



P U T U S A N

NOMOR : 159/G/2019/PTUN.SBY.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

GOEI HADI PRAYOGO WAHYUDI, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, tempat tinggal Karang Asem 4/150 RT 007 RW 008 Kelurahan Ploso Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya. ;

Dengan ini telah memberikan kuasa khusus kepada kepada :

1. **TRIYATMOKO ANDI PURWANTO, S.H.M.H,**
2. **R . AZIZ HIDAYAT, S.H,**
3. **AGUSTINUS WIDYO PRAMONO, S.H,**
4. **MOH. MUNIF RIDHWAN, S.H, dan**
5. **RIZAL HARIYADI, S.H.M.H,**

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Kesemuanya adalah Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat TRIYATMOKO ANDI PURWANTO & REKAN yang beralamat di Ruko Taman Intan Nginden Raya Blok B2-15 Surabaya, email agustinuswidyo09@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2019.;

Selanjutnya disebut sebagai-----**PENGGUGAT;**

M E L A W A N

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II, tempat kedudukan Jalan Krembangan Barat No. 57 Surabaya.

Dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. **TEGUH SUNARYO, S.H.,M.Si. ;**
(Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II);
2. **SUHARDONO, S.H.,M.H;**

Halaman 1 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II);

3. DUDUT MARIJONI;

(Pengadministrasi Umum pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II);

Kesemuanya warganegara Indonesia, Para Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II beralamat di Jl. Krembangan Barat No. 57, Surabaya, email sugardono01@atrpn.go.id. berdasarkan surat kuasa nomor : SK/67.35.80-600/XII/2019 tanggal 17 Juni 2019;-

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

Dan

GO FAISAL UTOMO, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, tempat tinggal Jl. Rangka I/56 RT.02/RW.07, Kelurahan Rangkah, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya. Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada **MIRZA ISKANDAR EFFENDY, S.H.,M.H.**, Warganegara Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum "MIRZA ISKANDAR EFFENDY" dan Rekan berkantor di Jl. Pandugo Timur 3/1 Blok A/53, Kelurahan Penjaringan Sari, Kecamatan Rungkut, Surabaya, email mirza.effendy@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2020.

Selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut;

Telah membaca:

1. Surat gugatan Penggugat tanggal 20 November 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 22 November 2019, di bawah register perkara Nomor 159/G/2019/PTUN.SBY., dan telah diterima perbaikannya secara formal pada pemeriksaan persiapan tanggal 13 Januari 2020;

Halaman 2 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 159/PEN.MH/2019/PTUN. SBY. tanggal 25 November 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 159/PEN.PP/2019/PTUN.SBY. tanggal 25 November 2019 tentang Hari Pemeriksaan Persiapan ;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 159/PEN.HS/2019/PTUN.SBY. tanggal 13 Januari 2020 tentang Hari Persidangan;
5. Berkas perkara Nomor 159/G/2019/PTUN.SBY. beserta lampiran yang terdapat di dalamnya;

Telah mendengarkan keterangan Pihak, keterangan ahli dan saksi dimuka persidangan;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 20 November 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, pada tanggal 22 November 2019, dengan register perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY, dan telah diterima perbaikannya secara formal pada Pemeriksaan perbaikan 13 Januari 2020, dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

I. OBYEK SENGKETA

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kel. TANAH KALIKEDINDING diterbitkan tanggal 10 September 2015, Surat Ukur No. 440/TANAH KALIKEDINDING/2015, tanggal 11 Mei 2015, luas 453 m² atas nama **GO FAISAL UTOMO**;

II. KEWENANGAN MENGADILI

- Bahwa obyek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka berdasarkan Pasal 47 UU Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara" sedangkan Pasal 87 UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan makna Keputusan TUN sesuai Pasal 87 UU Nomor 30 Tahun 2014 adalah :

Halaman 3 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup perbuatan faktual.
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya.
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AAUPB.
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas.
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum, dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.

III. KEPENTINGAN

- Bahwa Penggugat adalah pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3/KELURAHAN TANAH KALIKEDINDING, sedangkan Penggugat tidak pernah mengalihkan kepada orang lain. Bahwa dengan munculnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kel. TANAH KALIKEDINDING Atas Nama GO FAISAL UTOMO yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II pada tanggal 10 September 2015. Hal ini sangat merugikan bagi Penggugat selaku pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3/KELURAHAN TANAH KALIKEDINDING karena Penggugat kehilangan hak dan tidak dapat memperpanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3/KELURAHAN TANAH KALIKEDINDING karena sudah beralih atas nama orang lain ;
- Bahwa atas diterbitkannya obyek sengketa tersebut diatas menyebabkan Penggugat selaku pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3/KELURAHAN TANAH KALIKEDINDING kehilangan haknya dan tidak dapat memperpanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3/KELURAHAN TANAH KALIKEDINDING karena telah beralih atas nama orang lain. Maka kepentingan Penggugat memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN, yang berbunyi ***“orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingan dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”***



IV. TENGGANG WAKTU

- Bahwa obyek sengketa diterbitkan Tergugat pada tanggal 10 September 2015;
- Bahwa obyek sengketa tersebut diterima dan diketahui oleh Penggugat pada tanggal 29 September 2015;
- Bahwa berdasarkan SEMA Nomor 2 Tahun 1991 angka V.3 berbunyi bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut ;
- Bahwa obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kel. TANAH KALIKEDINDING/2015 menjadi obyek Perkara di Pengadilan Negeri Surabaya, Perkara Pidana Nomor : 03/Pid.B/2019/PN. Sby A.n **Rahadi** dan Perkara Pidana Nomor : 05/Pid.B/2019/PN. Sby A.n **Joko Yoeyanto Teguh** putusan tanggal 28 Maret 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kel. TANAH KALIKEDINDING/2015 menjadi obyek Perkara di Pengadilan Negeri Surabaya, Perkara Pidana Nomor : 02/Pid.B/2019/PN. Sby A.n **Anang Pamudji** dan Perkara Pidana Nomor : 04/Pid.B/2019/PN. Sby A.n **Iskandar Abdul Kodir** putusan tanggal 01 April 2019 namun masih mengajukan banding;
- Bahwa perkara Nomor : 02/Pid.B/2019/PN. Sby Jo. 570/PID/2019/PT. SBY A.n **Anang Pamudji** dan Perkara Nomor : 04/Pid.B/2019/PN. Sby Jo. 571/PID/2019/PT.SBY A.n **Iskandar Abdul Kodir** putusan tanggal 19 Juni 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa tanggal 20 Juni 2019 Penggugat mengajukan surat permohonan perubahan nama pemegang hak pada Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00112/Kel. Tanah Kalikedinding kepada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II. Kemudian pada tanggal 8 Juli 2019, Penggugat mengajukan surat kedua kepada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II dijawab oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II Nomor : 918/300-35.80/VII/2019 tertanggal 12 Juli 2019 dengan uraian tata cara Penggugat mengajukan permohonan pemblokiran, pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00112/Kel. Tanah Kalikedinding;
- Bahwa setelah Penggugat membayar biaya Permohonan Pendaftaran Pencatatan Blokir ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya II A.n Goei Hadi

Halaman 5 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prayogo Wahyudi atas tanah yang berada di Kelurahan Tanah Kalikedinding Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya alas Hak Guna Bangunan No. 12.39.17.06.3.00112 tertanggal 13 Agustus 2019. Pihak Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, belum memberikan Jawaban terkait Permohonan Pemblokiran yang diajukan oleh Penggugat;

- Bahwa ketentuan tentang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo SEMA Nomor 2 Tahun 1991 tidak dapat diberlakukan, dengan demikian pengajuan gugatan pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kel. TANAH KALIKEDINDING diterbitkan tanggal 10 September 2015, Surat Ukur No. 440/TANAH KALIKEDINDING/2015, tanggal 11 Mei 2015, luas 453 m² atas nama **GO FAISAL UTOMO** yang diajukan oleh Penggugat masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang.

V. Posita/Alasan Gugatan :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3/KELURAHAN TANAH KALIKEDINDING, Luas 453 m², yang terletak di Jl. Kedinding Sekolah I, Kelurahan Tanah Kalikedinding Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya. Dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan umum/sekolahan
 - Sebelah Selatan : Tanah kosong
 - Sebelah Barat : Jalan Kampung
 - Sebelah Timur : Jalan Kampung
2. Bahwa pada Tahun 1993 Penggugat menganggunkan 2 (dua) sertipikat tanah ke Bank Duta yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3/KELURAHAN TANAH KALIKEDINDING, seluas 453 m² dan Sertipikat No. 12/Kelurahan Ploso, seluas 278 m² ;
3. Bahwa pada Tahun 1998 atau 1999 Bank Duta mengalami Likuidasi dan kedua sertipikat tanah tersebut yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3/KELURAHAN TANAH KALIKEDINDING, seluas 453 m² dan Sertipikat No. 12/Kelurahan Ploso, seluas 278 m² masih dibawah penguasaan Bank Duta karena Penggugat mengalami kredit macet ;
4. Bahwa pada Tahun 2014 Penggugat baru mengurus pengambilan sertipikat yang di anggunkan ke Bank Duta yang dibantu oleh Yap Yan Sioe. Karena Penggugat mengalami kredit macet, akhirnya Bank Duta menitipkan 2 (dua) sertipikat tersebut ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Surabaya. Setelah Penggugat mendatangi Kantor Pelayanan Kekayaan

Halaman 6 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Negara dan Lelang Kota Surabaya, Penggugat ditemui oleh saudara Junaidi selaku Pegawai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Surabaya yang menjelaskan bahwa sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3/KELURAHAN TANAH KALIKEDINDING dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 12/Kelurahan Ploso atas nama Penggugat dan menyatakan bahwa 2 (dua) sertipikat tersebut telah tebus atau diambil oleh seseorang yang mengatasnamakan Penggugat ;

