



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## **PUTUSAN**

NOMOR : 142 / 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 tingkat pertama dengan acara pemeriksaan biasa, telah mengambil Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara : -

**SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan

Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Graha Family Selatan 2/BB/26, RT. 004/RW. 002, Kelurahan Pradakalikendal, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, yang diwakili Kuasa Hukumnya : 1. Drs. KOSDAR, S.H., 2. MOCH. IKSAN, S.H., 3. ANAS ARDI KUSUMA, S.H., kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Para Advokat pada Kantor Konsultan Hukum/Advokat “Drs. KOSDAR, S.H. & Rekan”, beralamat kantor di Perum Puri Taman Asri Blok AA-31, Pagesangan - Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Oktober 2019, selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT**;

M e l a w a n :

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II**, berkedudukan di Jl. Krembangan Barat No. 57, Surabaya, yang diwakili Kuasa Hukumnya : 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. (Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II), 3. DUDUT MARIJONI (Pengadministrasi Umum), kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, beralamat kantor di Jl. Krembangan Barat No. 57 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKA/59.35.80-600/XI/2019

Hal-1 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 18 November 2019, selanjutnya disebut

sebagai-----**TERGUGAT**;

D a n :

**AWIE SALIM**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Dharmahusada 136 RT. 001/RW. 004, Mojo, Gubeng, Surabaya, yang diwakili kuasanya : 1. SUSAN HIMAWAN, S.H., M.A, 2. SYAPUTRA, S.H., M.H., keduanya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "SUSAN HIMAWAN & ASSOCIATES", beralamat kantor di Ruko Promenade – MERR No. 35 Jl. Dr. Ir. H. Soekarno No. 35, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai-----**TERGUGAT II INTERVENSI**;

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

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 142/PEN-MH/2019/PTUN.SBY., tanggal 29 Oktober 2019, tentang Penunjukan Majelis Hakim; -----
2. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 142/PEN-PPJS/2019/PTUN.SBY. tanggal 29 Oktober 2019 tentang, Penunjukan Panitera/Panitera Pengganti dan Juru Sita/Juru Sita Pengganti ; -----
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 142/PEN-PP/2019/PTUN.SBY., tanggal 29 Oktober 2019, tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan ; -----
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 142/PEN-HS/2019/PTUN.SBY., tanggal 26 November 2019, tentang Penetapan Hari Persidangan yang terbuka untuk umum; -----
5. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 142/PEN-MH/2019/PTUN.SBY. tanggal 25 Pebruari 2020 tentang pergantian Hakim Anggota I untuk persidangan tanggal 25 Pebruari 2020; -----

Hal-2 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Seluruh berkas perkara Nomor : 142/G/2019/PTUN.SBY. beserta lampiran yang terdapat di dalamnya dan mendengar keterangan dari para pihak dan saksi-saksi para pihak yang bersengketa dipersidangan ; -----

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

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 28 Oktober 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 28 Oktober 2019 dengan register perkara Nomor : 142/G/2019/PTUN.SBY. setelah melalui proses pemeriksaan persiapan gugatan tersebut telah diperbaiki/disempurnakan dan diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 26 November 2019, dengan mengemukakan alasan-alasan gugatan sebagai berikut : ---

### I. **Objek Sengketa:**

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 509/K Kelurahan Bongkaran, Tgl. 1-12-1986, Surat Ukur No. 24 Tgl. 30-1-1978, Luas 48 M<sup>2</sup>, atas nama AWIE SALIM, berakhirnya hak Tgl. 15-9-2006 dan telah diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun sampai dengan Tgl. 15-09-2026; -----

### II. **Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara :**

1. Bahwa, sesuai ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;-----
2. Bahwa, objek sengketa adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang elemen-elemennya adalah sebagai berikut :-----
  - **Penetapan Tertulis**, yaitu wujud fisik objek sengketa adalah didalamnya terdiri dari tulisan-tulisan;-----

