. RONNY WIJAYA melalui kuasanya Sdr. Drs. KOSDAR, SH., mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tanggal 07 Maret 2017 No. 004/TLPS.2/KDR/III/2017 Perihal : Mohon Tindak Lanjut Proses Permohonan Hak/Sertipikat Nomor Berkas 1870/2004 tanggal 15 Januari 2004 (II), yang pada intinya berisi permohonan agar Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I berkenan untuk menginformasikan berapa Nomor Sertipikatnya, Nomor dan tanggal Surat Ukurnya, berapa Luasnya, siapa Pemegang Haknya dan kapan Penerbitannya, sehingga memiliki dasar data alasan yang jelas untuk mencabut berkas permohonan Hak/Sertipikat Nomor Berkas 1870/2004 tanggal 16 Januari 2004 ; -----

g. Bahwa terhadap surat Drs. KOSDAR, SH., pada huruf f, Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I telah menanggapi dengan surat tanggal 18 April 2017 No. 909/ 200-35. 78/IV/2017 perihal : Mohon Tindak Lanjut

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 33 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Proses Permohonan Hak/ Sertipikat Nomor Berkas Permohonan 1870/2004 tanggal 15 Januari 2004 (II) yang pada intinya berisi pemberitahuan/informasi, bahwa dari hasil data pengukuran di lapangan, setelah dipetakan pada peta pendaftaran tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I sebagaimana Jawaban surat terdahulu No. 448/200-35.78/II/2017, tanggal 20 Februari 2017 bidang tanah yang Saudara mohon telah terbit Sertipikat, oleh karena itu Permohonan pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Saudara belum dapat ditindak lanjuti ;-----

3. Bahwa, penerbitan obyek sengketa I dilakukan oleh Tergugat berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur tanggal 19-2-1994 No. 185/HGB/35/1995 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah ; -----
4. Bahwa, sebagaimana Diktum menimbang Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur tanggal 19-2-1994 No. 185/HGB/35/1995 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah, pengukuran atas bidang tanah yang menjadi bagian dari Obyek Sengketa - I dilakukan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur ; -----
Sehingga dengan demikian bukan kewenangan Tergugat untuk menjelaskan prosedur yang dilakukan dalam rangka penyelidikan riwayat tanah dan penetapan batas-batasnya sebelum sebidang tanah diukur sebagaimana dalil-dalil didalam Gugatan Penggugat dengan mendasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah ; -----
5. Bahwa, mengenai ketentuan Pasal 48 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Pasal 133 ayat (1) dan (2) serta Pasal 134 ayat (1) dan (2), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **34** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah merupakan pasal-pasal yang berkaitan dengan prosedur Pemecahan/Pemisahan terhadap Obyek Sengketa - I menjadi Obyek Sengketa - II dan Obyek Sengketa – III ; -----

6. Bahwa, berkaitan dengan dalil-dalil Penggugat yang menyimpulkan bahwa Obyek Sengketa - I, Obyek Sengketa - II, dan Obyek Sengketa - III tidak berisikan data fisik dan data yuridis yang benar mengenai obyek tanah yang tercantum di dalamnya karena sebagian obyek tanah yang tercantum dalam Obyek Sengketa - I, Obyek Sengketa - II, Dan Obyek Sengketa - III terdapat obyek tanah Penggugat bekas hak yasan sesuai Buku Leter C Kelurahan Made No. 2530, Persil 150, Kelas S.I, Luas 1.050 M² atas nama H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN yang telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli No. 7 dan Akta Kuasa No. 8, keduanya dibuat pada tanggal 9 September 2004 oleh dan/atau dihadapan JATI LELONO, SH., Notaris di Surabaya, sehingga secara yuridis Obyek Sengketa - I, Obyek Sengketa - II dan Obyek Sengketa - III harus dinyatakan tidak sah dan batal. Adalah merupakan kesimpulan yang tidak benar terlalu dini (prematurn) dan masih harus dibuktikan dipersidangan perkara a quo, karena sesuai penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan : “Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA ;--- Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam Sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang bersangkutan.....” ; -----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 35 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa, demikian juga terhadap dalil-dalil Penggugat yang menyimpulkan di dalam penerbitan Obyek Sengketa - I, Obyek Sengketa - II, dan Obyek Sengketa - III telah terjadi kesalahan-kesalahan prosedur, dikaitkan dengan ketentuan Pasal 11 ayat (3) huruf a, b, c, dan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan, yaitu :-----
- a. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran pemetaan dan/atau perhitungan luas ;-----
 - b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat ;-----
 - c. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah ;-----
- Sehingga Obyek Sengketa - I, Obyek Sengketa - II, dan Obyek Sengketa - III harus dinyatakan tidak sah dan batal adalah juga merupakan kesimpulan yang tidak benar, terlalu dini (prematur) dan masih harus dibuktikan dipersidangan di perkara a quo ; -----
8. Bahwa, sedangkan mengenai dalil-dalil Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat menerbitkan Obyek Sengketa - I, Obyek Sengketa - II, dan Obyek Sengketa - III juga melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, yaitu antara lain Asas Kecermatan dan Asas Profesionalitas adalah merupakan dali-dalil yang tidak benar, karena sudah Tergugat jelaskan sebelumnya bahwa yang melakukan pengukuran terhadap bidang tanah yang selanjutnya diterbitkan Obyek Sengketa - I adalah Petugas Ukur dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur ; -----
9. Bahwa, terhadap dalil-dalil didalam gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Tergugat, mohon dianggap dibantah/disanggah seluruhnya ; -----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 36 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, pemeriksa perkara ini berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :-----

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya ;-----

Dalam Pokok Perkara :

- Menerima Jawaban Tergugat seluruhnya;-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----

- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah menyampaikan jawabannya tertanggal 19 Desember 2017 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

- Bahwa Tergugat Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya baik posita maupun petitumnya dan menolak seluruh tuntutan, kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat adalah tidak benar, tidak sesuai dengan fakta hukum dan penuh dengan kebohongan, sehingga mohon Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara ini tidak terkecoh oleh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat ; -----

I. DALAM EKSEPSI :

Eksepsi Kompetensi Absolut : -----

1. Bahwa benar sesuai dengan surat gugatan Penggugat baik dalam poin III (Kepentingan Penggugat) maupun poin IV (Dasar Gugatan),

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 37 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebutkan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik atas objek sebidang tanah bekas hak yasan yang terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, sesuai Buku Letter C No. 2530, Persil 150, Kelas S.1, seluas 1050 M² atas nama H. SURATEMAN berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli No. 7 dan Akta Kuasa Menjual No. 8 antara H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN selaku Penjual / Pemberi Kuasa dengan Penggugat selaku Pembeli / Penerima Kuasa, yang kedua akta tersebut dibuat pada tanggal 9 September 2004 di hadapan JATI LELONO, S.H., Notaris di Surabaya ; -----