5. Bahwa nyatanya Penggugat tidak pernah melakukan pengambilan atau penebusan 2 (dua) sertipikat tersebut di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Surabaya, sehingga Penggugat menduga ada pihak lain yang memalsukan identitas Penggugat sehingga 2 (dua) sertipikat tersebut dapat diambil atau ditebus di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Surabaya ;
6. Bahwa setelah ditelusuri diketahui Djoko Yoe Yanto, Anang Pamuji dan Iskandar Abdul Kodir adalah orang yang memalsukan identitas Penggugat. Dengan identitas Palsu tersebut Djoko Yoeyanto Teguh, Anang Pamuji dan Iskandar Abdul Kodir dapat mengambil 2 (dua) yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3/KELURAHAN TANAH KALIKEDINDING, seluas 453 m² dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 12/Kelurahan Ploso, seluas 278 m² dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa sepengetahuan Penggugat selaku pemilik 2 (dua) sertipikat tersebut ;
7. Bahwa pada tanggal 18 Mei 2015 Djoko Yoe Yanto, Anang Pamuji dan Iskandar Abdul Kodir, mengadakan Perjanjian Pengoperan Hak atas tanah sertipikat No. 3/ KELURAHAN TANAH KALIKEDINDING, seluas 453 m² kepada Go Faisal Utomo di Notaris Alexandra Pudentiana W, SH, dengan cara memalsukan identitas dari Penggugat dan Laniwati selaku Debitur kredit di Bank Duta ;
8. Bahwa setelah mengetahui 2 (dua) sertipikat tersebut dikuasai oleh Djoko Yoe Yanto, Penggugat dan Yap Yan Sioe datang ke rumah Djoko Yoe Yanto, ditemui oleh istri Djoko Yoe Yanto dan menantunya, Penggugat menanyakan perihal sertipikat yang dibawa Djoko Yoe Yanto. Penggugat memberi waktu selama 7 (tujuh) hari kepada Djoko Yoe Yanto untuk mengembalikan 2 (dua) sertipikat tersebut, namun oleh Djoko Yoe Yanto tetap tidak mengembalikan sertipikat tersebut ;
9. Bahwa pada tanggal 15 September 2015 Penggugat melaporkan Djoko Yoe Yanto, Anang Pamuji, Iskandar Abdul Kodir dan Rahadi ke pihak Kepolisian dengan dugaan tindak pidana memalsukan identitas Penggugat untuk



mengambil Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3/KELURAHAN TANAH KALIKEDINDING, Luas 453 m² dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Surabaya ;

10. Bahwa pada tanggal 17 September 2015 Penggugat mengajukan surat permohonan penghentian proses pembaharuan hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kel. TANAH KALIKEDINDING diterbitkan tanggal 10 September 2015, Surat Ukur No. 440/TANAH KALIKEDINDING/2015, tanggal 11 Mei 2015, luas 453 m² atas nama **GO FAISAL UTOMO** dan pencabutan berkas kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II. Kemudian pada tanggal 29 September 2015 Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II mengirim surat balasan, yang pada intinya bahwa sesuai dengan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, terhadap Pembaharuan Hak Guna Bangunan No. 00112/Kel. TANAH KALIKEDINDING telah diproses sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
11. Bahwa pada tanggal 01 Februari 2016 Anang Pamudji membuat surat pernyataan, yang menyatakan bahwa sanggup untuk mengembalikan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kel. TANAH KALIKEDINDING diterbitkan tanggal 10 September 2015, Surat Ukur No. 440/TANAH KALIKEDINDING/2015, tanggal 11 Mei 2015, luas 453 m² atas nama **GO FAISAL UTOMO** selambat-lambatnya pada tanggal 15 Maret 2016 kepada Penggugat di Surabaya, namun Anang Pamudji tidak dapat mengembalikan sertipikat tersebut kepada Penggugat ;
12. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 02/Pid.B/2019/PN. SBY dan Nomor 04/Pid.B/2019/PN. SBY. Yang amar putusannya sebagai berikut :
 1. Menyatakan Terdakwa Anang Pamuji dan Iskandar Abdul Kodir telah terbukti bersalah melakukan tindak pidana Pemalsuan sesuai dengan pasal 263 KUHP jo Pasal 480 KUHP jo Pasal 55 KUHP ;
 2. Menjatuhkan Pidana kepada Terdakwa Anang Pamuji dan Iskandar Abdul Kodir dengan hukuman masing-masing 2 (dua) tahun penjara.
13. Bahwa Kepala Badan Pertanahan berwenang untuk melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari sebagian wewenang pemberian hak atas tanah dilimpahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Propinsi maupun Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota, hal ini berdasarkan Peraturan Menteri

Halaman 8 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

14. Bahwa berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 tahun 2016 yaitu Dalam hal penyelesaian Sengketa dan Konflik berupa penerbitan Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah atau Keputusan Pembatalan Sertipikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf a dan b, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan. Sedangkan Pasal 26 ayat (2) yaitu kewenangan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :

- a. Menteri, untuk pemberian hak yang keputusannya diterbitkan oleh Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN, dan Sengketa dan Konflik dengan karakteristik tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3);
- b. Kepala Kantor Wilayah BPN, untuk pemberian hak yang keputusannya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Bahwa dengan demikian sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kel. TANAH KALIKEDINDING yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 10 September 2015 ternyata ada kesalahan dan cacat prosedur, hal ini berdasarkan Pasal 104 ayat (2) PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999, batalnya suatu hak atas tanah dapat disebabkan karena dua hal, yaitu : 1. karena terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusannya; 2. sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Definisi cacat hukum administratif menurut Pasal 107 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 ditentukan karena adanya hal-hal sebagai berikut :

- a. kesalahan prosedur;
 - b. kesalahan dalam penerapan perundang-undangan;
 - c. kesalahan subyek hak;
 - d. kesalahan obyek hak;
 - e. kesalahan jenis hak;
 - f. kesalahan perhitungan luas;
 - g. terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
 - h. data yuridis atau data fisiknya tidak benar; atau
 - i. karena kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif;
15. Bahwa dengan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kel. TANAH KALIKEDINDING diterbitkan tanggal 10 September 2015, Surat

Halaman 9 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur No. 440/TANAH KALIKEDINDING/2015, tanggal 11 Mei 2015, luas 453 m² atas nama **GO FAISAL UTOMO** tersebut jelas-jelas sangat merugikan Penggugat, karena Penggugat tidak pernah menjual/mengalihkan/melakukan Perjanjian Pengoperan Hak kepada siapapun atau pihak manapun ;

16. Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kel. TANAH KALIKEDINDING diterbitkan tanggal 10 September 2015, Surat Ukur No. 440/TANAH KALIKEDINDING/2015, tanggal 11 Mei 2015, luas 453 m² atas nama **GO FAISAL UTOMO** adalah merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Bahwa berdasarkan Pasal 45 ayat (1) huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997, Kepala Kantor Pertanahan dapat menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah, jika perbuatan peralihan hak tersebut tidak memenuhi syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Dalam Pasal 38 PMNA 9 No 1999 Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan terhadap permohonan Hak Guna Bangunan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II selaku pejabat TUN. Oleh karena adanya permasalahan sertipikat di atas Penggugat selaku pihak yang dirugikan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya;

17. Bahwa dengan demikian Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kel. TANAH KALIKEDINDING diterbitkan tanggal 10 September 2015, Surat Ukur No. 440/TANAH KALIKEDINDING/2015, tanggal 11 Mei 2015, luas 453 m² atas nama **GO FAISAL UTOMO** yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II dinyatakan batal atau tidak sah penerbitannya ;

18. Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kel. TANAH KALIKEDINDING diterbitkan tanggal 10 September 2015, Surat Ukur No. 440/TANAH KALIKEDINDING/2015, tanggal 11 Mei 2015, luas 453 m² atas nama **GO FAISAL UTOMO** adalah merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, oleh karena itu penerbitan sertipikat oleh Tergugat dapat dinilai merupakan

Halaman 10 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang 9 Tahun 2004 tentang Peradilan TUN, yang berbunyi sebagai berikut :

- a) "Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku";
- b) "Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik".

Maka dengan uraian tersebut diatas menurut hukum, sertipikat tersebut haruslah dibatalkan dan dicabutnya obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kel. TANAH KALIKEDINDING;

VI. Petitum/Tuntutan :

Bahwa berdasarkan alasan-alasan serta segala uraian tersebut di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kel. TANAH KALIKEDINDING diterbitkan tanggal 10 September 2015, Surat Ukur No. 440/TANAH KALIKEDINDING/2015, tanggal 11 Mei 2015, luas 453 m² atas nama **GO FAISAL UTOMO** ;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kel. TANAH KALIKEDINDING diterbitkan tanggal 10 September 2015, Surat Ukur No. 440/TANAH KALIKEDINDING/2015, tanggal 11 Mei 2015, luas 453 m² atas nama **GO FAISAL UTOMO** ;
4. Menghukum Tergugat untuk Membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan jawabannya tertanggal 28 Januari 2020 melalui Sistem Informasi Pengadilan, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas-tegas dibenarkan dan diakui dalam Jawaban ini.
2. Gugatan Penggugat telah daluwarsa dan tidak memenuhi tenggang waktu dikarenakan:

Halaman 11 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



- a. Bahwa Penggugat telah mengakui sendiri pada surat gugatan pada halaman 3 point 1 bahwa obyek sengketa telah diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 10 September 2015. Lebih jauh lagi di sebutkan pula pada halaman yang sama bahwa objek sengketa telah menjadi obyek perkara dalam perkara pidana di Pengadilan Negeri (vide hal.3 point 4,5,dan 6).

Dalam konteks perkara ini dapat ditanggapi oleh Tergugat, bahwa Penggugat pada hakikatnya telah mengetahui sertipikat obyek perkara pada saat pemeriksaan perkara pidana di Pengadilan Negeri, hal yang sebagaimana Tergugat sebutkan dapat dilihat pada Putusan Perkara Pidana No. 02/Pid.B/2019/PN.Sby Tanggal 27 Maret 2019, Putusan Perkara Pidana No. 04/ Pid.B/2019/PN.Sby Tanggal 27 Maret 2019, serta Putusan Perkara Pidana No. 05/ Pid.B/2019/PN.Sby Tanggal 01 April 2019 dengan demikian maka secara pasti dan meyakinkan, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa Penggugat sudah tahu sejak tahun 2015 tepatnya pada saat pemeriksaan perkara pidana tersebut di Pengadilan Negeri bahwa tanah objek sengketa telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00112/Kelurahan Tanah Kalikedinding diterbitkan pada tanggal 10-09-2015, Surat Ukur Tanggal 11-05-2015 No.440/TANAH KALIKEDINDING/2015 Luas 453.M² atas nama GO FAISAL UTOMO yang jika dihitung dari tanggal penerbitan sertipikat tersebut yaitu pada tanggal 10 September 2015 hingga pendaftaran gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu pada tanggal 20 Nopember 2019 maka didapati secara pasti dan akurat bahwa telah lewat 4 tahun sejak penerbitan hingga pendaftaran gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan kemudian jika dihitung sejak pemeriksaan perkara pidana maka akan didapati waktu 420 hari dimana Penggugat telah mengetahui obyek perkara a quo.

Kemudian yang menjadi pertanyaan adalah kenapa setelah lewat 5 tahun 2 bulan semenjak penerbitan sertipikat tanah obyek perkara a quo serta dari hasil pemeriksaan perkara pidana di Pengadilan Negeri kemudian Penggugat baru merasa keberatan terhadap timbulnya sertipikat di atas tanah yang diakui milik Penggugat, Dari konteks ini dapat pula Tergugat jelaskan bahwa dari tahun 2015 sejak sertipikat obyek perkara a quo dimunculkan dan dari hasil pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri berupa Putusan Perkara Pidana, Penggugat bisa



menggunakan hak gugatnya di PTUN, kenapa baru sekarang di tahun 2020 Penggugat baru menggunakan hak gugat atas sertipikat tanah tersebut?