Hal-3 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara**, yaitu objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat dalam kapasitas melaksanakan urusan pemerintahan;-----
  - **Berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku**, yaitu tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa telah sesuai kewenangannya berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan ketentuan hukum publik, dengan demikian tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa merupakan tindakan Hukum Tata Usaha Negara. Selain itu proses pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan yang kemudian dicatat dalam buku tanah merupakan proses administratif, bukan proses aspek perdata;-----
  - **Bersifat Konkret, Individual dan Final**, yaitu **Sifat Konkret** dari objek sengketa adalah isi yang diatur didalamnya antara lain memuat tentang status hak yaitu, Hak Guna Bangunan, Nomor Hak Guna Bangunan 509/K, letak Hak Guna Bangunan di Kelurahan Bongkaran dll., **Sifat Individual**, yaitu didalam objek sengketa dicantumkan subjek hak (pemegang hak) atas nama AWIE SALIM dan **Sifat Final**, yaitu dengan terbitnya objek sengketa yang berfungsi sebagai alat bukti hak, maka seluruh rangkaian proses pendaftaran tanah sudah selesai (merupakan norma penutup);-----
  - **Menimbulkan Akibat Hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata**, yaitu Pemegang Hak (subjek hak) yang tercantum dalam objek sengketa memperoleh hak bangunan atas objek tanah;-----
3. Bahwa, selanjutnya sesuai ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud dengan 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

Hal-4 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

4. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa seluruh elemen suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah terpenuhi, sehingga secara yuridis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berwenang menangani perkara *a quo*;-----

### III. Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan:

1. Bahwa, sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;-----
2. Bahwa, selanjutnya sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 jo. Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 jo. Nomor : 5 K/TUN/1993 tanggal 21 Januari 1993, jika Penggugat bukan pihak yang dituju oleh Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dimaksud, maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk dapat mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara dihitung secara kasuistis, yaitu sejak kapan Penggugat mengetahui adanya objek sengketa yang merugikan kepentingannya tersebut;-----
3. Bahwa, Penggugat mengetahui adanya objek sengketa, pada tanggal 02 Oktober 2019 dari seseorang yang mengaku sebagai pegawai Toko Santoso di Jalan Slompretan No. 82 B Surabaya milik AWIE SALIM, pemegang hak dalam objek sengketa, dimana pada waktu itu orang yang mengaku pegawai Toko Santoso tersebut disuruh untuk menemui Penggugat di Toko Subur di Jalan Kopi No. 28 Surabaya milik Penggugat dengan maksud untuk meminta kunci kamar kecil

Hal-5 dari 52 halaman Putusan No. 142/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

(WC) milik Penggugat terletak di bagian belakang Toko Santoso karena menurut orang tersebut objek tanah seluas 2 x 2 M (4 M<sup>2</sup>) yang di atasnya terdapat kamar kecil (WC) milik Penggugat yang telah dikuasai oleh keluarga Penggugat sejak Tahun 1956 dan sampai dengan sekarang masih dikuasai oleh Penggugat, adalah milik AWIE SALIM berdasarkan objek sengketa, yang pada waktu itu fotokopi objek sengketa ditunjukkan dan diberikan kepada Penggugat;-----

4. Bahwa, mengingat Penggugat baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 02 Oktober 2019 dan gugatan Penggugat ini diajukan pada tanggal 28 Oktober 2019, maka gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang RI 51 Tahun 2009 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 jo. Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 jo. Nomor 5 K/TUN/1993 tanggal 21 Januari 1993, yaitu belum lewat 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak diketahuinya objek sengketa, sehingga secara yuridis formal gugatan Penggugat haruslah dinyatakan diterima;-----

#### IV. **Kepentingan Penggugat:**

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik dan menguasai objek tanah seluas 4 m<sup>2</sup> yang di atasnya terdapat bangunan kamar kecil (WC) milik Penggugat terletak di bagian belakang Toko Santoso di Jalan Slompretan No. 82 B Surabaya, dengan batas-batas, sebagai berikut:-----
  - Sebelah Utara : Dinding Tembok Toko Budi Jaya;-----
  - Sebelah Timur : Gang kecil;-----
  - Sebelah Selatan : Kamar kecil (WC) Toko Santoso;-----
  - Sebelah Barat : Dinding Tembok Toko Santoso;-----
2. Bahwa, objek tanah tersebut pada poin 1 di atas secara terus-menerus telah dikuasai dan digunakan sebagai kamar kecil (WC) oleh keluarga Penggugat