2. Bahwa telah diketahui ternyata pada saat diajukan proses Permohonan Pengakuan Hak Sertipikat yang dimohonkan oleh H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN pada Tahun 2004, yang kemudian dilanjutkan oleh Penggugat dengan mengajukan surat permohonan kepada Tergugat sebanyak 2 (dua) kali masing-masing pada tanggal 10 Februari 2017 dan 7 Maret 2017 yang intinya meminta agar Tergugat menindaklanjuti proses penerbitan sertipikat bekas tanah hak yasan yang terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, sesuai Buku Letter C No. 2530, Persil 150, Kelas S.1, seluas 1050 M² atas nama H. SURATEMAN, telah terbit di atasnya Objek Sengketa - I, II, dan III, sehingga berdasarkan Putusan Fiktif Positif yang diajukan oleh Penggugat (Penggugat dalam perkara *a quo*) terhadap Tergugat (Tergugat dalam perkara *a quo*) dengan Register Perkara Nomor : 06/P/FP/2017/PTUN.SBY., yang meminta agar Tergugat menindaklanjuti proses penerbitan sertipikat hak atas tanah bekas hak yasan yang terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, sesuai Buku Letter C No. 2530, Persil 150, Kelas S.1, seluas 1050 M² atas nama H. SURATEMAN, yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan atas bidang tersebut telah terbit sertipikat milik pihak ketiga yaitu Tergugat Intervensi (PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR) ; --
3. Bahwa dengan demikian atas gugatan yang saat ini diajukan oleh Penggugat yang meminta diterbitkan Sertipikat Hak atas tanah bekas hak yasan yang

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 38 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, sesuai Buku Letter C No. 2530, Persil 150, Kelas S.1, seluas 1050 M² atas nama H. SURATEMAN adalah termasuk sengketa kepemilikan hak atas tanah ;-----

4. Bahwa berdasarkan dalil yang diajukan oleh Penggugat, Penggugat telah melakukan jual beli dengan H. SURATEMAN atau dapat ditulis juga H. SURATMAN, berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli No. 7 dan Akta Kuasa Menjual No. 8 antara H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN selaku Penjual/Pemberi Kuasa dengan Penggugat selaku Pembeli/Penerima Kuasa, yang kedua akta tersebut dibuat pada tanggal 9 September 2004 di hadapan JATI LELONO, S.H., Notaris di Surabaya, hal ini menunjukkan bahwa terdapat hubungan yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak dalam suatu perikatan ; -----
5. Bahwa hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak dalam suatu perikatan merupakan perbuatan hukum perdata. Sesuai dengan Pasal 2 huruf a Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan bahwa "Keputusan Tata Usaha Negara mengenai perbuatan hukum perdata bukan termasuk Keputusan Tata Usaha Negara ;-----
6. Bahwa dalil-dalil yang demikian itu adalah dalil-dalil mengenai sengketa kepemilikan atau keperdataan sehingga seharusnya masuk dalam wewenang yurisdiksi Peradilan Umum bukan Peradilan Tata Usaha Negara ;-
7. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat Intervensi ini berkorelasi dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I mengenai kewenangan mengadili yang ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 132 K/Pdt/1993 tertanggal 26 Januari 1993 ; -----
8. Bahwa berdasar hal-hal tersebut di atas, maka sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*). Mohon agar Majelis Hakim yang memutus perkara ini

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 39 dari 66

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

menerima eksepsi Tergugat dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena masuk dalam kompetensi *absolut* yaitu masuk dalam sengketa kepemilikan di wilayah hukum Peradilan Umum ;-----

II. JAWABAN DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa mengenai eksepsi yang tersebut di atas, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban yang diajukan Tergugat Intervensi ini ;

2. Bahwa apa yang disampaikan oleh Penggugat ini sangatlah tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang sebenarnya, dalil-dalil yang disampaikan adalah kebohongan semata, memutar balikkan fakta yang sebenarnya, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini tidak terkecoh dalil-dalil yang demikian itu ; -----
3. Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat dalam gugatannya angka 1 poin III (Kepentingan Penggugat) halaman 3, disebutkan Penggugat memiliki tanah bekas hak yasan yang terletak di Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, sesuai Buku Letter C No. 2530, Persil 150, Kelas S.1, seluas 1050 M² atas nama H. SURATEMAN, berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli No. 7 dan Akta Kuasa Menjual No. 8 antara H. SURATMAN atau juga ditulis H. SURATEMAN selaku Penjual / Pemberi Kuasa dengan Penggugat selaku Pembeli / Penerima Kuasa, yang kedua akta tersebut dibuat pada tanggal 9 September 2004 di hadapan JATI LELONO, S.H., Notaris di Surabaya ;

4. Bahwa dalil tersebut adalah tidak benar karena di dalam Buku C Kelurahan Made Kecamatan Sambikerep Kota Surabaya, Petok No. 2530 Persil 150 Kelas SI, atas nama H. SURATEMAN luasnya adalah 740 M², bukan 1.050 M² sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat ; -----
5. Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat dalam gugatanntya angka 3 poin III (Kepentingan Penggugat) halaman 4, disebutkan bahwa objek yang saat ini

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **40** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimiliki oleh Penggugat dari H. SURATEMAN (tersebut dalil Tergugat Intervensi angka 3), berasal dari Petok D No. 277, Persil 150, Kelas SI luas 1.480 M² (luas sebenarnya berdasarkan Surat Keterangan Lurah Made tertanggal 12 Januari 1988 adalah 1.050 M²) atas nama MARSONO P. MURAI ; -----

6. Bahwa dalil tersebut adalah tidak benar karena sesuai dengan buku C Kelurahan Made Kecamatan Sambikerep Kota Surabaya, Petok No. 277 Persil 150 Kelas SI, luasnya 1.480 M² atas nama MARSONO P. MURAI, yang dialihkan kepemilikannya ke :-----

a. Petok No. 1103, seluas 740 M² ; -----

b. Petok No. 1358, seluas 740 M² ;-----

Dalam hal ini tidak ada yang menyebutkan bahwa Petok No. 277 Persil 150 Kelas SI luasnya adalah 1.050 M² bukan 1.480 M² dan/atau Petok No. 277 tercatat beralih ke Petok No. 2530 Persil 150 Kelas SI atas nama H. SURATEMAN. Sehingga terkait dengan dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat adalah tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta yang ada ;-----

7. Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat selebihnya, Tergugat Intervensi tidak akan menanggapi karena dalil-dalil tersebut selebihnya adalah pengembangan atas proses yang dimohonkan oleh Penggugat di Kantor Pertanahan Nasional Kota Surabaya (Tergugat) ; -----

8. Bahwa menurut HERMAN HERMIT, Ir. M.T. dalam bukunya yang berjudul "Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia" Penerbit Mandar Maju, tahun 2004, Bandung, halaman 84, disebutkan "*Kantor Pertanahan merupakan instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional (BPN) di setiap daerah Kabupaten/Kota, dipimpin oleh seorang Kepala, yang bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi, dan mengemban tugasmelaksanakan kegiatan pelayanan di bidang*

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **41** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengaturan penguasaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah ." ; -----