- b. Bahwa Berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 diatur bahwa Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI antara lain dalam register **perkara No.5K/TUN/1991, tanggal 21 Januari 1993, Putusan Perkara No.41K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994** dan **Putusan Perkara No.270K/TUN/2001, tanggal 4 Mei 2002** memuat kaidah hukum yang mengatur demikian: tenggang waktu pengajuan gugatan bagi penggugat (dalam hal ini pihak ketiga yang tidak dituju langsung suatu keputusan tata usaha negara) yaitu yang tidak menerima atau tidak mengetahui akan adanya keputusan badan/pejabat yang merugikan kepentingan adalah 90 hari terhitung sejak mengetahui akan adanya keputusan yang merugikan tersebut;
- c. Dari beberapa Surat Edaran Mahkamah Agung juga diberikan pengaturan yang sama sebagaimana telah disebutkan dalam uraian di atas, diantaranya adalah :
- **Surat Edaran Mahkamah Agung No.2 Tahun 1991**, mengatur bahwa : bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut
 - **Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2015** pada rumusan kamar Tata Usaha Negara angka 1 tentang tenggang waktu pengajuan gugatan, mengatur bahwa: Tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ketentuan Pasal 55 UU No.5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, yang semula dihitung sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan sudah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, diubah menjadi : sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya.

- d. Bahwa dari Pengaturan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah didapati pengaturan yang demikian: *“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”*.
3. Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan ini dan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa perkara ini dikarenakan hal-hal sebagai berikut:
 - a. Bahwa mengenai siapa yang mempunyai hak untuk menggugat dalam Pasal 53 Undang-Undang 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 telah ditentukan bahwa dasar untuk menggugat yang mensyaratkan adanya unsur kepentingan yang dirugikan oleh keluarnya Keputusan Tata Usaha Negara, dengan demikian harus ada hubungan causal antara Keputusan Tata Usaha Negara dengan kepentingan yang dirugikan, sebagaimana adagium *bila ada kepentingan, maka baru boleh berproses (point'd interest, point'd action)*.
 - b. Mengacu pada ***Yurisprudensi Nomor 88.K/TUN/1993 tanggal 09-09-1994*** menyebutkan *“meskipun sengketa ini terjadi akibat adanya Surat Keputusan Pejabat atau Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), tetapi dalam sengketa tersebut terdapat sengketa perdata menyangkut pembuktian status dan hak atas tanah yang masuk dalam lingkup kewenangan Hakim Perdata, maka sengketa tersebut seharusnya terlebih dahulu diselesaikan melalui Badan Peradilan Umum”*, serta Mengacu pula pada Yurisprudensi yang lain, memberikan pengaturan demikian :

Halaman 14 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yurisprudensi No.16 K/TUN/2000 Tanggal 28 Februari 2001
Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya;
- Yurisprudensi No.22 K/TUN/1998 Tanggal 27 Juli 2001
Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan;
- Yurisprudensi No.93 K/TUN/1996 Tanggal 24 Februari 1998
Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertipikat karena didasarkan atas data yang keliru;

Dengan demikian maka **Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan memutuskan perkara ini**. karena merupakan **kewenangan absolut** dari Pengadilan Negeri sebab hal ini sangat erat berkaitan dengan adanya pelanggaran hak keperdataan seseorang / lembaga / yayasan / badan hukum yang menimbulkan kerugian materiil bagi seseorang.

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, maka Tergugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memberikan putusan dengan menyatakan **gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvakkij Ver Klaard)**.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Jawaban DALAM EKSEPSI di atas sebagai terulang dan menjadi satu kesatuan dari Jawaban DALAM POKOK PERKARA ini.
2. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00112/Kelurahan Tanah Kalikedinding Kecamatan Kenjeran diterbitkan pada tanggal 10-09-2015, Surat Ukur Tanggal 11-05-2015 No.440/TANAH KALIKEDINDING/2015 Luas 453.M² atas nama GO FAISAL UTOMO, telah

Halaman 15 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



bersesuaian dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

3. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka penerbitan Surat Keputusan obyek sengketa yang telah diterbitkan oleh Tergugat tersebut telah diproses sesuai sesuai ketentuan hukum yang berlaku, khususnyaaa.:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;
- Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

dan telah bersesuaian pula dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang meliputi :

a. Asas Kepastian Hukum

Asas ini menurut Penjelasan umum atas ketentuan Pasal 10 huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. Dalam hal ini Tindakan Tergugat yang menerbitkan sertipikat obyek perkara, sudah bersesuaian dengan aspek yuridis formal maupun prosedur administrasi yang baik dan teratur. Sehingga dalam hal ini tindakan Tergugat tidak dapat dikualifikasikan sebagai Tindakan yang melanggar Asas Kepastian Hukum.

b. Asas Kecermatan

Asas ini secara konkret dilakukan dengan sangat teliti, cermat, jujur dengan mempertimbangkan aspek yuridis formal dan administrasi, sehingga tidak mungkin terjadi kesalahan dalam penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00112/Kelurahan Tanah Kalikedinding Kecamatan Kenjeran diterbitkan pada tanggal 10-09-2015, Surat Ukur Tanggal 11-05-



2015 No.440/TANAH KALIKEDINDING/2015 Luas 453.M² atas nama GO FAISAL UTOMO, disamping itu tentu Tergugat juga mempertimbangkan dokumen-dokumen administrasi yang dilampirkan pada saat penerbitan Sertipikat obyek perkara. Sehingga dengan demikian maka tidak ada satu pun tindakan dari Tergugat yang dapat dikualifikasikan melanggar asas kecermatan

c. Asas Larangan Menyalahgunakan Kewenangan (dotournement de pouvoir)

Bahwa dalam menerbitkan objek sengketa a quo, Tergugat sama sekali tidak melanggar tujuan pendaftaran Sertipikat Hak Atas Tanah, justru dengan adanya pendaftaran tanah di kantor pertanahan malah semakin menjamin kepastian hukum tentang hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang dan dapat dijadikan

alat bukti di pengadilan apabila ada pihak-pihak yang merasa kepentingannya dirugikan/terganggu dengan penerbitan pendaftaran Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut. Semua yang dilakukan oleh Tergugat terikat dan tunduk pada peraturan perundang-undangan, dan tidak ada satupun yang melanggar peraturan perundang-undangan.

d. Asas Pelayanan Publik

Bahwa dalam menerbitkan Sertipikat obyek perkara a quo, Tergugat tidak mengabaikan asas pelayanan publik yakni asas ketertiban. Dengan menerbitkan objek sengketa a quo maka jelas bahwa Tergugat sama sekali tidak melanggar ketentuan, persyaratan dan prosedur sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Dalam penerbitan sertipikat objek perkara, Tergugat justru mematuhi segala ketentuan, persyaratan dan prosedur sebagaimana dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan.

e. Asas Larangan Bertindak Sewenang-wenang (Willekeur)

Asas ini menghendaki bahwa badan/pejabat tata usaha negara dalam mengambil tindakan harus didasarkan kepada alasan dan pemikiran yang masuk akal, sehingga asas ini berkaitan dengan asas rasionalitas dalam pengambilan tindakan.

4. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka penerbitan Surat Keputusan obyek sengketa yang telah diterbitkan oleh Tergugat telah diproses sesuai asas-asas umum pemerintahan yang baik dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku sehingga dalil-dalil gugatan Penggugat sama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekali tidak berdasar dan harus ditolak seluruhnya dan Tergugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

A. DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya.

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menyatakan SAH secara hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00112/Kelurahan Tanah Kalikedinding Kecamatan Kenjeran diterbitkan pada tanggal 10-09-2015, Surat Ukur Tanggal 11-05-2015 No.440/TANAH KALIKEDINDING/2015 Luas 453.M² atas nama GO FAISAL UTOMO
3. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah memberikan jawabannya tertanggal 11 Pebruari 2020 melalui Sistem Informasi Pengadilan, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

Bahwa, ada 3 (tiga) jenis eksepsi yang dikenal di dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara. Merujuk kepada Pasal 77 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara untuk selanjutnya disingkat dengan "UU PTUN", disebutkan ada 3 jenis eksepsi yaitu :

- a. Eksepsi tentang kewenangan absolut;
- b. Eksepsi tentang kewenangan relatif;
- c. Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan pengadilan.

I. EKSEPSI TENTANG KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT (LEGAL STANDING) :

1. Bahwa, Tergugat II Intervensi membantah secara tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakuinya secara tegas.
2. Bahwa, dalam angka III gugatan a quo dengan judul Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan, Penggugat mendalilkan : **"Padahal Penggugat adalah pemilik sah tanah tersebut dengan sertipikat**

Halaman 18 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding, seluas 453 m² (empat ratus lima puluh tiga meter persegi) dan tidak pernah melakukan Perjanjian Pengoperan Hak tanah tersebut kepada Go Faisal Utomo”.

3. Bahwa, atas dalil Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi membantah dengan tegas TIDAK BENAR Penggugat adalah pemilik sah tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding, seluas 453 m² (empat ratus lima puluh tiga meter persegi), karena :

- “sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya pada tanggal 01 Oktober 1994, dengan Gambar Situasi No. 14099/1993, tertanggal 08 Nopember 1993, sebidang tanah seluas 453 meter persegi yang terletak dalam Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Kenjeran, Kelurahan Tanah Kalikedinding, setempat dikenal sebagai persil di Jl. Kedinding Sekolahan I, tercatat nama pemegang hak : Hadi Prayogo Wahyudi, untuk selanjutnya disingkat dengan “SHGB No. 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding” **telah berakhir haknya pada tanggal 12 September 2014”**.

4. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 35 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, untuk selanjutnya disingkat dengan “UUPA” menyebutkan :

- (1). Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2). Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3). Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

5. Bahwa, selanjutnya dalam Pasal 40 UUPA menyebutkan, Hak Guna Bangunan hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;



- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
 - d. dicabut untuk kepentingan umum;
 - e. diterlantarkan;
 - f. tanahnya musnah;
 - g. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).
6. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 40 huruf a. terbukti SHGB No. 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding, **telah berakhir haknya pada tanggal 12 September 2014.**
7. Bahwa, dengan telah berakhirnya SHGB No. 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding berarti hapusnya hak Penggugat atas tanah tersebut. Sebagaimana bunyi Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah untuk selanjutnya disingkat dengan "PP No. 40/1996", Hak Guna Bangunan hapus karena :
- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
 - b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena
 - 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
 - 2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
 - e. ditelantarkan;
 - f. tanahnya musnah;
 - g. ketentuan Pasal 20 ayat (2).