Hal-6 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sejak tahun 1956 sampai dengan sekarang masih dikuasai oleh Penggugat dengan cara memegang kunci pintu kamar kecil (WC) tersebut secara pribadi;---

3. Bahwa, kakek Penggugat yang bernama Uh Yen Sin mendapatkan objek tanah tersebut pada poin 1 di atas dari Giok Siong selaku pengembang/pihak yang menyewakan toko-toko di sekitar Jalan Kopi dan Jalan Slompretan Surabaya berdasarkan Hak Sewa Permanen Tahun 1956, kemudian dibeli oleh ayah Penggugat yang bernama Halim Gondosiswanto pada tahun 1977, selanjutnya pada tahun 1997 oleh ayah Penggugat objek tanah tersebut pada poin 1 di atas dihibahkan kepada Penggugat berdasarkan Akta Hibah Nomor : 753/Pabean Cantikan/1997 tanggal 22-9-1997; -----
4. Bahwa, hingga sekarang baik keluarga Penggugat dan/atau Penggugat tidak pernah mengalihkan objek tanah dan bangunan kamar kecil (WC) tersebut pada poin 1 di atas dengan cara apapun dan kepada siapapun, termasuk kepada AWIE SALIM, pemilik Toko Santoso Jalan Slompretan No. 82 B Surabaya;-----
5. Bahwa, objek tanah dan kamar kecil (WC) tersebut pada poin 1 di atas merupakan fasilitas yang tak terpisahkan dari Toko Subur d/h Toko Gunung Mas terletak di Jalan Kopi No. 28 Surabaya/Jalan Slompretan No. 82 A Surabaya milik Penggugat, yang awalnya hak sewanya dipegang oleh kakek Penggugat yang bernama Uh Yen Sin dari Giok Siong pada tahun 1956, kemudian dibeli oleh ayah Penggugat yang bernama Halim Gondosiswanto dari PT. Kalisari/Giok Siong kira-kira tahun 1977 dan terakhir dialihkan kepada Penggugat pada tahun 1997 sampai dengan sekarang; -----
6. Bahwa, umumnya toko-toko di sekitar Jalan Kopi dan Jalan Slompretan Surabaya memiliki kamar kecil (WC) yang lokasinya terpisah/tidak menyatu dengan tokonya karena sejak dari dulu PT. Kalisari/Giok Siong selaku pengembang tidak menyediakan kamar kecil (WC) di setiap toko yang dibangun dan dijual, misalnya:-----
  - Toko SUBUR milik Penggugat terletak di Jalan Kopi No.28/Jalan Slompretan No. 82 A Surabaya, namun oleh pengembang (PT.Kalisari/Giok Siong)

Hal-7 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

diberikan kamar kecil (WC) pribadi di belakang Toko Tujuh Tujuh Jalan Kopi

No. 26 Surabaya; -----

- Toko TUJUH TUJUH terletak di Jalan Kopi No.26 Surabaya, namun oleh pengembang (PT.Kalisari/Giok Siong) diberikan kamar kecil (WC) pribadi di belakang Toko Indah Jalan Kopi No. 22 Surabaya; -----

7. Bahwa, keadaan sebagaimana diuraikan pada poin 5 di atas sudah diketahui dan dipahami oleh para pemilik toko yang mendapatkan fasilitas kamar kecil (WC) yang tidak menyatu dengan tokonya sejak dari dulu, yaitu sejak tahun 1956 dan tidak pernah ada masalah;-----
8. Bahwa, sebagaimana diuraikan pada Angka Romawi II di atas pada tanggal 02 Oktober 2019 Penggugat didatangi seseorang di Toko SUBUR milik Penggugat di Jalan Kopi No. 28 Surabaya yang mengaku sebagai pegawai Toko Santoso Jalan Slompretan No. 82 B Surabaya milik AWIE SALIM, dimana orang tersebut mengatakan disuruh oleh AWIE SALIM untuk meminta kunci kamar kecil (WC) milik Penggugat terletak di bagaian belakang Toko Santoso yang berdampingan dengan kamar kecil (WC) milik Toko Santoso karena menurut orang tersebut objek tanah seluas 4 m<sup>2</sup> yang di atasnya terdapat kamar kecil (WC) yang telah dikuasai oleh keluarga Penggugat sejak Tahun 1956 dan sampai dengan sekarang dikuasai oleh Penggugat, adalah milik AWIE SALIM berdasarkan Objek Sengketa, yang pada waktu itu fotokopi Objek Sengketa ditunjukkan dan diberikan kepada Penggugat;-----
9. Bahwa, setelah mencermati objek sengketa ternyata benar objek tanah seluas 4 m<sup>2</sup> yang telah dikuasai secara sah oleh keluarga Penggugat sejak tahun 1956 sampai dengan sekarang dikuasai oleh Penggugat telah masuk kedalam objek sengketa sejak tahun 1986 tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat; --
10. Bahwa, akibat terbitnya objek sengketa sebagaimana diuraikan di atas sangat merugikan kepentingan Penggugat karena dengan dimasukkannya objek tanah seluas 4 M<sup>2</sup> yang telah dikuasai secara sah oleh keluarga Penggugat untuk kamar kecil (WC) sejak tahun 1956 sampai dengan sekarang dikuasai oleh Penggugat kedalam objek sengketa, menyebabkan Penggugat berpotensi