9. Bahwa menurut H. ALI ACHMAD CHOMZAH, S.H., dalam bukunya Seri Hukum Pertanahan III "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah", Penerbit Prestasi Pustaka, Cetakan Pertama Maret, Tahun 2003, halaman 29, disebutkan "*Adapun sengketa hak atas tanah adalah meliputi beberapa macam antara lain mengenai status tanah, siapa-siapa yang berhak, bantahan terhadap bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak atau pendaftaran dalam buku tanah dan sebagainya*" ;-----
10. Bahwa penerbitan sertipikat atas Objek Sengketa - I, II, III telah sesuai dengan aturan hukum, sistematis dan sesuai dengan prosedur dalam peraturan perundang-undangan, yaitu melalui proses pengukuran dan/atau pemetaan, pemetaan bidang-bidang tanah, dan pembukuannya baik atas data fisik maupun data yuridisnya. Sehingga penerbitan sertipikat milik Tergugat Intervensi adalah sah dan tidak dapat dibatalkan ; -----
11. Bahwa sebelum dilakukan penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan milik Tergugat Intervensi, saat dilakukan kegiatan-kegiatan pengukuran, pemetaan dan lain sebagainya Tergugat telah mengumumkan terlebih dahulu, dan kegiatan-kegiatan tersebut dilakukan setelah tenggang waktu pengumuman itu berakhir dan tidak ada keberatan dari pihak manapun, dan atas pengumuman tersebut diletakkan di kantor Kelurahan dan kantor Badan Pertanahan nasional selama 2 (dua) bulan ;-----
12. Bahwa jual beli H. SURATEMAN dengan Penggugat dilakukan setelah penerbitan sertipikat milik Tergugat Intervensi terbit, sehingga jelas kepemilikan Penggugat tersebut patut dipertanyakan ; -----
13. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat tersebut maka jelas masih terdapat sengketa kepemilikan yang harus di sampaikan dalam peradilan umum, siapa yang berhak atas tanah tersebut dan siapa yang menguasainya ; -----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **42** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa berdasar alasan hukum di atas, mohon agar gugatan Penggugat yang secara nyata-nyata tidak berdasar fakta-fakta dan dasar hukum yang sah serta tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, maka sudah layak dan pantas apabila gugatan Penggugat demikian untuk dinyatakan ditolak ; -----

Berdasarkan seluruh uraian dan alasan-alasan yang telah disampaikan di atas, maka kiranya Tergugat Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan dalam perkara ini sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya ; -----
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara ini ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ; -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa atas jawaban pihak Tergugat, Penggugat mengajukan repliknya tertanggal 09 November 2017, sedangkan atas jawaban pihak Tergugat II Intervensi, Penggugat mengajukan repliknya tertanggal 27 Desember 2017 dan atas replik Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan dupliknya tertanggal 23 November 2017, sedangkan atas replik Penggugat tersebut pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan dupliknya tertanggal 11 Januari 2018, yang semuanya termuat dalam Berita Acara Persidangan ; -----

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi bukti surat yang telah dilegalisasi dan bermaterai cukup, dan telah dicocokkan pula dengan asli maupun sesuai salinan aslinya yang diberi tanda P - 1 sampai dengan P – 27, sebagai berikut : ---

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **43** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti P – 1 : Fotokopi sesuai asli, Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK :
3578211705560001 atas nama RONNY WIJAYA ;-----
2. Bukti P – 2 : Fotokopi sesuai asli, Salinan **Ikatan** Jual Beli No. 7 tanggal
9 September 2004, yang dibuat JATI LELONO, S.H. Notaris
di Kota Surabaya ;-----
3. Bukti P – 3 : Fotokopi sesuai asli, Salinan Akta Kuasa Nomor : 8 tanggal
9 September 2004, yang dibuat JATI LELONO, S.H. Notaris
di Kota Surabaya ;-----
4. Bukti P – 4 : Fotokopi sesuai asli, Kutipan Buku C Kelurahan Made,
Nomor : 2530, Persil Nomor : 150 Kelas S.I, Luas 0.105 Ha
atas nama H. SURATMAN ;-----
5. Bukti P – 5 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik
Bidang **Tanah** (SPORADIK) atas nama H. SURATMAN
tertanggal 22 Agustus 2002 ;-----
6. Bukti P – 6 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang
Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2012, NOP :
35.78.011.007.018-0150.0 atas nama Wajib Pajak :
H. SURATEMAN ;-----
7. Bukti P – 7 : Fotokopi sesuai asli, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)
PBB Tahun 2012 Nomor SPPT (NOP) : 35.78.011.007.018-
0150.0 tertanggal 20-06-2012 atas nama H. SURATEMAN ;
8. Bukti P – 8 : Fotokopi sesuai asli, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)
PBB Tahun 2013 Nomor SPPT (NOP) : 35.78.011.007.018-
0150.0 tertanggal 18-06-2013 atas nama H. SURATEMAN ;
9. Bukti P – 9 : Fotokopi sesuai asli, Surat Permohonan Konversi/
Pendaftaran Hak dari H. SURATMAN tertanggal 22-08-2002,
yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota
Surabaya ;-----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **44** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bukti P – 10 : Fotokopi sesuai asli, Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan : 1870/2004 untuk biaya permohonan Pengukuran, Panitia A, Transportasi, Permohonan Pengakuan Hak atas nama pemohon SURATEMAN. H., yang diterbitkan Kantor Pertanahan Surabaya tertanggal 15 Januari 2004 ;-----
11. Bukti P – 11 : Fotokopi sesuai asli, Tanda Terima pembayaran biaya permohonan Pengukuran, Panitia A, Transportasi, Permohonan Pengakuan Hak No. Berkas : 1870/2004 atas nama SURATEMAN. H. tertanggal 16/01/2004 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Surabaya ;-----
12. Bukti P – 12 : Fotokopi sesuai asli, Surat Tugas Pengukuran Nomor : 22560/2004 yang diterbitkan Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Ub. Kasubsi Pengukuran, Pemetaan & Konversi Kantor Pertanahan Kota Surabaya tertanggal 01 Maret 2004 ;-----
13. Bukti P – 13 : Fotokopi sesuai asli, Gambar Ukur Bidang Tanah (Lampiran 41 DI 107 A) pada Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya atas nama Pemohon H. SURATEMAN dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya ;-----
14. Bukti P – 14 : Fotokopi sesuai asli, Surat Keterangan Jual Beli Sebidang Tanah Hak Yasan atas nama MARSONO P. MURAI tertanggal 12 Januari 1988 ;-----
15. Bukti P – 15 : Fotokopi sesuai asli, Surat Keterangan Lurah/Kepala Desa Made, Kecamatan Lakarsantri, Kota Dati II Surabaya tertanggal 12 Januari 1988 ;-----
16. Bukti P – 16 : Fotokopi sesuai asli, Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah No. 277, Desa Made, Kecamatan Karangpilang,

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **45** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten/Kotapradja Surabaya atas nama Wajib Bayar