8. Bahwa, dari Pasal 40 huruf a UUPA juncto Pasal 35 huruf a PP No. 40/1996, maka dapat diambil kesimpulan bahwa berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan merupakan salah satu sebab hapusnya Hak Guna Bangunan.
9. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 40 huruf a UUPA juncto Pasal 35 huruf a PP No. 40/1996, Penggugat sudah tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, karena :
 - a. Jangka waktu kepemilikan atas SHGB No. 3/ Kelurahan Tanah Kalikedinding telah berakhir pada tanggal 12 September 2014;
 - b. Terhitung mulai tanggal 13 September 2014, kepemilikan atas SHGB No. 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding secara yuridis telah beralih kepada Negara;
 - c. Dengan demikian terhitung mulai tanggal 13 September 2014, Penggugat secara yuridis bukan lagi pemilik yang sah atas SHGB No. 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding.
 - d. Sejak tanggal 13 September 2014 sampai dengan gugatan a quo didaftarkan di Kepaniteraan PTUN Surabaya pada tanggal 20 Nopember 2019, Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan kepada Tergugat untuk memperoleh Hak Guna Bangunan yang baru sebagai pengganti SHGB No. 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding.
10. Bahwa, sejatinya eks Hak Guna Bangunan adalah tanah yang jatuh / kembali dikuasai Negara sehingga bekas pemegangnya tidak memiliki legal standing untuk menggugat terkait bekas hak atas tanahnya tersebut.
11. Bahwa, oleh karena TERBUKTI secara sah dan meyakinkan Penggugat secara yuridis bukan lagi pemilik yang sah atas Hak Guna Bangunan No. 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding, maka Penggugat sudah tidak memiliki "legal standing" untuk mengajukan gugatan a quo ke PTUN Surabaya.
12. Bahwa, oleh karena Penggugat secara yuridis sudah tidak mempunyai legal standing, maka cukup alasan menurut hukum bagi Tergugat II Intervensi untuk menyampaikan permohonan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat.



II. EKSEPSI TENTANG DALUWARSA :

1. Bahwa, dalam angka II gugatan a quo tentang Tenggang Waktu Gugatan, Penggugat mendalilkan objek sengketa diterbitkan Tergugat pada tanggal 18 Agustus 2015 dan objek sengketa tersebut baru diterima Penggugat pada tanggal 29 September 2015.
2. Bahwa, kemudian dalam angka 17 posita gugatan, Penggugat mendalilkan berdasarkan Pasal 55 Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, gugatan a quo diajukan dalam tenggang waktu 90 hari sejak adanya :
 - a) Putusan perkara No. 2/Pid.B/2019/PN.Sby. tanggal 27 Maret 2019 juncto No. 570/Pid/2019/PT.Sby. tanggal 19 Juni 2019 atas nama terdakwa Anang Pamudji;
 - b) Putusan perkara No. 3/Pid.B/2019/PN.Sby. tanggal 28 Maret 2019, atas nama terdakwa Rahadi;
 - c) Putusan perkara No. 4/Pid.B/2019/PN.Sby. tanggal 28 Maret 2019 juncto No. 571/Pid/2019/PT.Sby. tanggal 19 Juni 2019 atas nama terdakwa Iskandar Abdul Kodir;
 - d) Putusan perkara No. 5/Pid.B/2019/PN.Sby. tanggal 01 April 2019, atas nama terdakwa Djoko Yoeyanto Teguh;
 - e) Setelah Penggugat pada tanggal 13 Agustus 2019 membayar biaya Permohonan Pendaftaran Pencatatan Blokir ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II a.n. Goei Hadi Prayogo Wahyudi atas tanah yang berada di Kelurahan Tanah Kalikedinding, Kecamatan Kenjeran, Kota Surabaya alas Hak Guna Bangunan No. 12.39.17.06.3.00112 tertanggal 13 Agustus 2019, dan pihak Tergugat belum memberikan jawaban terkait permohonan pemblokiran yang diajukan oleh Penggugat.
3. Bahwa, Penggugat mendalilkan gugatan a quo didaftarkan di Kepaniteraan PTUN Surabaya pada tanggal 20 Nopember 2019 oleh karenanya gugatan a quo diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai dengan Pasal 55 UU tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
4. Bahwa, Tergugat II Intervensi membantah secara tegas TIDAK BENAR semua dalil-dalil gugatan Penggugat di atas, kecuali yang diakui secara tegas.
5. Bahwa, setelah diteliti secara cermat dalam Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun

Halaman 22 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, tidak ada Pasal 55. Penggugat sangat tidak seksama dan tidak teliti.

6. Bahwa, terhadap jawaban pertama Tergugat tertanggal 28 Januari 2020, Penggugat menyampaikan replik tertanggal 04 Pebruari 2020.
7. Bahwa, dalam replik Penggugat tertanggal 04 Pebruari 2020, Penggugat mendalilkan posisi Penggugat sebagai pihak ketiga yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara namun merasa kepentingannya dirugikan akibat penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat, maka Penggugat memiliki hak untuk mengajukan gugatan tidak hanya dibatasi waktu hanya 90 hari tetapi kapan saja saat merasa kepentingannya merasa dirugikan oleh penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara a quo berdasarkan SEMA Nomor 02 Tahun 1991 tertanggal 09 Juli 1991, tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, untuk selanjutnya disingkat dengan "SEMA Nomor 02 Tahun 1991".
8. Bahwa, Penggugat mendalilkan tenggang waktu pengajuan gugatan a quo masih dalam tenggang waktu yang ditentukan yaitu didasarkan kepada "UU PTUN" dan "SEMA Nomor 02 Tahun 1991".
9. Bahwa, dalam angka V Romawi tentang Tenggang Waktu (Pasal 55) angka 3 "SEMA Nomor 02 Tahun 1991" tersebut berbunyi : **"bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud pasal 55 dhitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut"**.
10. Bahwa, dari dalil Penggugat dalam gugatan a quo timbul pertanyaan sejak kapan Penggugat sebagai pihak yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan ?
11. Bahwa, atas pertanyaan tersebut dapat diketahui sejak kapan Penggugat sebagai pihak yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, dibaca dari dalil-dalil Penggugat dalam gugatan a quo sebagai berikut :
 - a) Opsi ke satu :

Penggugat mengetahui sejak objek sengketa diterima Penggugat pada **tanggal 29 September 2015**;

Halaman 23 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



- b) Opsi ke dua :
Penggugat mengetahui objek sengketa sejak perkara No. 2/Pid.B/2019/PN.Sby. diputus pada **tanggal 27 Maret 2019** juncto No. 570/Pid/2019/PT.Sby. diputus pada **tanggal 19 Juni 2019** atas nama terdakwa Anang Pamudji;
- c) Opsi ke tiga :
Penggugat mengetahui objek sengketa sejak perkara No. 3/Pid.B/2019/PN.Sby. diputus pada **tanggal 28 Maret 2019**, atas nama terdakwa Rahadi;
- d) Opsi ke empat :
Penggugat mengetahui objek perkara sejak perkara No. 4/Pid.B/2019/PN.Sby. diputus pada **tanggal 28 Maret 2019** juncto No. 571/Pid/2019/ PT.Sby. diputus pada **tanggal 19 Juni 2019** atas nama terdakwa Iskandar Abdul Kodir;
- f) Opsi ke lima :
Penggugat mengetahui objek perkara sejak perkara No. 5/Pid.B/2019 /PN.Sby. diputus pada **tanggal 01 April 2019**, atas nama terdakwa Djoko Yoeyanto Teguh;
- e) Opsi ke enam :
Penggugat mengetahui objek sengketa sejak **tanggal 20 Juni 2019** saat Penggugat mengajukan surat permohonan perubahan nama pemegang hak pada Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kelurahan Tanah Kalikedinding, namun tidak ada tanggapan/jawaban dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya II;
- f) Opsi ke tujuh :
Penggugat mengetahui objek sengketa sejak **tanggal 8 Juli 2019** saat Penggugat mengajukan surat yang kedua kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, perihal : permohonan jawaban atas surat nomor : 023/TAP-R/V/2019, tertanggal 20 Juni 2019;
- g) Opsi ke delapan :
Penggugat mengetahui objek sengketa **setelah tanggal 12 Juli 2019** saat Kantor Pertanahan Kota Surabaya II menjawab surat kedua Penggugat, No. 918/300-35.80/VII/2019, tertanggal 12 Juli 2019, perihal : uraian tata cara Penggugat mengajukan permohonan pemblokiran, pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kelurahan Tanah Kalikedinding.
- h) Opsi ke sembilan :

Halaman 24 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



Penggugat pada tanggal 13 Agustus 2019 membayar biaya Permohonan Pendaftaran Pencatatan Blokir ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II a.n. Goei Hadi Prayogo Wahyudi atas tanah yang berada di Kelurahan Tanah Kalikedinding, Kecamatan Kenjeran, Kota Surabaya alas Hak Guna Bangunan No. 12.39.17.06.3.00112 tertanggal 13 Agustus 2019, dan pihak Tergugat belum memberikan jawaban terkait permohonan pemblokiran yang diajukan oleh Penggugat.

12. Bahwa, berdasarkan ke sembilan opsi tersebut di atas, sudah jelas dan terang benderang dapat diketahui sejak kapan Penggugat sebagai pihak yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, yaitu opsi ke satu sebagai berikut :

- a) Penggugat mengakui secara tegas dan gamblang dalam gugatan a quo bahwa objek sengketa tersebut **baru diterima pada tanggal 29 September 2015**;
- b) Pengakuan Penggugat sinkron dengan frasa Pasal 55 UU tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung **sejak saat diterimanya** atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".

Frasa adalah gabungan kata yang bersifat nonpredikatif. Berupa gabungan kata berarti frasa setidaknya terdiri atas dua kata. Bersifat nonpredikatif berarti bahwa salah satu kata yang terdapat dalam gabungan kata tersebut bukan berfungsi sebagai predikat. Sifat nonpredikatif pada gabungan kata ini yang membedakan frasa dari klausa dan kalimat.

13. Bahwa, walaupun Penggugat membantah mengetahui objek sengketa pada opsi ke satu dan mendalilkan mengetahui objek sengketa pada opsi ke sembilan, yaitu pada tanggal 13 Agustus 2019, ternyata setelah dihitung sejak tanggal 13 Agustus 2019 sampai pendaftaran gugatan a quo pada tanggal 20 Nopember 2019, diketahui jangka waktunya sudah 100 (seratus) hari.

14. Bahwa, berdasarkan dalil-dalil jawaban/tanggapan/bantahan dari Tergugat II Intervensi terbukti diketahuinya objek sengketa oleh Penggugat mulai opsi ke satu hingga opsi ke sembilan hingga pendaftaran gugatan a quo di Kepaniteraan PTUN Surabaya pada

Halaman 25 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Nopember 2019 seluruh sudah melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana frasa Pasal 55 UU PTUN.