Hal-8 dari 52 halaman Putusan No. 142/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

kehilangan hak atas tanah seluas 4 M<sup>2</sup> beserta bangunan kamar kecil (WC) di atasnya, sehingga sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat memiliki kepentingan hukum dan/atau memiliki cukup alasan hukum untuk mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya terhadap Tergugat;-----

## V. Dasar Gugatan :

1. Bahwa, mengingat objek sengketa, diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 1-12-1986, maka prosedur penerbitannya harus sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah;-----

2. Bahwa, dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a dan b, ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan prosedur pengukuran dan pemetaan terkait Pendaftaran Tanah sebagai berikut :-

Pasal 3 ayat (2) huruf a dan b, berbunyi :

*"Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan:-----*

*a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan;-----*

*b. penetapan batas-batasnya";-----*

Pasal 3 ayat (4), berbunyi :

*"Hasil penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang bersangkutan ditulis dalam daftar-isian yang bentuknya ditetapkan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah dan ditandatangani oleh anggota-anggota Panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya." ; -----*

3. Bahwa, Pasal 4 ayat (2) sub b angka 4 jo. Pasal 24 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah menentukan, "*Permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah harus memuat antara lain keterangan tentang Penguasaannya : sudah atau belum dikuasai oleh Pemohon. Kalau sudah*

Hal-9 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuasai atas dasar apa ia memperoleh dan

menguasainya”;-----

4. Bahwa, sebagaimana diuraikan pada Angka Romawi I bahwa objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat pada Tgl. 1-12-1986 sesuai Surat Ukur Tgl. 30-1-1978, No. 24, Luas 48 M<sup>2</sup>, atas nama AWIE SALIM;-----
5. Bahwa, AWIE SALIM adalah pemilik Toko Santoso terletak di Jalan Slompretan No 82 B Surabaya yang berdiri di atas objek sengketa, dengan batas-batas sebagai berikut:-----
  - Sebalah Utara : Toko BUDI JAYA;-----
  - Sebalah Timur : Kamar kecil (WC) milik Tergugat dan ;-----  
Kamar kecil (WC) milik Penggugat; -----
  - Sebalah Selatan : Toko SUBUR;-----  
Jl. Slompretan No. 82 A milik Penggugat/Gang kecil ;-----
  - Sebalah Barat : Jalan Slompretan;-----
6. Bahwa, sebelumnya AWIE SALIM/Toko Santoso mendapatkan objek tanah tersebut pada objek sengketa beserta tokonya dengan cara membeli dari Pau Sen/Toko Semangat;-----
7. Bahwa, sebelumnya lagi Pau Sen/Toko Semangat mendapatkan objek tanah tersebut pada Objek Sengketa beserta tokonya dengan cara membeli pula dari Toko Fajar;-----
8. Bahwa, sebenarnya luas objek tanah terletak di Jalan Slompretan No. 82 B Surabaya yang dijual oleh Toko Fajar kepada Pau Sen/Toko Semangat dan selanjutnya oleh Pau Sen/Toko Semangat dijual lagi kepada Awie Salim/Toko Santoso, seluas 37 M<sup>2</sup>, bukan seluas 48 M<sup>2</sup> sebagaimana ternyata dalam objek sengketa karena sebagian yang terletak di bagian belakang dari dulu sejak Tahun 1956, terdapat 2 (dua) kamar kecil (WC), yaitu 1 (satu) milik toko di Jalan Slompretan No. 82 B, sekarang Toko SANTOSO milik Tergugat dan 1 (satu) lainnya milik Toko SUBUR di Jalan Kopi No. 28 dan Jalan Slompretan No. 82 A milik Penggugat;-----
9. Bahwa, dari dulu sesuai SPPT PBB objek tanah terletak di Jalan Slompretan No. 82 B Surabaya saat ini atas nama Wajib Pajak AWIE SALIM, terakhir dibeli