MARSONO P. MURAI ;-----

17. Bukti P – 17 : Fotokopi sesuai asli, Court Calender Nomor Perkara :
06/P/FP/2017/PTUN.SBY. tanggal 07 Juni 2017 ;-----
18. Bukti P – 18 : Fotokopi sesuai asli, Daftar Bukti Surat Termohon (Kepala
Kantor Pertanahan Kota Surabaya I) tertanggal 19-06-2017
dalam perkara Nomor : 06/P/FP/2017/PTUN.SBY.;
19. Bukti P – 19 : Fotokopi sesuai salinan, Putusan Pengadilan Tata Usaha
Negara Surabaya Nomor : 06/P/FP/2017/PTUN.SBY. tanggal
06 Juli 2017 ;-----
20. Bukti P – 20 : Fotokopi sesuai asli, Leter C No. 227 Kelurahan Made Persil
No. 150 Klas S.I Luas 1480 M² dan Luas 1980 M² atas nama
Marsana P. Mura'i ;-----
21. Bukti P – 21 : Fotokopi sesuai asli, Leter C No. 1103 Kelurahan Made Persil
No. 150 Klas S.I Luas 740 M² atas nama Marsono ;-----
22. Bukti P – 22 : Fotokopi sesuai asli, Leter C No. 1358 Kelurahan Made Persil
No. 150 Klas S.I Luas 740 M² atas nama A. Aziz ;-----
23. Bukti P – 23 : Fotokopi sesuai asli, Leter C No. 1614 Kelurahan Made Persil
No. 150 Klas S.I Luas 740 M² atas nama Surateman ;-----
24. Bukti P – 24 : Fotokopi sesuai asli, Leter C No. 2530 Kelurahan Made Persil
No. 150 Klas S.I Luas 740 M² atas nama H. Suratman ;-----
25. Bukti P – 25 : Fotokopi sesuai asli, Leter C No. 1015 Kelurahan Made Persil
No. 150 Klas S.I Luas 1980 M² atas nama Djumali ;-----
26. Bukti P – 26 : Fotokopi sesuai asli, Kretek Kelurahan Made Leter C No. 277
Persil No. 150 Klas S.I Luas 1480 M² yang menunjuk letak
bidang No. 1 dan Luas 1980 M² yang menunjuk letak bidang
No. 19 masing-masing atas nama Marsano P. Mura'i ;-----
27. Bukti P – 27 : Fotokopi sesuai asli, Krawangan Kelurahan Made Leter C
No. 277 Persil No. 150 atas nama Marsano P. Mura' i, letak

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **46** dari **66**

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

bidang No. 1 dengan luas 1480 M² dan letak bidang No.19
dengan luas 1980 M² ;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat mengajukan 1 (satu)
orang saksi bernama : AMIN TOHARI, yang pada pokoknya menerangkan
dibawah sumpah sebagai berikut :

Saksi : AMIN TOHARI : -----

- Bahwa menurut saksi tanah yang dipermasalahkan dalam kaitannya dengan obyek sengketa dalam perkara ini adalah Tanah Sdr. Ronny Wijaya yang diperoleh dari H. SURATMAN berdasarkan jual beli pada Tahun 2004 yang mana terkait tanggal dan bulannya saksi tidak ingat ;-----
- Bahwa luas tanah tersebut \pm 1047 M², dengan batas-batas sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Raya Made – Citraland, sebelah Timur berbatasan dengan Misro/Citraland, sebelah Utara berbatasan dengan Citraland, sebelah selatan berbatasan dengan tanah P. Marsono ;-----
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut, karena dari Tahun 2001 sampai dengan Tahun 2006 saksi selaku drifer/sopir pribadi H. Suratman ;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui dengan pasti darimana H. Suratman memperoleh tanah tersebut dan saksi hanya tahu pada saat diajak Bpk. H. Suratman ke Kantor Kelurahan Made pada Tahun 2002 dalam rangka minta pengukuran (data Sporadik Bidang Tanah) untuk pengurusan Sertipikat saksi mengetahui ada bukti pembelian yang menerangkan bahwa tanah tersebut diperoleh dari P. Marsono b Murai pada Tahun 1988 ;-----
- Bahwa berdasarkan alas hak Petok D No. 2530, H. Suratman bisa menjual tanah tersebut ;-----
- Bahwa pada Tahun 2002 H. Suratman pernah mengajukan SHM atas tanah tersebut dan sampai saat ini belum terbit Sertipikat Hak Miliknya ;-----
- Bahwa Sdr. Ronny Wijaya mengetahui tanah tersebut telah diajukan SHM oleh H. Suratman namun sampai saat ini belum terbit SHMnya ;-----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **47** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut diberi pagar pembatas pada Tahun 2004 dengan dipagar beton keliling oleh Sdr. Ronny Wijaya dan tidak ada pihak lain yang merasa keberatan ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Sdr. Ronny Wijaya pernah ajukan SHM atas tanah tersebut atau tidak ;-----
- Bahwa tanah yang dijual H. Suratman ke Sdr. Ronny Wijaya adalah tanah kosong berupa sawah yang ditanami padi ;-----
- Bahwa selama dikuasai Sdr. Ronny Wijaya keadaan fisik tanah tersebut saat ini sudah tidak pernah ditanami padi, hanya dengan kurang lebih luas 4 x 5 m yang ditepi jalan diuruq/**diratakan** dengan ketinggian sama rata dengan jalan dan di atasnya ada bangunan warung ;-----
- Bahwa pada saat H. Suratman membeli tanah tersebut dari Bpk. MARSONO menunjukan batas-batasnya ;-----
- Bahwa dari Tahun 2004 sampai saat ini H. Suratman tidak pernah menjual tanahnya tersebut kepada pihak lain selain menjual kepada Sdr. Ronny Wijaya;--
- Bahwa luas tanah tersebut sesuai Petok D No. 2530 luasnya 1050 M² dan setelah dilakukan pengukuran dari pihak kelurahan luasnya 1047 M² ;-----
- Bahwa terhadap tanah yang dilakukan pengukuran dari pihak Kelurahan tersebut sesuai dengan bukti yang bertanda **P - 5** ;-----
- Bahwa saksi juga sebagai pelantara/penghubung jual beli tanah lain khususnya di daerah Kelurahan Made ;-----
- Bahwa luas tanah antara pada Buku C dengan SPPT sering tidak sama dan bilamana terjadi hal tersebut harus memberitahu kepada pihak Kelurahan untuk dilakukan pengukuran ulang ;-----
- Bahwa pada saat pengukuran tanah tersebut saksi ikut kelapangan yang pada saat itu dihadiri oleh Lurah serta Perangkat Kelurahan lainnya ;-----
- Bahwa pengukuran tanah tersebut tetangga pemilik tanah yang berbatasan tidak ada mempermasalahkan karena batas tanah yang lain sudah kepotong dan milik