15. Bahwa, oleh sebab itu dalil Penggugat berlindung dari angka V Romawi tentang Tenggang Waktu (Pasal 55) angka 3 SEMA Nomor 02 Tahun 1991 tertanggal 09 Juli 1991, tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sudah tidak relevan lagi.
16. Bahwa, oleh karena pengajuan gugatan a quo sudah melebihi tenggang waktu sebagaimana frasa Pasal 55 UU PTUN maka cukup alasan menurut hukum bagi Tergugat II Intervensi untuk menyampaikan permohonan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, apa yang termuat dalam ke dua eksepsi tersebut di atas, Tergugat II Intervensi menyampaikan permohonan agar ke dua eksepsi tersebut merupakan satu kesatuan serta dianggap terulang kembali dalam jawaban pokok perkara ini.
2. Bahwa, Tergugat II Intervensi membantah secara tegas dalil-dalil Penggugat dalam pokok perkara, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang HGB dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Bahwa, permohonan perpanjangan jangka waktu HGB atau pembaharuannya tersebut diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhir jangka waktu HGB atau perpanjangannya. Jika HGB tersebut tidak diperpanjang dan jangka waktunya telah berakhir, maka HGB tersebut hapus.
5. Bahwa, dengan tegas Tergugat II Intervensi membantah TIDAK BENAR dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas :

Halaman 26 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



“sebidang tanah seluas 453 meter persegi sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya pada tanggal 01 Oktober 1994, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 14099/ 1993, tertanggal 08 Nopember 1993, sebidang tanah yang terletak dalam Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Kenjeran, Kelurahan Tanah Kalikedinding, setempat dikenal sebagai persil di Jl. Kedinding Sekolahan I, tercatat nama pemegang hak : Hadi Prayogo Wahyudi” untuk selanjutnya disingkat “sertipikat HGB No. 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding”;

karena jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan tersebut telah berakhir pada tanggal 12 September 2014.

6. Bahwa, oleh karena status hak tanah menjadi hapus dan berubah menjadi tanah Negara, maka layak dipertanyakan dalam perkara a quo, apa akibat hukum tidak adanya perpanjangan “sertipikat HGB No. 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding” berkaitan dengan status tanahnya?
7. Bahwa, berakhirnya atau hapusnya HGB mengubah status tanah yang sebelumnya melekat pada pemegang HGB, beralih kepada pihak yang berhak sesuai dengan status tanah awal sebelum adanya HGB tersebut, baik itu kepada Negara, atau kepada pemegang Hak Pengelolaan, atau kepada pemegang Hak Milik, sesuai dengan Pasal 36 PP 40/1996 yang berbunyi :
 - a) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara.
 - b) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.
 - c) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkann tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.
8. Bahwa, dalam halaman “Pendaftaran Pertama” sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tercantum tulisan “TANAH NEGARA BEKAS GANJARAN”.

Dengan demikian, setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan No. 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding pada tanggal 12 September 2014,



maka pada tanggal 13 September 2014, Hak Guna Bangunan No. 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding hapus demi hukum dan status hak atas tanah tersebut menjadi tanah Negara.

9. ***Prinsipnya, pembeli yang beritikad baik harus dilindungi Undang-Undang (hukum). Di masyarakat, tak jarang muncul masalah antara pembeli dan penjual tanah. Misal, seseorang membeli sebidang tanah yang belakangan diketahui tanah tersebut bermasalah. Entah tanah tersebut sedang dalam sengketa, atau tengah diagunkan (dijamin) ke pihak lain, atau si penjual sebenarnya bukan orang yang berhak menjual.***
10. Bahwa, bila terjadi demikian, pembeli yang beritikad baik tentu menjadi pihak yang dirugikan. Untuk itu hukum dengan tegas memposisikan diri untuk melindungi hak-hak pembeli yang beritikad baik.
11. Bahwa, dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah.
12. Bahwa, jika kriteria pembeli yang beritikad baik ini telah terpenuhi, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun.
13. Bahwa, pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad baik Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2012, tanggal 12 September 2012, tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Pada angka IX Romawi tertulis :
 - ***“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”***
 - ***“Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”***
14. Bahwa, dalam perkara a quo Tergugat II Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik. Adapun Pengertian Pembeli Beritikad Baik Dalam literatur telah ada kesepakatan di antara para penulis bahwa “pembeli yang

Halaman 28 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



beritikad baik” seharusnya ditafsirkan sebagai “Pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli”, antara lain pendapat-pendapat berikut ini :

- a. Pembeli Beritikad Baik diartikan Pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik. (Subekti)
- b. Pembeli Beritikad Baik adalah seorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. (Ridwan Khairandy)
- c. Pembeli Beritikad Baik adalah orang jujur yang dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu. (Agus Yudha Hernoko);

Dikutip dari buku yang berjudul “PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM SENGKETA PERDATA BEROBYEK TANAH”, Penulis : Widodo Dwi Putro Ahmad Zuhairi Syukron Salam Elizabeth Lestari Taruli Lubis Diterbitkan Oleh : LeIP (Lembaga Kajian dan Advokasi untuk Independensi Peradilan).

15. Bahwa, siapapun juga termasuk Tergugat II Intervensi sebagai pembeli yang beritikad baik berhak mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan yang baru kepada Tergugat sesuai prosedur dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
16. Bahwa, Tergugat sebagai instansi yang mengurus pertanahan di Indonesia tidak punya kewenangan bertindak sebagai penyidik untuk meneliti keabsahan dokumen pengajuan permohonan Hak Guna Bangunan yang baru dari Tergugat II Intervensi.
17. Bahwa, Tergugat telah melaksanakan prosedur yang berlaku sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dalam proses pemberian Hak Guna Bangunan No. 00112/Kelurahan Tanah Kalikedinding kepada Tergugat II Intervensi.
18. Bahwa, berdasarkan salah satu amar putusan perkara No. 05/Pid.B/2019/PN.Sby. yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) atas nama terdakwa Djoko Yoeyanto Teguh, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka umum pada hari Senin, tanggal 01 April 2019, yang berbunyi :
“1 (satu) buah HGB No. 00112, luas 453 m2, Kel. Tanah Kalikedinding, Kec. Kenjeran, atas nama pemegang hak : GO FAISAL UTOMO” dikembalikan kepada saksi GO FAISAL UTOMO;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan bahwa Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat barang bukti a quo, hak kepemilikannya berada di tangan Tergugat II Intervensi bukan di tangan Penggugat.

19. Bahwa, berdasarkan dalil-dalil jawaban/tanggapan/bantahan dari Tergugat II Intervensi dalam pokok perkara ini, Tergugat II Intervensi dapat membuktikan bahwa :

- a. secara yuridis Hak Guna Bangunan No. 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding sudah berakhir pada tanggal 12 September 2014, dan terhitung mulai tanggal 13 September 2014, Hak Guna Bangunan No. 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding tersebut telah beralih menjadi tanah Negara;
- b. Tergugat II Intervensi sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-Undang;
- c. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara No. 05/Pid.B/2019/PN.Sby. atas nama terdakwa Djoko Yoeyanto Teguh berpendapat barang bukti sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kelurahan Tanah Kalikedinding, tercatat nama pemegang hak : Go Faisal Utomo, hak kepemilikannya berada di tangan Tergugat II Intervensi bukan di tangan Penggugat.

20. Bahwa, berdasar dalil-dalil jawaban/tanggapan/bantahan dari Tergugat II Intervensi terbukti Penggugat tidak memiliki "legal standing" untuk mengajukan gugatan a quo serta gugatan a quo sudah kedaluwarsa.

Bahwa, berdasarkan dalil-dalil jawaban/tanggapan/bantahan dari Tergugat II Intervensi tersebut di atas, maka cukup alasan menurut hukum bagi Tergugat II Intervensi untuk menyampaikan permohonan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi seluruhnya.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menyatakan sah menurut hukum sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kelurahan Tanah Kalikedinding yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II pada tanggal 10 September 2015, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11 Mei 2015, No. 440/Tanah Kalikedinding/2015, sebidang tanah seluas 453 meter persegi, yang terletak di dalam Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Kenjeran, Kelurahan Tanah

Halaman 30 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalikedinding, setempat dikenal sebagai persil di Jl. Kedinding Sekolah I, tercatat nama pemegang hak : Go Faisal Utomo.

3. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 4 Pebruari 2020 melalui Sistem Informasi Pengadilan yang pada pokoknya menyatakan membantah dalil-dalil jawaban Tergugat untuk seluruhnya, dan terhadap Jawaban dari Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 18 Pebruari 2020 melalui Sistem Informasi Pengadilan yang pada pokoknya menyatakan membantah dalil-dalil jawaban Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya,

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat juga telah menanggapi dalam dupliknya melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 11 Pebruari 2020 yang pada pokoknya menyatakan bertetap pada dalil-dalil jawabannya semula dan Tergugat II Intervensi juga telah menanggapi dalam dupliknya melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 25 Pebruari 2020;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah dileges dan bermeterai cukup, serta telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, yang diberi tanda bukti P.1 sampai dengan P.18 sebagai berikut:

1. Bukti P.1 : Fotokopi dari asli, Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 02/Pid.B/2019/PN.Sby;
2. Bukti P.2 : Fotokopi dari asli, Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 03/Pid.B/2019/PN. Sby;
3. Bukti P.3 : Fotokopi dari asli, Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 04/Pid.B/2019/PN. Sby.;
4. Bukti P.4 : Fotokopi dari asli, Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 05/Pid.B/2019/PN. Sby
5. Bukti P.5 : Fotokopi dari asli, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 570/PED/2019/PT. Sby Jo. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 02/Pid.B/2019/PN. Sby.
6. Bukti P.6 : Fotokopi dari asli, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 57 I/PID/2019/PT. Sby Jo. Putusan Pengadilan

Halaman 31 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Surabaya Nomor: 04/Pid.B/2019/PN. Sby.