Hal-10 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

oleh AWIE SALIM/Toko Santoso dari Pau Sen/Toko Semangat hanya seluas 37 M<sup>2</sup>, namun pada tanggal 03 September 2019 AWIE SALIM mengajukan permohonan pemutakhiran data PBB, terkait luas objek tanah tersebut dalam objek sengketa terletak di Jalan Slompretan No. 82 B Surabaya kepada Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pajak Daerah Pemerintah Kota Surabaya, sehingga berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pajak Daerah Pemerintah Kota Surabaya tanggal 09 September 2019, luas objek tanah tersebut dalam objek sengketa terletak di Jalan Slompretan No. 82 B Surabaya atas nama Wajib Pajak AWIE SALIM menjadi 48 M<sup>2</sup>;-----

10. Bahwa, pada saat Pau Sen/Toko Semangat membeli objek tanah tersebut pada objek sengketa beserta tokonya dari Toko Fajar, Pau Sen/Toko Semangat sudah mengetahui dan memahami bahwa di bagian belakang Toko Fajar yang dibeli oleh Pau Sen/Toko Semangat sudah terdapat kamar kecil (WC) milik Penggugat seluas 4 M<sup>2</sup>; -----
11. Bahwa, demikian halnya ketika Awie Salim/Toko Santoso membeli objek tanah tersebut pada objek sengketa beserta tokonya dari Pau Sen/Toko Semangat, Alwie Salim/Toko Santoso juga sudah mengetahui dan memahami bahwa di bagian belakang Toko SEMANGAT yang dibeli oleh Awie Salim/Toko Santoso sudah terdapat kamar kecil (WC) milik Penggugat seluas 4 M<sup>2</sup>;-----
12. Bahwa, meskipun AWIE SALIM telah mengetahui bahwa objek tanah seluas 4 M<sup>2</sup> terletak di belakang Toko Santoso milik AWIE SALIM di Jalan Slompretan No. 82 B Surabaya adalah milik Penggugat dan dikuasai oleh Penggugat sebagai kamar kecil (WC), namun ternyata objek tanah milik Penggugat seluas 4 M<sup>2</sup> tersebut dimasukkan kedalam objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan penunjukan batas-batas oleh AWIE SALIM selaku Pemohon tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat selaku pemilik, padahal hingga sekarang Penggugat tidak pernah melepaskan dengan cara apapun objek tanah milik Penggugat seluas 4 m<sup>2</sup> tersebut kepada AWIE SALIM;-----
13. Bahwa, selain itu Penggugat adalah pemilik Toko Subur Jalan Slompretan No. 82 A Surabaya yang berbatasan sebelah Selatan dengan objek sengketa/Toko

Hal-11 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Santoso Jalan Slompretan No. 82 B Surabaya (*Vide : Sertipikat Hak Guna*

*Bangunan Nomor : 246/K Kelurahan Bongkaran, diterbitkan Tgl. 10-3-1983, sesuai*

*Surat Ukur Tgl. 9-3-1983, No. 56, Luas 55 M<sup>2</sup>, atas nama SASTRA WIDJAJA*

*GONDOSISWANTO, berakhirnya hak TGI. 8-3-2003 dan telah diperpanjang untuk*

*jangka waktu 20 tahun sampai dengan Tgl. 8-3-2023), namun Penggugat tidak*

*pernah dimintai tanda tangan persetujuan batas sebagai pemilik objek tanah yang*

*terletak di sebelah Selatan objek sengketa sehubungan penerbitan objek sengketa*