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **48** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Citaraland

semua ;-----

- Bahwa berdasarkan keterangan dari H. Suratman pada saat pengukuran tersebut Bpk. Marsono tidak ikut hadir menyaksikan pengukuran tanah tersebut ;-
- Bahwa Petok No. 2530 atas nama H. Suratman adalah berdasar peralihan dari Petok No. 277 atas nama Marsono P. Murai ;-----
- Bahwa Petok D No. 277 atas nama Marsono P. Murai tersebut adalah sesuai dengan bukti yang bertanda **P – 16** ;-----
- Bahwa menurut saksi ada Surat Keterangan yang membetulkan atas luas tanah tersebut yaitu surat yang menerangkan luas yang benar adalah berdasar hasil pengukuran pihak Kelurahan dengan luas 1047 M² ; -----
- Bahwa jual beli tanah antara H. Suratman dengan Sdr. Ronny Wijaya dicatatkan pada Notaris Balongsari Bpk. Jati Lelono ; -----
- Bahwa terhadap Jual Beli tersebut sesuai dengan bukti yang bertanda **P – 2** dan **P – 3** ; -----
- **Bahwa pada Buku Leter C Kelurahan Made atas nama H. Suratman tidak ada catatan peralihan lain ;-----**
- Bahwa saksi tidak sebagai pelantara hubungan jual beli tanah antara H. Suratman dengan Sdr. Ronny Wijaya , saksi hanya sebagai sopir yang saat itu mengantarkan H. Suratman pada saat proses jual beli tanah tersebut ;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa saat ini di atas tanah Sdr. Ronny Wijaya tersebut telah terbit atas tiga (3) SHGB ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, pihak Tergugat telah mengajukan pula alat bukti berupa fotokopi bukti surat yang telah dilegalisi dan bermaterai cukup dan telah dicocokkan pula dengan asli yang diberi **tanda T – 1 sampai dengan T - 12** yang rinciannya sebagai berikut : -----

1. Bukti T - 1 : Fotokopi sesuai asli, Surat dari Sdr. Drs. KOSDAR, S.H., Nomor : 003/TLPS/KDR/II/2017 tertanggal 10 Pebruari 2017,

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 49 dari 66

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

perihal : Mohon Tindak Lanjut Proses Permohonan Hak/Sertipikat Nomor Berkas Permohonan 1870/2004 tanggal 15 Januari 2004, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, terlampir fotokopi Surat Kuasa Khusus Sdr. RONNY WIJAYA kepada Drs. KOSDAR, S.H. tertanggal 01 Pebruari 2017 dan Surat Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Surabaya I Nomor : 448/200-35.78/II/2017 tertanggal 20 Februari 2017 ;-

2. Bukti T - 2 : Fotokopi sesuai asli, Surat Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Surabaya I Nomor : 448/200-35.78/II/2017 tertanggal 20 Februari 2017, perihal : Mohon Tindak Lanjut Proses Permohonan Hak/Sertipikat Nomor Berkas Permohonan 1870/2004 tanggal 15 Januari 2004, yang ditujukan kepada Drs. KOSDAR, S.H. Jl. Raya Kebonsari No. 9, Surabaya;-----
3. Bukti T - 3 : Fotokopi sesuai asli, Surat dari Sdr. Drs. KOSDAR, S.H., Nomor : 004/TLPS.2/KDR/III/2017 tertanggal 07 Maret 2017, perihal : Mohon Tindak Lanjut Proses Permohonan Hak/Sertipikat Nomor Berkas Permohonan 1870/2004 tanggal 15 Januari 2004 (II), yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, terlampir fotokopi Surat Kuasa Khusus Sdr. RONNY WIJAYA kepada Drs. KOSDAR, S.H. tertanggal 01 Pebruari 2017;-----
4. Bukti T - 4 : Fotokopi sesuai asli, Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I Nomor : 909/200-35.78/IV/2017 tertanggal 18 April 2017, perihal : Mohon Tindak Lanjut Proses Permohonan Hak/Sertipikat Nomor Berkas Permohonan 1870/2004 tanggal 15 Januari 2004 (II), yang ditujukan kepada Drs. KOSDAR, S.H. Jl. Raya Kebonsari No. 9, Surabaya;-----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **50** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti T - 5 : Fotokopi sesuai asli, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4 Sisa/Kelurahan Made Tgl. 5-4-1994, Gambar Situasi No. 2172/1994 Tgl. 24-3-1994, Luas 415.775 M² atas nama PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR ;-----
6. Bukti T - 6 : Fotokopi sesuai asli, Gambar Situasi No. 2172/1994, terlampir Gambar Situasi dimaksud ;-----
7. Bukti T - 7 : Fotokopi sesuai asli, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1075/Kelurahan Made, Surat Ukur No. 564/Made/1999 Tgl. 30-12-1999, Luas 3.000 M² atas nama PT. SUBUR HIJAU JAYA MAKMUR ;-----
8. Bukti T - 8 : Fotokopi sesuai asli, Surat Ukur Nomor : 564/Made/1999 Tgl. 30-12-1999, Luas 3.000 M² ;-----
9. Bukti T - 9 : Fotokopi sesuai asli, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1082/Kelurahan Made Tgl. 8 Maret 2000, Surat Ukur No. 565/Made/1999 Tgl. 30-12-1999, Luas 1.756 M² atas nama PT. SUBUR HIJAU JAYA MAKMUR ;-----
10. Bukti T - 10 : Fotokopi sesuai asli, Surat Ukur Nomor : 565/Made/1999 Tgl. 30-12-1999, Luas 1.756 M² ;-----
11. Bukti T - 11 : Fotokopi sesuai asli, Kutipan Peta Pendaftaran Kelurahan Made tertanggal 16 Juni 2017 ;-----
12. Bukti T - 12 : Fotokopi sesuai asli, Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Nomor : 185/HGB/35/1994 tanggal 19-2-1994, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah, beserta Lampiran Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Nomor : 185/HGB/35/1994 tanggal 19-2-1994 ;-----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **51** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan pula alat bukti berupa fotokopi bukti surat yang telah dilegalisi dan bermaterai cukup, dan telah dicocokkan pula dengan asli yang diberi **tanda T II Intv - 1 sampai dengan T II Intv - 14**, yang rinciannya sebagai berikut :

1. Bukti T II Intv - 1 : Fotokopi sesuai asli, Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 19826/2016, atas nama Pemohon : Christina Enytha, DRA., yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tertanggal 16 Mei 2016 ;-----
2. Bukti T II Intv - 2 : Fotokopi sesuai asli, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4 Sisa/Kelurahan Made Tgl. 5-4-1994, Gambar Situasi No. 2172/1994 Tgl. 24-3-1994, Luas 415.775 M² atas nama PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR ;-----
3. Bukti T II Intv - 3 : Fotokopi sesuai asli, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1075/Kelurahan Made, Surat Ukur No. 564/Made/1999 Tgl. 30-12-1999, Luas 3.000 M² atas nama PT. SUBUR HIJAU JAYA MAKMUR ;-----
4. Bukti T II Intv - 4 : Fotokopi sesuai asli, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1082/Kelurahan Made Tgl. 8 Maret 2000, Surat Ukur No. 565/Made/1999 Tgl. 30-12-1999, Luas 1.756 M² atas nama PT. SUBUR HIJAU JAYA MAKMUR ;-----
5. Bukti T II Intv - 5 : Fotokopi sesuai asli, Buku Krawangan Persil No. 150 Kelurahan Made;-----
6. Bukti T II Intv - 6 : Fotokopi sesuai asli, Gambar Krawangan Persil No. 150 Kelurahan Made ;-----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **52** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti T II Intv - 7 : Fotokopi sesuai asli, Buku C Kelurahan Made Petok No. 277 atas nama Marsono P. Murai ;-----
8. Bukti T II Intv - 8 : Fotokopi sesuai asli, Buku C Kelurahan Made Petok No. 1358 atas nama Abdul Azis ;-----
9. Bukti T II Intv - 9 : Fotokopi sesuai asli, Buku C Kelurahan Made Petok No. 1614 atas nama Surateman ;-----
10. Bukti T II Intv - 10 : Fotokopi sesuai asli, Buku C Kelurahan Made Petok No. 2530 atas nama H. Suratman ;-----
11. Bukti T II Intv - 11 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 594.3/146/402.94.05/1993 tertanggal 28 Juli 1993 ;-----
12. Bukti T II Intv - 12 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 594.3/145/402.94.05/1993 tertanggal 28 Juli 1993 ;-----
13. Bukti T II Intv - 13 : **Fotokopi**, Petok No. 1358 Kelurahan Made, Kecamatan sambikerep tertanggal 7 September 1992 atas nama A. Azis ;-----
14. Bukti T II Intv - 14 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Soelaiman No. 26 tertanggal 15 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Jati Lelono, Notaris di Surabaya ;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Tergugat II Intervensi mengajukan 1 (satu) saksi bernama : GUFRON, yang pada pokoknya menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut :-----