7. Bukti P.7 : Fotokopi dari fotokopi, Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3 Kelurahan Tanah Kalikedinding nama Pemegang Hak Hadi Prayogo Wahyudi;
8. Bukti P.8 : Fotokopi dari fotokopi, Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00112, Kel. Tanah Kalikedinding Nama Pemegang Hak Hadi Prayogo Wahyudi;
9. Bukti P.9 : Fotokopi dari fotokopi, Permohonan Perubahan Nama Pemegang Hak pada SHGB tertanggal 20 Juni 2019;
10. Bukti P.10 : Fotokopi dari asli, Tanda Terima Perihal Permohonan Perubahan Nama Pemegang Hak pada SHBG tertanggal 20 Juni 2019
11. Bukti P.11 : Fotokopi dari fotokopi, Permohonan Jawaban atas Surat Nomor: 023/TAP- R/V/2019 tertanggal 20 Juni 2019;
12. Bukti P.12 : Fotokopi dari asli, Surat Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tertanggal 12 Juli 2019;
13. Bukti P.13 : Fotokopi dari asli, Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 42715/2019;
14. Bukti P.14 : Fotokopi dari asli, Surat Pernyataan Anang Pamudji tentang kesanggupan untuk mengembalikan SHGB No. 00112/Kelurahan Tanah Kalikedinding seluas 453 m2 selambat-lambatnya pada tanggal 15 Maret 2016;
15. Bukti P.15 : Fotokopi dari asli, Surat Keterangan dari Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Surabaya tertanggal 14 Maret 2016 Perihal Konfirmasi Perkawinan;
16. Bukti P.16 : Fotokopi dari asli, Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 802/Pdt.P/2017/PN.Sby tertanggal 14 November 2017;
17. Bukti P.17 : Fotokopi dari asli, Kartu Tanda Penduduk Atas nama Goei Hadi Prayogo Wahyudi;
18. Bukti P.18 : Fotokopi dari asli, Kartu Keluarga Atas nama Goei Hadi Prayogo Wahyudi;

Halaman 32 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tertulis, dalam persidangan Penggugat juga menghadirkan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah dimuka persidangan, yang bernama **YAP YAN SIOE** yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi mengetahui dari Penggugat jika dahulu Penggugat mempunyai tanah yang terletak di Kelurahan Tanah Kalikedinding;
- Bahwa berdasarkan keterangan dari Penggugat, Penggugat pada tahun 1993 menjaminkan SHGB No. 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding kepada Bank Duta;
- Bahwa saksi kurang tahu jika Penggugat menjaminkan SHGB No. 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding berapa;
- Bahwa saksi waktu itu tidak ikut untuk mengantarkan Penggugat untuk menjaminkan SHGB No. 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding ke Bank Duta;
- Bahwa, saksi tidak tahu berapa tahun jaminan sertipikat, kalau nominalnya kurang lebih Rp. 150.000.000,- terus bank mengalami likuidasi;
- Bahwa, Semua Sertipikat yang belum terlunasi yang ada di bank Duta di ambil alih oleh KPKNL;
- Bahwa, saksi mengecek sertipikat tersebut ke KPKNL pada tahun 2015 setelah saya tulusuri dimana sertipikat tersebut. Setelah saya cek sertipikat tersebut tidak ada sudah di ambil oleh orang yang mengaku sabagai kakak saya dan sudah di tebus itu yang di beritahukan oleh Bapak Junaidi yang mengurus untuk pelepasan sertipikat tersebut, kemudian saya bilang bahwa kakak yang bernama Pak Hadi belum terima sertipikat tersebut oleh Bapak Junaidi disuruh membawa Pak Hadi. Beberapa hari kemudia saya membawa Pak Hadi ke KPKNL kemudia KPKNL memberitahukan bahwa sudah kecolongan sertipikat data-datanya dipalsukan semua kuasa pak hadi dan tanda tangannya;
- Bahwa, sepengetahuan saksi yang ditebus 2 sertipikat di KPKNL sebesar Rp. 200.000.000 dan 10% dari biaya administrasi;
- Bahwa, speengtahuan saksi ada seorang yang datang ke KPKNL itu Joko dan orang yang mengaku sebagai Pak Hadi. Joko itu adalah si penyewa tanahnya Pak Hadi yang ada di karang asem;

Halaman 33 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, ada orang yang bekerja sama dengan oknum ketua RW dari hasil penyidikan itu ketahuan bahwa ada oknum ketua RW yang memberikan surat bahwa ini benar menyatakan ada Pak Hadi asli ternyata mereka mengambil data pak hadi dari kacamata. Karena Pak Hadi e-KTP belum jadi. Ternyata mereka membawa surat rekomendasi;
- Bahwa, Setelah saya dari KPKNL saya langsung ke rumah Pak Joko Bersama Pak Hadi dan disana saya tidak ketemu dengan Pak Joko nya tapi saya bertemu dengan istrinya, kemudian saya bilang kepada istrinya agar mengembalikan 2 Sertipikat tersebut diberikan waktu 1 minggu. Saya memberitahukan kepada Pak Joko kalau tidak ada jawaban Pak Hadi akan melaporkan ke Polrestabes sampai sekarang sudah inkracht dan isi putusannya yang Pak Joko kena 1.5 Tahun, Anang sama Kodir kena masing 2 Tahun, Rahadi sebagai wakil RW kena 1 Tahun. Terdapat di bukti P1-P6
- Bahwa, saksi mengetahui pada tahun 2016 bahwa dalam waktu 7 hari akana mengembalikan sertipikat nomor 00112 kebetulan itu ada di kantor notaris yang mengesahkan notaris. Ada pada bukti P-14.
- Bahwa, surat penyerahan sertipikat itu di berikan tapi bukan yang asli diberikan yang fotocopy dan yang asli katanya nanti untuk diurus ke kepolisian
- Bahwa, Prosedur dari KPKNL itu harus ada identitas yang sudah tersambung dengan NIP itu syarat utamanya terus ternyata mereka yang bawa KTP memang asli dan Pak Joko sama yang mengaku sebagai Pak Junaidi dapat dari Kecamatan yang mereka bawa identitas sesuai dengan NIP Pak Hadi. Setelah dicek oleh KPKNL terdaftar tapi wajah di KTP sama orang yang mengambil tidak sama kemudian KPKNL meminta lagi surat pernyataan dari RW / RT yang isinya menyatakan bahwa orang ini benar-benar pak hadi. Jadi, KPKNL tidak bisa mengeluarkan surat itu sebelum ada surat pernyataan dari RW / RT karena wajah yang mengambil dengan yang ada di KTP berbeda.
- Bahwa, saksi mengetahui awalnya disana tidak ada bangunan rumah. Pak Jayadi bilang kesaya punya 2 sertipikat yang di tangguhkan ke Bank Duta bertempat di kedinding dan Ngasem yang masih sudah di ajak lihat lokasinya

Halaman 34 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

awalnya tidak ada bangunan. Awalnya yang ada di kedinding itu kosong sama sekali setelah ada kasus ini ada bangunan

- Bahwa, saksi mengetahui fisik SHGB No. 3 tetapi hanya fotocopy atas nama Priyadi Prayogo Wahyudi;
- Bahwa, setelah mendapat info dari KPKNL kami dapat fotocopy juga dari KPKNL mendapatkan fotocopy sertipikat tersebut. Ada 1 Sertipikat yang di kedinding sudah berpindah tangan. Setelah Pak Hadi melaporkan ke kapolres mereka di panggil semua ternyata ada muncul ini yang namanya anang sama koder mereka yang bawa nomer 3 dan joko yang membawa nomer 12. Anang ini dia berbicara sudah berpindah tangan dan diperjuak belikan kita mau perpanjang sudah tidak bisa karena sudah pindah tangan ke orang lain.
- Bahwa, Saya memang disuruh pada tahun 2014 Pak Hadi bilang kepada saya bahwa saya punya 2 sertipikat yang di tangguhkan ke BANK DUTA sekarang BANK sudah kena limitidasi dan kebetulan NOTARISNYA yang mencatat itu juga sudah meninggal kemudian saya tanyak yang meneruskan katanya Budi Pahlawan. karenam sudah terlalu lama jadi pak hadi tidak tahu nomer pinjamanya dan sudah tidak pegang itu. Kemudian oleh budi pahlawan diarahkan ke DIJIKN untuk tanyak keberadaan sertipikat tersebut kemudian dari DIJIKN diarahkan ke KPKNL;
- Bahwa, saksi terakhir ke lokasi sudah dipagari dan ada bangunannya
- Bahwa, telephone oleh notaris Joko, Anang, Pak Hadi ditelphone untuk mediasi dan notaris sebagai penengahnya. Terus pengakuan dari Si Anang sudah terjadi peralihan hak kepemilikan dan yang 1 masih di pegang Pak Joko;
- Bahwa, Kalau gak salah namanya Pak Hadi juga atas pengakuan dari Joko;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah pula mengajukan bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah dileges dan bermeterai cukup, serta telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, dan diberi tanda bukti T.1 sampai dengan T.10 sebagai berikut:

1. Bukti T.1 : Fotokopi dari asli, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3/Kelurahan Tanah Kalikedinding Kecamatan Kenjeran yang distempel tidak dipergunakan;

Halaman 35 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T.2 : Fotokopi dari asli, Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.00112 Kelurahan Tanah Kalikedinding Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya II;
3. Bukti T.3 : Fotokopi dari asli, Peta Bidang No.877/2015 Tanggal 11-05-2015;
4. Bukti T.4 : Fotokopi dari asli, Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II Nomor:308/HGB/BPN.35.80/2015 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Go Faisal Utomo Atas Tanah Terletak di Jalan Kedinding Sekolah I, Kelurahan Tanah Kalikedinding, Kecamatan Kenjeran, Kota Surabaya;
5. Bukti T.5 : Fotokopi dari asli, Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering Rapport) Nomor.1852/2015;
6. Bukti T.6 : Fotokopi dari asli, Risalah Pengolahan Data Untuk Pemberian HGB atas nama Go Faisal Utomo Atas Tanah Di Kota Surabaya;
7. Bukti T.7 : Fotokopi dari asli, Akta Perjanjian Pengoperan Hak Tanggal 18 Mei 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Alexandra Pudentiana W,S.H.
8. Bukti T.8 : Fotokopi dari Fotocopy Legalisir, notaris sesuai asli KTP dan Kartu Keluarga atas nama GO FAISAL UTOMO;
9. Bukti T.9 : Fotokopi dari asli, Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa beserta Lampiran;
10. Bukti T.10 : Fotokopi dari asli, Daftar Pengantar Nomor: 1390/P-35.80.100A/III/2015 Tanggal 19 Agustus 2015

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah pula mengajukan bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah dileges dan bermeterai cukup, serta telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, dan diberi tanda bukti Bukti T.II.Itv-1 sampai dengan Bukti T.II.Itv-6 sebagai berikut:

1. Bukti T.II.Itv-1 : Fotokopi dari fotokopi, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3/ Kelurahan Tanah Kalikedinding, diterbitkan tanggal 01-10-1994, Gambar Situasi tanggal 08-11-1993,

Halaman 36 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 14099/1993, tercatat nama pemegang hak : Hadi Prayogo Wahyudi.

2. Bukti T.II.Itv-2 : Fotokopi dari fotokopi, Akta Perjanjian Pengoperan Hak No. 23 tertaneal 18-05-2015. yang dibuat oleh dan dihadapan Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, SH, Notaris di Surabaya;
3. Bukti T.II.Itv-3 : Fotokopi dari fotokopi, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 112/ Kelurahan Tanah Kalikedinding, diterbitkan tanggal 10-09-2015, Surat Ukur tanggal 11-05-2015, No. 440/Tanah Kalikedinding/2015, tercatat nama pemegang hak : Go Faisal Utomo.
4. Bukti T.II.Itv-4 : Fotokopi dari fotokopi, Surat Panggilan dari Reskrim Polrestabes kepada Faisal Utomo, untuk didengar keterangannya sebagai saksi dalam perkara terjadinya dugaan tindak pidana pemalsuan surat, berdasarkan Laporan Polisi No. LP/K/ 1446/IX/2015/ SPKT/Restabes Sby, tanggal 15-09-2015, a/n pelapor : Goei Hadi Prayogo Wahyudi.;
5. Bukti T.II.Itv-5 : Fotokopi dari fotokopi, Turunan putusan perkara pidana PN Surabaya dalam perkara No. 05/Pid.B/ 2019, a/n terdakwa : Djoko Yoeyanto Teguh, putusan tanggal 01-04-2019.
6. Bukti T.II.Itv-6 : Fotokopi dari fotokopi, Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya No. 188.4/8589-93/436.7.5/ 2019, tanggal 30 Desember 2019, tentang Izin Mendirikan Bangunan.