*oleh Tergugat atas permohonan AWIE SALIM;-----*

14. Bahwa, jika sebelum dilakukan pengukuran, Tergugat secara teliti dan cermat mengadakan penyelidikan riwayat bidang tanah serta mengadakan penetapan batas-batas terhadap objek tanah yang dimohonkan hak/sertipikat oleh AWIE SALIM dengan cara melakukan pemeriksaan fisik di lapangan (*vide : Pasal 3 ayat (2) huruf a dan b dan ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 4 ayat (2) sub b angka 4 jo. Pasal 24 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah*), seharusnya Tergugat tidak begitu saja memasukkan objek tanah milik Penggugat seluas 4 M<sup>2</sup> kedalam objek sengketa karena fisik sebagian dari objek tanah tersebut dalam Objek Sengketa, yaitu seluas 4 M<sup>2</sup> nyata-nyata milik Penggugat dan dikuasai oleh Penggugat sebagai kamar kecil (WC) dari dulu. Hal tersebut dapat dilihat dengan jelas dari adanya kamar kecil (WC) yang pintu masuknya dari luar, bukan dari dalam bangunan Toko Santoso milik AWIE SALIM jika Tergugat memang benar-benar melakukan penelitian secara fisik di lapangan;-----

15. Bahwa, dengan demikian tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa terbukti telah melanggar ketentuan Pasal 3 ayat (2) huruf a dan b dan ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 4 ayat (2) sub b angka 4 jo. Pasal 24 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah sebagaimana dikutip pada poin 2 dan 3 diatas, yaitu:-----

*Hal-12 dari 52 halaman Putusan No. 142/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat tidak melakukan pemeriksaan/penelitian fisik terhadap objek tanah yang dimohonkan hak/sertipikat oleh AWIE SALIM untuk memastikan apakah AWIE SALIM nyata-nyata menguasai fisik semua objek tanah yang dimohonkan hak/sertipikat tersebut;-----
- Tergugat tidak meneliti kebenaran batas-batas tanah yang ditunjuk oleh AWIE SALIM selaku Pemohon dengan cermat untuk memastikan apakah pemilik batas-batas sebelah objek tanah yang dimohonkan hak/sertipikat oleh AWIE SALIM mengetahui dan menyetujui batas-batas yang ditunjuk oleh AWIE SALIM dengan cara membubuhkan tanda tangan pada Surat Pernyataan yang khusus itu;-----

16. Bahwa, selain melanggar ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yaitu ketentuan Pasal 3 ayat (2) huruf a dan b dan ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 4 ayat (2) sub b angka 4 jo. Pasal 24 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah sebagaimana diuraikan pada poin 15 di atas, tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa juga melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu antara lain : -----

a. **Asas Kecermatan:**

Yaitu Tergugat tidak cermat dalam memeriksa dan meneliti data fisik terhadap objek tanah yang dimohonkan hak/sertipikat oleh AWIE SALIM, dimana diduga kuat Tergugat sebelum menerbitkan objek sengketa tidak melakukan penelitian fisik di lapangan untuk memastikan penguasaan fisik AWIE SALIM atas objek tanah yang dimohonkan hak/sertipikat serta tidak cermat dalam meneliti dan memeriksa data yuridis atas objek tanah yang dimohonkan hak/sertipikat oleh AWIE SALIM, dimana Tergugat tidak meneliti dan memeriksa berkas permohonan yang diajukan oleh AWIE SALIM, khususnya pernyataan penguasaan fisik AWIE SALIM terhadap objek sengketa yang disetujui/ditandatangani oleh para pemilik tanah yang berbatasan dengan

Hal-13 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

objek sengketa, khususnya persetujuan/tanda tangan Penggugat selaku pemilik batas objek tanah di sebelah Selatan objek sengketa dan juga selaku pemilik sebagian batas objek tanah sebelah Timur Objek Sengketa karena selama Penggugat sama sekali tidak pernah dimintai persetujuan/tanda tangan oleh AWIE SALIM;-----

b. **Asas Profesionalitas:**

Yaitu Tergugat tidak mengedepankan Peraturan Perundangan-Undangan yang berlaku dalam menjalankan kewenangannya menerbitkan objek sengketa, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 4 ayat (2) sub b angka 4 jo. Pasal 24 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah, dimana diduga kuat Tergugat tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah yang dimohonkan hak/sertipikat oleh AWIE SALIM serta tidak membuat penetapan batas-batasnya sebelum bidang tanah yang dimohonkan hak/sertipikat oleh Awie Salim tersebut diukur;-----

17. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa proses penerbitan Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat dapat dikategorikan mengandung **cacat substansi** karena sebagian objek tanah, yaitu seluas 4 M2 tersebut dalam Objek Sengketa adalah milik Penggugat dan juga mengandung **cacat prosedur** karena Penggugat selaku pemilik batas objek tanah sebelah Selatan Objek Sengketa dan juga pemilik sebagian batas objek tanah sebelah Timur Objek Sengketa tidak pernah dimintai persetujuan dan tanda tangan sehubungan dengan penerbitan objek sengketa;-----

18. Bahwa, dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, terdapat cukup alasan hukum bagi Penggugat untuk mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara ini terhadap Tergugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan mohon agar

Hal-14 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Objek Sengketa dinyatakan *batal atau tidak sah dan kepada Tergugat diwajibkan untuk mencabutnya*;

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

## VI. Petitum:

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 509/K Kelurahan Bongkaran, diterbitkan Tgl. 1-12-1986, Gambar Situasi Tgl. 30-1-1978 No. 24, Luas 48 M<sup>2</sup>, atas nama AWIE SALIM, berakhirnya hak Tgl. 15-9-2006 dan telah diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun sampai dengan Tgl. 15-09-2026, sepanjang yang seluas 4 M<sup>2</sup>;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 509/K Kelurahan Bongkaran, diterbitkan Tgl. 1-12-1986, sesuai Gambar Situasi Tgl. 30-1-1978, No. 24, Luas 48 M<sup>2</sup>, atas nama AWIE SALIM, berakhirnya hak TGI. 15-9-2006 dan telah diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun sampai dengan Tgl. 15-09-2026, sepanjang yang seluas 4 M<sup>2</sup>;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan jawabannya tertanggal 03 Desember 2019 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Hal-15 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 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:-----

a. Bahwa Penggugat telah mengakui sendiri pada surat gugatan pada halaman 4 point 10 bahwa sejak tahun 1956 objek tanah sengketa seluas 4 M<sup>2</sup> telah dikuasai oleh Keluarga Penggugat dan hingga saat ini digunakan sebagai kamar kecil (WC). Lebih jauh lagi di halaman 4 dan halaman 5 point 1 dan 4, pada intinya menyebutkan bahwa objek sengketa telah diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 01-12-1986 sesuai Surat Ukur Tgl.30-01-1978 No.24 Luas 48 M<sup>2</sup>, atas nama AWIE SALIM;-----

Dalam konteks perkara ini dapat ditanggapi oleh Tergugat, bahwa meskipun objek sengketa tidak disebutkan berapa nomer haknya dalam posita gugatan tetapi disebutkan dalam petitum gugatan point 2 yang menyatakan bahwa : Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 509/Kelurahan Bongkaran diterbitkan pada tanggal 01-12-1986, Gambar Situasi Tanggal 30-01-1978 No. 24 Luas 48. M<sup>2</sup> atas nama AWIE SALIM, maka secara pasti dan meyakinkan dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa Penggugat sudah tahu sejak tahun 1986 bahwa objek sengketa telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 509/Kelurahan Bongkaran diterbitkan pada tanggal 01-12-1986, Gambar Situasi Tanggal 30-01-1978 No.24 Luas 48. M<sup>2</sup> atas nama AWIE SALIM yang jika dihitung dari tanggal penerbitan sertipikat tersebut yaitu pada tanggal 01 Desember 1986 hingga pendaftaran gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu pada tanggal 28 Oktober 2019 maka didapati secara pasti dan akurat bahwa telah lewat 32 tahun sejak penerbitan hingga pendaftaran gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Kemudian yang menjadi pertanyaan adalah kenapa

Hal-16 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

setelah lewat 32 tahun Setelah penerbitan sertipikat tanah obyek perkara *a quo*

lalu 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 1986 sejak sertipikat obyek perkara *a quo* dimunculkan Penggugat bisa menggunakan hak gugatnya di Pengadilan Tata Usaha Negara, kenapa baru sekarang di Tahun 2019 Penggugat baru menggunakan hak gugat tersebut ? -----