Saksi : GUFRON :-----

- Bahwa saksi menjabat Lurah pada Kelurahan Made, Kecamatan Lakarsantri Kota Surabaya Sejak tanggal 01 Februari 2017 ;-----
- Bahwa sesuai Buku Leter C No. 2530 Kelurahan Made adalah atas nama H. Suratman dengan luas 740 M² ;-----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 53 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Buku Leter C Kelurahan Made No. 2530 atas nama H. Suratman tidak ada catatan yang menerangkan adanya peralihan dan masih tetap atas nama H. Suratman ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu apakah H. Suratman mempunyai tanah lain selain tanah atas petok tersebut ;-----
- Bahwa setahu saksi Leter C Nomor 2530 berdasarkan peralihan dari Leter C No. 1614 atas nama Surateman, selanjutnya Leter C No. 1614 berdasar dari peralihan Leter C No. 1358 atas nama A. Aziz sebanyak 2 (dua) bidang tanah dengan Persil No. 150 dengan luas 740 M² yang berasal dari No. 277 dan Persil No. 150 luas 1.180 M² yang berasal dari No. 1103, sedangkan Leter C No. 1358 berdasar peralihan awal dari Leter C No. 277 atas nama Marsana P Murai pada Tahun 10 Agustus 1988 dengan luas 1480 M² dan A. Aziz menjual tanah Persil 150 luas 1.180 M² dengan peralihan ke Leter C No. 1103 dengan luas 740 M² dan Leter C No. 1358 dengan luas 740 M², sedangkan yang bermasalah adalah Leter C No. 1358 ;-----
- Bahwa menurut saksi Leter C No. 1358 yang bermasalah, karena yang peralihan ke Leter C No. 1103 tidak bermasalah ;-----
- Bahwa, Bpk. Marsano P Murai mempunyai 2 (dua) bidang tanah dengan Persil 150 dan berdasarkan Buku Krawangan Kelurahan Made letak bidang No. 1 tercatat dengan luas 1480 M² dan pada letak bidang No. 19 dengan luas 1980 M², sedangkan yang bermasalah adalah di bidang No. 1 dengan luas 1480 M² ;-----
- Bahwa posisi persis letak bidang No. 19 tercatat dengan luas 1980 M² atas nama Marsana P Murai dan sesuai Buku Krawangan letaknya agak jauh dari Jl. Made kalau letak bidang No. 1 berada di tepi Jl. Made, yang mana kedua letak bidang tersebut lokasinya berjauhan dan keduanya berasal dari Leter C No. 277 Persil No. 150 ;-----
- Bahwa leter C No. 2530 perolehan tidak langsung dari No. 277 tetapi ada urutan perolehannya yaitu dari No. 277 beralih ke No. 1358, selanjutnya beralih ke No. 1614 dan terakhir beralih ke No. 2530 ;-----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **54** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai dengan Surat Keterangan Kepala Desa Made tanggal 12 Januari 1988 leter C No. 277 beralih ke No. 1358 atas nama A. Aziz dengan luas 740 M² dan bukan ke luas 1.050 M² dan sesuai bukti yang bertanda P – 15 ;-----
- Bahwa Leter C No. 277 Persil 150 atas nama Marsono P Murai ada kaitannya dengan Leter C No. 2530 atas nama H. Suratman dan menyambung atas riwayat perolehannya ;-----
- **Bahwa saksi tidak tahu apakah Leter C No. 277 Persil 150 atas nama Marsono P Murai ada peralihan ke pihak PT. SUBURHIJAU JAYAMAKMUR (Tergugat II Intervensi) atau tidak dan berdasar Buku Leter C Desa Persil 150 luas 1980 M² beralih ke IPEDA No. 1015 ;-----**
- Bahwa Leter C No. 2530 atas nama H. Suratman tidak ada catatan peralihan ke PT. Suburhijau Jayamakmur, yang mana luas 1980 M² sudah dibeli oleh PT. Suburhijau Jayamakmur dan sesuai Buku Krawangan Desa letaknya pada bidang No. 19 ;-----
- Bahwa saat saksi menjabat sebagai Lurah Made atas semua peralihan tanah pada Leter C dibukukan/dicatat, sedangkan kalau yang lama saksi tidak tahu ; ---
- Bahwa tanah tersebut ditandai dengan dengan Patok Batas yang mengelilingi tanah tersebut ;-----
- Bahwa urutan peralihan terhadap Leter C No. 277 Persil 150 atas nama Marsono P Murai berdasarkan Buku Leter C No. 277 Persil 150 luas 1480 M² atas nama Marsono P Murai yang terpecah menjadi 2 (dua) dengan luas 1480 M² dan luas 1980 M², selanjutnya terhadap luas 1480 m² beralih ke Leter C No. 1103 dan 1358 yang luasnya masing-masing 740 M², sedangkan yang luas 1980 M² beralih ke Leter C No. 1015 atas nama Djumali yang selanjutnya beralih ke No. 2530 atas nama PT. Suburhijau Jayamakmur ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu mengartikan atas penyebutan/istilah yang benar terhadap Leter C atau Petok untuk No. 277 Persil 150 atas nama Marsono P Murai ;-----
- Bahwa yang membedakan atas Leter C No. 2530 Persil 150 atas nama H. Suratman dengan luas 740 M² dengan Leter C No. 2530 Persil 150 atas nama

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 55 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suratman dengan luas 1980 M² adalah : bahwa Leter C No. 2530 Persil 150 atas nama Suratman dengan luas 1980 M² yang mendasarkan peralihan dari Leter C No. 1015 dan terhadap peralihan ke pihak PT. Suburhijau Jayamakmur pihak Desa/Kelurahan mempunyai dan tercatat pada buku tersendiri yang mana saksi tidak membawanya, dengan alasan karena yang dipermasalahkan dalam perkara ini ada pada luas 1480 M² dan bukan luas 1980 M² ;-----