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tertulis, dalam persidangan Tergugat II Intervensi juga menghadirkan 1 (satu) orang saksi dan 1 (satu) orang Ahli yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah dimuka persidangan, yang bernama :

1. **Saksi DIDIK TANDIONO**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 37 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi tinggal disana sejak tahun 1994 dan saksi menjadi pengurus mulai tahun 2011 dan 2014 sebagai seksi kebersihan dan Tahun 2017 sampai dengan Maret 2020 sebagai Ketua RT;
- Bahwa, Saya pernah menjadi pengurus masuk ke dalam lingkungan pengurus 9 tahun dari sekarang sebelum ada pemecahan saksi juga ikut jadi pengurus dan pengurusnya dulu jadi 1. Sekarang sudah ada pemecahan RW;
- Bahwa, saya kenal bapak Faisol pada tahun 2000-an dan Bapak Faisol masih ikut di RW yang lain tapi sebelah kampung dan saya tahunya darisitu. Tanahnya Pak Faisol dulu itu gegehan wilayah itu gegehan dan persilnya yang di eluhkan ini persil tahun 41. Saya tahunya sudah milik Bapak Faisol awal Maret atau April tahun 2016 pada tahun itu Bapak Faisol menunjukkan sertifikat pada awal Maret atau April tahun 2016;
- Bahwa, SPPT / PBB itu melalui pengurus RT tetapi tetap disana kadang-kadang tidak sesuai dengan persil jadi kita kesulitan untuk mencari pemiliknya dan kebetulan daerah saksi banyak tanah-tanah yang kosong jadi kita tidak tahu siapa pemiliknya. Alamat di SPPT dan Alamat yang punya itu kadang-kadang tidak sama. kalau tidak ada yang datang ke RT tanya dengan nama yang benar saya tidak tahu.
- Bahwa, saksi bertanya apakah benar ini tanah milik Bapak Faisal ? kemudian pak faisal menjawab benar, kemudian Bapak Faisal memberitahukan sertifikat setelah itu saya baca dengan nama Go Faisal Utama kemudian bulan berikutnya saya berikan surat untuk iuran RT;
- Bahwa, Untuk mengetahui apakah benar tanah itu milik Bapak Faisal. Kalau benar tanah itu milik Bapak Faisal nanti akan di kenakan iuran RT karena sudah kesepakatan warga disana. Kalau tanah itu ada bangunan, penghuninya maka akan di kenakan biaya kebersihan, sampah, dan keamanan. Kalau tanah itu kosong maka akan di kenakan biaya kebersihan saja.
- Bahwa, saksi tidak ditunjukkan akta jual beli hanya sertifikat saja;
- Bahwa, orang yang menempati rumah Pak Faisol adalah karyawannya, saksi tahu karena minta iuran ke Bapak Faisol kita juga meminta iuran dari

Halaman 38 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



penghuni yang dari karyawan itu setiap penghuni itu Rp. 10.000,- dan saya meminta surat nikah bahwa mereka suami istri, KTP, dan meminta Biodata mereka;

- Bahwa, besarnya iuran bila tanah kosong Rp. 7.500 dan bangunan Rp. 25.000,- dan selama tanah kosong tidak ada yang membayar iuran tersebut;
- Bahwa, tidak tahu kejadian tahun berapa ada yang mengukur tanah itu berhubung saksi ketua RT. Kemudian pada tahun 2011 ada pembangunan kemudia saya tanya, siapa yang bangun ini katanya Bapak Faisol;
- Bahwa, ketika ada tanah yang terjual diwilayah saksi biasanya dari pihak pembeli itu memang ada peraturan kesepakatan dari RT. Dengan jumlah tanah ukuran 0 – 100 yaitu Rp. 250.000, tanah ukuran 101-200 yaitu Rp. 500.000, tanah ukuran 201 – 300 yaitu Rp. 750.000,- dan seterusnya. Kelipatan 100 meter Rp. 250.000,-
- Bahwa, saksi tidak tahu besarnya rumah Pak Faisol;

2. Ahli Dr. EMANUEL SUJATMOKO, S.H.,M.S, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, jika pembeli itu beritikad baik maka si pembeli akan di lindungi oleh hukum, tetapi untuk mengetahui itu pembeli beriktikad baik atau tidak itu ada pada konsep keperdataan karena harus diteliti lebih dahulu dan itu bukan bidangnya dari ahli;
- Bahwa, Akta Notaris / PPAT itu akta otentik sehingga kebenarannya mutlak. Karena kebenarannya mutlak maka pihak kantor itu tidak memiliki kewenangan untuk membuktikan apakah akta ini baik secara isi prosedur / kewenangan itu benar atau tidak karena semua dianggap benar. Karena, Akta yang dibuat oleh pejabat. Segala sesuatu yang dibuat oleh pejabat itu selalu dianggap sah sampai apa yang di buat pejabat itu dinyatakan batal.
- Bahwa, Keputusan itu pemberian HAK jadi pembelian hak itu memenuhi sebagian memenuhi unsur-unsur dimana dimaksud dalam Pasal 1 Nomor 9 UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua. Jadi, Ketetapan disana adalah ketetapan yang ditulis dan dibuat oleh pejabat dalam lingkungan pejabat atau badan dilingkungan berdasarkan hukum tata usaha negara surat konkret (pemberiaan hak) yang di tujuan kepada seseorang yang



final artinya tidak memerlukan persetujuan atasan dan mengakibatkan hukum yang artinya keputusan ini menimbulkan hukum melainkan hak bagi si penerima maka itu adalah suatu keputusan tata usaha negara;

- Bahwa, keputusan Kepala Kantor Pertahan Kota Surabaya II No. 383 Tahun 2015 yang pertama keputusan ini diterbitkan oleh Kepala Badan Pertahan Republik Indonesia. Karena disini Kepada Kantor Pertanahan Surabaya II dalam menerbitkan ini atas nama. Berarti Kepala Kantor Pertahan ini memiliki kewenangan mandat ditetapkan di Surabaya tanggal 18-08-2015 a/n Badan Pertanahan Indonesia Kepada Kantor Pertanahan Surabaya II. Jadi, ini SKnya.. yang memiliki SK ini adalah HAK Guna Bangunan bukan pemberian Sertipikat. Karena itu tanah Negara maka tanah negara itu diajukan permohonan untuk diperoleh suatu hak untuk seseorang kemudian ada keputusan dari Negara untuk memberikan keputusan. Maka ini bukan sebuah pemberian sertipikat. Disini menyatakan bahwa menetapkan keputsan ini kepala kantor pertanahan terkait tentang pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Goo Faisal Utomo menyatakan ini kan ada sertipikat yang dulu untuk di cabut karena sudah berakhir dan disimpan kemudian memberikan Kepada Go Faisal Utomo Hak Guna Bangunan dan Untuk sebagai tanda bukti berupa sertipikat Terima Hak Guna Bangunan Wajib Mendaftarkan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II. Juga, Ini merupakan LSH dari LSH itulah kemudian diajukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan Kota Surabaya 2. Kemudian dari Sertipikat itu lahirlah sertipikat HAK atas Tanah. Kalau surat ini di tentukan sebagai objek gugatan / sengketa yang telah di tentukan oleh pasal 53 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986. Maka Surat ini yang diajukan Pembatalan. Dari Surat Pembatal itu Andaikan Pengadilan mengabulkan ini dibatalkan maka sesuai ketentuan Pasal 97 Ayat 9 atau berapa. ada kewajiban Pejabat Untuk mencabut memang Pengadilan Tidak Memiliki kewenangan mencabut karena asas kontrarius tetapi pengadilan memiliki kewenangan untuk membatalkan atau untuk tidak sah. Setelah dinyatakan Batal dan Tidak Sah Kewajiban Tergugat untuk mencabut apabila tidak dicabut maka berlakulah ketentuan pasal 116 UU No. 51 Tahun 2009. Sejak sekian hari tidak dicabut maka tidak memiliki kekuatan.

Halaman 40 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Kepala Kantor Pertanahan Surabaya II ini bertindak untuk dan atas nama maka yang bertanggung jawab juga adalah pejabat yang memeberi mandat atau sebagai Tergugat. Untuk mau surat gugat diajukan surabaya atau di Jakarta itu sudah diatur / diwadahi oleh Pasal 54 UU No 5 Tahun 1986 Untuk Kopetensi Relatifnya.
- Bahwa, Objek Sengketa selalu keputusan tata usaha negara yang menjadi objek denga posita, Yang dimana Posita itu melahirkan sebuah kerugian mentinya harus urut apalagi berkitan dengan petitum. Yang dikatakan Petitum adalah Objek Gugatan karena di Pasal 53 itu jelas "Seseorang atau Badan Hukum Perdata Yang Kepentingannya Merasa Dirugikan Setelah di Keluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara dapan mengajukan gugatan" supaya apa ? kartu NW itu dinyatakan batal atau tidak SAH .Apakah disertai tuntutan ganti rugi pokoknya agar dinyatakan tidak sah
- Bahwa, batas waktu untuk mengajukan gugatan itu di atur pasal 55 itu jelas. Gugatan itu dapat diajukan paling lambat 90 sejak disampaikan atau diumumkan. Disampaikan itu kalau keputusan itu tidak di umumkan harus di sampaikan / sejak yang bersangkutan tahu. Sejak Diumumkan karena ada ada adagium dalam hukum "sesuatu yang sudah di umumkan itu semua orang dianggap tahu". Tapi di Tahun 1991 ada SEMA No. 2 dari sema itu bahwa bagi pihak ke 3 keadaan ini dapat menimbulkan kerugian bagi pihak ke 3 dan Pihak ke 3 di hitung sejak kapan ? sejak yang bersangkutan tahu karena fisolofosi pasal 55 itu tahu, Tahunya dari mana ? di Sampaikan, di Umumkan atau di beritahu;
- Bahwa, karena HGB itu ada batas waktunya begitu berakhir hak kepemilikan itu berakhir atau jatuh tempo hak itu menjadi tanah negara / tanah itu menjadi tanah negara. Tanah Negara maka pada prinsipnya boleh semua orang boleh mengajukan tetapi ketika pemilik yang lama mengajukan maka pemilik yang lama yang diberikan prioritas apabila yang lama tidak mengajuka maka akan menjadi hak milik orang lain yang mengajukan;
- Bahwa, Hak Prioritas itu suatu Hak yang diistimewakan dari pada hak-hak yang lain;