- Bahwa Tahun 1997 tanah tersebut telah beralih ke PT. Suburhijau Jayamakmur ;-----
- Bahwa pada Buku Leter C Desa Made tidak ada tercatat pemilik Leter C atas nama Kadim P Ruslan serta Samir P Sawit ; -----
- Bahwa terhadap peralihan hak atas tanah saksi mencatat pada Buku Desa dan tersip dengan benar, sedangkan sebelum saksi menjabat Lurah Made terkait pengarsipan tanah Kelurahan Made saksi tidak tahu ;-----
- Bahwa dengan dasar melihat pada Buku Leter C Desa bisa dipastikan bila mana tidak ada catatan dan tidak ada yang keberatan berarti Leter C tersebut belum ada peralihan ;-----
- Bahwa menurut saksi terhadap hal pengajuan permohonan persertipikatan atas SHGB No. 4/Kel. Made oleh Panitia A bisa dan harus dilakukan pencatatan peralihan, sedangkan sebelum saksi menjabat Lurah Made saksi tidak tahu ;-----
- **Bahwa menurut saksi bilamana di Buku Desa menerangkan ada catatan peralihan SHGB No. 4 Sisa/Kelurahan Made kepada pihak PT. Suburhijau Jayamakmur, berarti sudah terjual dan bilamana sebaliknya kalau tidak ada catatan berarti belum terjual/belum ada peralihan ;-----**

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis di persidangan pada tanggal **08 Maret 2018**, sedangkan pihak Tergugat menyampaikan kesimpulan secara tertulis melalui Sub Bagian Umum dan Keuangan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang disampaikan dan telah diterima Majelis Hakim pada tanggal **13 Maret 2018** ;-----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **56** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak yang bersengketa tidak ada hal-hal lain yang akan disampaikan kepada Majelis Hakim, selanjutnya para pihak mohon putusan ; -----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercantum dan tercatat 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 tersebut di atas ;-----

Menimbang, bahwa keseluruhan obyek sengketa dalam sengketa ini yang dimohonkan oleh Penggugat di dalam dalil gugatannya untuk dinyatakan batal atau tidak sah serta dicabut adalah berupa:-----

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4 Sisa/Kelurahan Made, Tgl. 5-4-1994, Gambar Situasi Tgl. 24-3-1994, No. 2172/1994, Luas 415.775 M², atas nama PT. Suburhijau Jayamakmur, berkedudukan di Surabaya (vide bukti T – 5 = T II Int - 2);-----
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1075/Kelurahan Made, Tgl. 02 Maret 2000, Surat Ukur Tgl. 30-12-1999, No. 564/Made 1999, Luas 3.000 M², atas nama PT. Subur Hijau Jaya Makmur (vide bukti T – 7 = T II Int - 3);-----
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1082/Kelurahan Made, Tgl. 08 Maret 2000, Surat Ukur Tgl. 30-12-1999, No. 565/Made/1999, Luas 1.756 M², atas nama PT. Suburhijau Jayamakmur, berkedudukan di Surabaya (vide bukti T – 9 = T II Int - 4);-----

Menimbang, bahwa di dalam proses persidangan sengketa a quo dengan mendasarkan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memanggil pihak ketiga yang berkaitan dengan keseluruhan sertipikat obyek sengketa a quo sebagaimana panggilan Pengadilan;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan panggilan Pengadilan tersebut, nama yang tertera dalam obyek sengketa telah menyatakan sikapnya masuk sebagai

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 57 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

intervenient, dan selanjutnya telah diputus berdasarkan Putusan Sela Nomor :
110/G/2017/PTUN.SBY tertanggal 12 Desember
2017;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan
Tergugat II Intervensi, melalui masing-masing kuasa hukumnya telah mengajukan
jawabannya tertanggal 2 November 2017 dan 19 Desember 2017 yang berisi dalil
bantahan tentang eksepsi dan pokok perkara;-----

DALAM EKSEPSI ;-----

Menimbang, bahwa terdapat perihal eksepsi sama yang diajukan oleh
Tergugat dan Tergugat II Intervensi yaitu sebagaimana telah diuraikan secara
lengkap di dalam tentang duduk sengketa pada pokoknya berisi sebagai berikut:---

- Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadili
(Kompetensi Absolut);-----

Bahwa substansi gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan tidak dapat
diprosesnya permohonan pengakuan hak/sertipikat yang dimohonkan oleh
H. Suratman atau juga ditulis H. Surateman, yang kemudian setelah
dilakukannya jual beli kepada Penggugat berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli
No. 7 dan Akta Kuasa Menjual No. 8 tertanggal 9 September 2004
pengajuannya diteruskan oleh Penggugat sebanyak dua kali yang intinya
memohon agar Tergugat segera menindaklanjuti proses penerbitan sertipikat,
akan tetapi terhadap bidang tanah yang dimohonkan pensertipikatan tersebut
telah terdapat keseluruhan obyek sengketa, berdasarkan hal itu maka terdapat
adanya unsur sengketa kepemilikan hak atas tanah yang harus diuji terlebih
dahulu di Peradilan Umum maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau
setidak-tidaknya gugatan tidak diterima;-----

Menimbang, bahwa selebihnya eksepsi Tergugat telah diuraikan secara
lengkap di dalam tentang duduk sengketa pada pokoknya berisi sebagai berikut:---

- Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consorsium);-----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 58 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur harus dijadikan pihak karena obyek sengketa diterbitkan berdasarkan suratnya No. 185/HGB/35/1995 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah tertanggal 19-2-1994;-----

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, telah ditanggapi oleh Penggugat di dalam Repliknya masing-masing diterima pada dalam persidangan tanggal **9 November 2017** dan **27 Desember 2017**, yang pada pokoknya Penggugat menolak dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dan sebaliknya Penggugat bertetap pada dalil-dalil gugatannya;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Replik Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, di dalam Dupliknya masing-masing diterima pada dalam persidangan tanggal **23 November 2017** dan **11 Januari 2018** yang pada pokoknya bertetap pada dalil eksepsi dalam Jawabannya;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang ditandai bukti P-1 sampai dengan bukti P-27, serta mengajukan 1 (satu) orang saksi bernama **Amin Tohari** sebagaimana terinci di dalam tentanguduknya sengketa yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya para pihak yaitu Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang ditandai bukti T-1 sampai dengan bukti T- 12, namun tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan oleh Pengadilan, sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat yang ditandai bukti T II Intv - 1 sampai dengan bukti T II Intv - 14, serta mengajukan 1 (satu) orang saksi bernama **Ghufro**n sebagaimana terinci di dalam tentanguduknya sengketa yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;---

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 8 Maret 2018, sedangkan

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 59 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak Tergugat mengajukan kesimpulan yang dikirim melalui Sub Bagian Umum dan Keuangan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang telah disampaikan dan diterima Majelis Hakim tanggal 13 Maret 2018, yang pada pokoknya bertetap pada masing-masing dalilnya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena perihal eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, tersebut di atas terdapat eksepsi mengenai kompetensi absolut oleh karenanya berdasarkan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan bahwa "Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan," oleh karenanya dengan mendasarkan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi mengenai kewenangan absolut Pengadilan;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya meskipun Tergugat dan Tergugat II Intervensi, telah mengajukan eksepsi kompetensi absolut, oleh karena untuk mempertimbangkan eksepsi tersebut harus didukung dengan alat bukti maka Majelis Hakim baru dapat mempertimbangkan eksepsi tersebut dalam putusan akhir;-----