Halaman 41 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Kalau ada putusan pengadilan yang memutuskan kalau di PTUN gugatan di kabulkan itu mestinya bunyinya dibatalkan jadi apa bila putusan tidak dilaksanakan bagaimana Pasal 59 UU No. 51 tahun 2019. Kalau jual beli itu di batalkan oleh pengadilan kemudian terbit Putusan Pengadilan maka bukti itu digunakan untuk pengajuan alat pembatalan pemberian Hak tidak harus gugat ke Tata Usaha Negara. Pengajuan dilakukan ke yang menerbitkan surat tersebut.
- Bahwa, mengajukan SHGB apakah harus meminta Dasar Hukum masuk dalam hukum agraria itu kembali ke tanah tenaga dan siapapun boleh mengajukan.
- Bahwa, wujud perlindungan Hukumnya melindungi Haknya, Hak untuk memiliki Tanah/Barang;
- Bahwa, yang Kepentingan dirugikan hukumnya itu hak hukum dihilangkan kemudian hak hukumnya di kurang, hak hukumnya di tolak. Hukum yang tidak langsung yang artinya hukunnya luas
- Bahwa, Kalau itu memerintahkan berarti itu sesuai dengan asas krutaristuskasus, tapi sebetulnya dalam hal pejabat tergugat tidak melaksanakan putusan kembali lagi dia melukan perbuatan melawan hukum maka didalam pasal 116 perubahan yang ke 2 UU No. 5 di situ dikatakan apabila pejabat tidak melakukan putusan maka akan di kenakan gung song isinya ada disana. Maka semua jabatan itu harus tunduk pada hukum.
- Bahwa, hak prioritas yang saudara saksi maksud ahli dalam terutama dalam hak-hak yang ada jangka waktunya / prioritas untuk mempertahankan Hak atau prioritas mengajukan gugatan Prioritas Untuk memperoleh kembali, jadi prioritas ini berlaku dalam permohonan Hak;
Menimbang, bahwa para pihak masing-masing menyampaikan kesimpulannya pada tanggal 14 April 2020 melalui Sistem Informasi Pengadilan;
Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak mengajukan suatu apapun lagi dan mohon putusan ;
Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Halaman 42 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kel. Tanah Kalikedinding diterbitkan tanggal 10 September 2015, Surat Ukur No. 440/Tanah Kalikedinding/2015, tanggal 11 Mei 2015, luas 453 m² atas nama Go Faisal Utomo (vide Bukti P-8 T II Intv-03).;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat yang memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa *a quo*, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan jawaban masing - masing tertanggal 28 Januari 2020 dan tanggal 10 Februari 2020 yang didalamnya memuat eksepsi serta jawaban atas pokok sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi memuat adanya eksepsi, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi:

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya berkaitan dengan kewenangan absolut Pengadilan, ***Legal Standing Penggugat dan daluwarsa;***

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut oleh Penggugat telah dibantah sebagaimana termuat dalam Repliknya masing - masing tertanggal 04 Februari 2020 dan tanggal 18 Februari 2020 yang pada pokoknya menyatakan menolak jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi dan tetap berpegang pada dalil-dalil gugatannya, sedangkan terhadap Replik Penggugat tersebut telah dibantah oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagaimana termuat dalam Dupliknya masing-masing tertanggal 11 Februari 2020 dan tanggal 25 Februari 2020 yang pada pokoknya bertetap pada dalil-dalil jawabannya semula;

Menimbang, bahwa sesuai dengan asas keaktifan Hakim dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 107 dan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan terkait dengan Kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara;

Menimbang, bahwa menurut 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 menyatakan : 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;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah : suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 87 Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, unsur-unsur suatu keputusan tata usaha negara adalah:

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan / atau Pejabat Tata Usaha Negara dilingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara Negara lainnya;
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum, dan / atau keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;

Menimbang, bahwa unsur-unsur dari Keputusan Tata Usaha Negara sesuai ketentuan dalam Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan merupakan unsur yang bersifat kumulatif dalam mendefinisikan Suatu Keputusan Tata Usaha Negara, yang berarti bahwa apabila salah satu unsur tidak terpenuhi, maka Surat Keputusan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga Keputusan tersebut tidak bisa digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Halaman 44 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan yuridis normatif tersebut di atas, dihubungkan dengan *subjectum litis* subjek pihak yang berperkara yaitu antara Penggugat dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II sedangkan *objectum litis* objek perkara *a quo* yaitu : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kel. Tanah Kalikedinding diterbitkan tanggal 10 September 2015, Surat Ukur No. 440/Tanah Kalikedinding/2015, tanggal 11 Mei 2015, luas 453 m² atas nama Go Faisal Utomo (vide Bukti P-8 T II Intv-03) yang diterbitkan oleh Tergugat, Pengadilan berpendapat bahwa tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa merupakan tindakan hukum tata usaha negara karena objek sengketa tersebut dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II dalam kapasitasnya selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang menjalankan urusan pemerintahan dibidang pertanahan sesuai ketentuan Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kotamadya yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah, telah memenuhi unsur konkret yaitu pemberian hak dalam bentuk Keputusan yang ditujukan kepada seseorang, individual yaitu dengan menunjuk nama dalam keputusan tersebut, final yaitu keputusan tersebut tidak lagi memerlukan persetujuan atasan atau instansi lain dan telah menimbulkan akibat hukum bagi seseorang yaitu bagi Pihak Ketiga yang dituju langsung dengan terbitnya keputusan tata usaha negara tersebut;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat pada pokoknya mendalilkan penerbitan objek sengketa *a quo* bertentangan dengan Pasal 45 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah membantah gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan, Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah melaksanakan dan telah sesuai Peraturan Perundang-undangan dalam kegiatan pendaftaran tanah.;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam dalil jawabannya menyatakan, bahwa objek sengketa berupa bidang tanah yang dimohon oleh Tergugat II Intervensi berstatus tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 3/Kelurahan Tanah Kalikedinding, seluas 453 (empat ratus lima puluh tiga) meter persegi, tertulis atas nama : Hadi Prayogo Wahyudi (Penggugat) yang telah berakhir haknya pada tanggal 12 September 2014, yang telah dikuasai oleh Tergugat II Intervensi baik secara yuridis maupun secara fisik berdasarkan Akta Perjanjian Pengoperan Hak tanggal 18 Mei 2015, Nomor 23, yang dibuat oleh dan

Halaman 45 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, dan bidang tanah tersebut akan dipergunakan untuk Rumah Tempat Tinggal, sebagaimana hasil pemeriksaan petugas Konstatasi yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*Konstatering Rapport*) tanggal 03 Juni 2015, Nomor : 1852/2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat, bantahan Para Pihak dihubungkan dengan alat-alat bukti Para Pihak baik alat bukti surat maupun keterangan saksi terungkap fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah Goei Hadi Proyogo Wahyudi (vide Bukti P-17) dengan status perkawinan belum kawin (vide Bukti P-15, dan P-18).;
- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dengan luas 453 M² berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3 yang terletak di Kelurahan Tanah Kalikedinding Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya pada tanggal 1-10-1994 (vide Bukti P-7 yang identik dengan bukti T-1);
- Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengoperan Hak Nomor 23 tertanggal 18-5-2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Alexandra Pudentiana Wignjodigdo,SH Notaris di Surabaya, antara Goei Hadi Proyogo Wahyudi kepada Go Faisal Utomo atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3/ Kelurahan Tanah Kalikedinding seluas 453 M² (vide Bukti T.II Intv-02);
- Bahwa berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II Nomor : 383/HGB/BPN.35.80/2015 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas Nama Go Faisal Utomo atas tanah terletak di jalan Kedinding Sekolahan I, Kelurahan Tanah Kalikedinding, Kecamatan Kenjeran, Kota Surabaya tertanggal 18-08-2015, yang dikuasai secara fisik dan juga Akta Perjanjian Pengoperan Hak tanggal 18-05-2015 nomor 23 sebagaimana hasil konstataasi tertuang dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (vide Bukti T-4);
- **Bahwa tanah yang menjadi bagian dari objek sengketa dan yang dipermasalahkan oleh Pengugat telah diterbitkan sertipikat oleh Tergugat di atas tanah yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00112/Kel. Tanah Kalikedinding diterbitkan tanggal 10 September 2015, Surat Ukur No. 440/Tanah Kalikedinding/2015, tanggal 11 Mei 2015, luas 453 M² atas nama Go Faisal Utomo (vide Bukti P-8=T-2=T II Intv-03);**

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas, menurut Majelis Hakim, yang menjadi permasalahan pokok perkara ini adalah terkait dengan kebenaran Akta Perjanjian Pengoperan Hak Nomor 23 tertanggal 18-5-2015 yang dibuat oleh

Halaman 46 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dihadapan Alexandra Pudentiana Wignjodigdo,SH Notaris di Surabaya, antara Goei Hadi Proyogo Wahyudi kepada Go Faisal Utomo atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.3/ Kelurahan Tanah Kalikedinding seluas 453 M² yang merupakan alas hak Tergugat II Intevensi mengajukan permohonan penerbitan objek sengketa *a quo*;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, maka menurut Majelis Hakim walaupun maksud dan tujuan Penggugat dalam perkara ini adalah permohonan agar Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk menguji keabsahan sertipikat hak milik objek sengketa *a quo*, namun substansi sengketa dibalik keputusan tata usaha negara objek sengketa adalah berupa persoalan keperdataan tentang keabsahan alas hak atas tanah, oleh karena itu bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya karena sengketa ini merupakan perkara perdata yang merupakan kewenangan Peradilan umum;

Menimbang, bahwa dikutip dari Himpunan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang kewenangan mengadili, 1995 tertuang dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 88K/TUN/1993 yang mana terdapat kaidah hukum yang berbunyi "*meskipun sengketa terjadi akibat dari surat keputusan pejabat tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke pengadilan umum karena merupakan sengketa perdata*";

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, cukup beralasan hukum menerima eksepsi Tergugat terkait dengan kompetensi absolut Pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dinyatakan diterima, maka terhadap eksepsi-eskepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi selebihnya dan pokok perkaranya, menurut Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi diterima, maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan gugatan Penggugat dalam pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sesuai ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, Penggugat dihukum membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar Putusan ini;

Halaman 47 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti yang belum dipertimbangkan sepenuhnya dalam perkara ini, oleh karena inti permasalahannya bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya maka hal itu tidak perlu dipertimbangkan lagi, namun tetap terlampir dalam berkas perkara;

Mengingat, ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat terkait dengan kompetensi absolut Pengadilan;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 444.000,-
(empat ratus empat puluh empat ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Kamis, tanggal 16 April 2020, oleh kami FAJAR WAHYU JATMIKO, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, ZUBAIDA DJAIZ BARANYANAN, S.H. dan GUSMAN BALKHAN, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada persidangan elektronik yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 28 April 2020 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh H NAFRUL HUDI, S.H. selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dihadiri oleh

Hakim Ketua Majelis

Hakim Anggota

FAJAR WAHYU JATMIKO, S.H.

ZUBAIDA DJAIZ BARANYANAN, S.H.

Halaman 48 dari 42 hal. Putusan Perkara Nomor : 159/G/2019/PTUN.SBY.



GUSMAN BALKHAN, SH.

PANITERA PENGGANTI

H NAFRUL HUDI.,SH.