Menimbang, bahwa kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana telah diatur di dalam ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara" dan sebagaimana disebutkan di dalam ketentuan Pasal 25 ayat (5) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyebutkan bahwa "Peradilan tata usaha negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **60** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”;

Menimbang, bahwa lebih lanjut diatur didalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa “Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan 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 menyebutkan bahwa “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”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan 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 tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa yang diuji terhadap objek sengketa oleh Majelis Hakim Peradilan Tata Usaha Negara harus bersifat tata usaha negara mengenai penerapan hukumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah sengketa terhadap objek sengketa perkara a quo termasuk di dalam kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan ataukah tidak? ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :-

- Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah atas obyek sengketa berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli No. 7 dan Akta Kuasa No. 8 tertanggal 9 September 2004

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **61** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara H. Suratman atau juga ditulis H. Surateman selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli;-----

- Bahwa tanah tersebut tercatat dalam Buku Leter C No. 2530, Persil 150, Kelas S.I, luas 1.050 M² atas nama H. Suratman atau juga ditulis H. Surateman, yang sebelumnya berasal dari Petok D No. 277, Persil No. 150, Kelas S.I, tercatat luas 1.480 M² atas nama Marsono P. Murai (luas sebenarnya berdasarkan Surat Keterangan Lurah Made tanggal 12 Januari 1988 adalah 1.050 M²);-----
- Bahwa H. Suratman atau juga ditulis H. Surateman tidak pernah mengalihkan kepada pihak lain obyek tanah tersebut selain kepada Penggugat, maka dikarenakan terdapat sebagian tanah Penggugat atas keseluruhan sertifikat obyek sengketa tersebut menyebabkan penerbitan keseluruhan obyek sengketa telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 4 berupa Kutipan Register Buku C, didapatkan fakta hukum bahwa Buku C No. 2530 tercatat atas nama H. Suratman, dengan luas 1050 m²;-----

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan bukti P – 14 berupa Surat Keterangan Jual Beli Sebidang Tanah Tanah Hak Yasan, didapatkan fakta hukum bahwa Suratman membeli dari Marsono P. Murai tanah yang terdaftar dalam Petok No. 277, Persil 150, dengan luas ± 1.050 M²;-----

Menimbang, bahwa terdapat pertentangan atas fakta hukum tersebut di atas dengan bukti surat lainnya yang diajukan para pihak dan keterangan saksi bernama Ghufron di dalam persidangan, diantaranya :-----

- Bahwa Leter C No. 2530, tercatat atas nama H. Suratman, Persil 150, luas 740 M², yang sebelumnya berasal dari No. 1614 (vide bukti P – 24 = T II Intv – 10);-----
- Bahwa Leter C No. 1614, tercatat atas nama Surateman, Persil 150, luas 740 M², yang sebelumnya berasal dari No. 1358 (vide bukti P – 23 = T II Intv – 9);-----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **62** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Leter C No. 1358, tercatat atas nama A. Aziz, terdiri dari 2 Persil, yaitu Persil 150 dengan luas 740 M² yang berasal dari No. 277, dan Persil 150 dengan luas 1180 m² yang berasal dari No. 1103, (vide bukti P – 22 = T II Intv – 8);-----
- Bahwa Leter C No. 277 (vide bukti P – 20 = T II Intv – 7), tercatat atas nama Marsana P. Murai, terdiri dari 2 Persil, yaitu :-----
 - a. Persil 150 dengan luas 1980 M² dijual dicatat ke No. 1015 atas nama Djumali (vide bukti P – 25);-----
 - b. Persil 150 dengan luas 1480 M², masing-masing dijual dicatat ke No. 1103, dengan luas 740 M² dan sisanya dijual dicatat ke No. 1358;-----
- Bahwa Soelaiman (mantan Lurah Made) memberikan pernyataannya dalam Akta Notaris No. 26 (vide bukti T II Intv – 14) bahwa selama menjabat Lurah Made telah melakukan kesalahan administrasi dalam mengeluarkan Kutipan Buku C Nomor 2530, luas ± 1.050 M² atas nama H. Suratman maupun Buku Leter C Nomor 2530, luas ± 740 M² atas nama H. Suratman;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat permasalahan hukum yang berkaitan dengan perbedaan substansi hak berupa asal hak pemilik, luas dan letak atas dalil gugatan Penggugat dengan substansi hak diterbitkannya keseluruhan obyek sengketa;-----

Menimbang, bahwa untuk menguji permasalahan hukum mengenai substansi hak tersebut merupakan kewenangan pengujian yang dilakukan oleh Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) sehingga dapat diketahui keabsahan menurut hukum mengenai substansi hak dari para pihak;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas oleh karena telah dipertimbangkan bahwa yang berwenang memeriksa dan memutus sengketa tersebut adalah Pengadilan Negeri maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut adalah beralasan hukum untuk diterima;-----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **63** dari **66**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang berkaitan dengan kompetensi absolut dinyatakan diterima, maka eksepsi Tergugat untuk selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;-----

DALAM POKOK SENGKETA :-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan diterima, maka pokok sengketa dalam gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dan menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima;-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berpedoman pada ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum membayar biaya perkara pada tingkat pertama sebesar yang ditentukan dalam amar putusan;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim dapat menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian, serta penilaian pembuktian, atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan para pihak dipersidangan menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat-alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;-----

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta ketentuan hukum lainnya yang saling berkaitan dalam perkara ini;-----

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman 64 dari 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut;-----

DALAM POKOK SENGKETA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama sebesar Rp. 395.000,- (tiga ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Kamis, tanggal 15 Maret 2018 oleh kami MUHAMAD ILHAM, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan HARI HARTOMO SETYO NUGROHO, S.H., M.H. dan I DEWA GEDE PUJA, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 20 Maret 2018 oleh **MUHAMAD ILHAM, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **NI NYOMAN VIDIAJU PURBASARI, S.H.,M.H.**, dan **I DEWA GEDE PUJA, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dibantu oleh **EDY SUYANTO, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanpa dihadiri oleh pihak Penggugat, Tergugat dan pihak Tergugat II Intervensi maupun masing-masing kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA SIDANG,

1. **NI NYOMAN VIDIAJU P., S.H.,M.H**

MUHAMAD ILHAM, S.H., M.H.

2. **I DEWA GEDE PUJA, S.H., M.H.**

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **65** dari **66**



PANITERA PENGGANTI,

EDY SUYANTO, S.H.,M.H.

Rincian biaya perkara Nomor : 110/G/2017/PTUN.SBY.

1. Pendaftaran Gugatan	:	Rp.	30.000,-
2. Biaya Kepaniteraan	:	Rp.	354.000,-
3. Redaksi	:	Rp.	5.000,-
4. Materai	:	Rp.	<u>6.000,-</u>
<u>J u m l a h</u>	:	Rp.	395.000,-

(tiga ratus sembilan puluh lima ribu rupiah)

Putusan Perkara Nomor: 110/G/2017/PTUN.SBY, halaman **66** dari **66**