- b. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-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. 5 K/TUN/1991 tanggal 21 Januari 1993, Putusan Perkara No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 dan Putusan Perkara No. 270 K/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

Hal-17 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

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 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, yang semula dihitung sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, diubah menjadi : sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya;---

d. Bawa 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)*;-----

Hal-18 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 :-----

- 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 Sertifikat 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;-----

4. Bahwa Dalam perkara *a quo* terbukti bahwa Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan, sebab dari Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai objek perkara

Hal-19 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dalam perkara ini, Nama Penggugat tidak tercatat sebagai pemegang yang berhak atas tanah objek perkara. Dengan tidak tercatatnya nama Penggugat dengan tanah objek perkara maka jelas bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah objek perkara. Dengan demikian sangat jelas dan terbukti bahwa gugatan Penggugat hanya mengada-ada, tidak berdasar hukum dan dapat dikualifikasikan sebagai gugatan ilusionil, oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);-----

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 Onvankelijk Verklaard*);-----

## 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. 509/Kelurahan Bongkaran diterbitkan pada tanggal 01-12-1986, Gambar Situasi Tanggal 30-01-1978 No.24 Luas 48 M<sup>2</sup> atas nama AWIE SALIM, telah bersesuaian dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pemberian Hak Atas Tanah., Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1973 Tentang Pengawasan Pemindahan Hak-Hak Atas Tanah, Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi

Hal-20 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak-Hak Barat dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat;-----

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

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;-----
- Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;-----
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah;-----
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pemberian Hak Atas Tanah;-----
- Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1973 Tentang Pengawasan Pemindahan Hak-Hak Atas Tanah;-----
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat ;-----
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat;-----

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

Hal-21 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

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 dengan sangat teliti, cermat, jujur dengan mempertimbangkan aspek yuridis formal dan administrasi, sehingga tidak mungkin terjadi kesalahan dalam penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 509/Kelurahan Bongkaran diterbitkan pada tanggal 01-12-1986, Gambar Situasi tanggal 30-01-1978 No. 24 Luas 48 M<sup>2</sup> atas nama AWIE SALIM, disamping itu tentu Tergugat juga mempertimbangkan dokumen-dokumen administrasi yang dilampirkan pada saat penerbitan Sertipikat objek 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 pertama kali pada Sertipikat Hak Atas Tanah objek perkara, justru dengan adanya pencatatan pendaftaran pertama tersebut 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 pertama kali atas 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 pencatatan peralihan hak karena pewarisan pada objek sengketa *a quo*, Tergugat tidak mengabaikan asas pelayanan publik yakni asas ketertiban. Dengan menerbitkan objek sengketa *a quo* maka jelas bahwa

Hal-22 dari 52 halaman Putusan No. 142/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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. 509/Kelurahan Bongkaran diterbitkan pada tanggal 01-12-1986, Gambar Situasi Tanggal 30-01-1978 No.24 Luas 48.M<sup>2</sup> atas nama AWIE SALIM;-----
3. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat;-----

Hal-23 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah menyampaikan jawabannya tertanggal 19 Desember 2019 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut: -----

## DALAM EKSEPSI

I. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menyatakan menolak semua dalil-dalil Gugatan Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 28 Oktober 2019 kecuali yang secara tegas-tegas oleh Tergugat diakui kebenarannya;-----

## II. Tentang Objek Sengketa/ Gugatan Obscur Libel

1. Bahwa Penggugat telah keliru menarik Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 509/K, terbit tanggal 1 Desember 1986, tercatat atas nama pemegang hak AWIE SALIM, Surat Ukur No. 24/1978 tanggal 30 Januari 1978, seluas 48 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Bongkaran, Kecamatan Pabean Cantian, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dengan masa berakhirnya hak sampai dengan tanggal 15 September 2026 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria a.n. Walikotamadya KDH TK. II Surabaya sebagai objek sengketa Tata Usaha Negara;-----
2. Bahwa objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat adalah mengenai tumpang tindih hak atas tanah yang diakui oleh Penggugat terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No 509/K, tercatat atas nama pemegang hak AWIE SALIM;
3. Bahwa yang harus dipahami adalah objek sengketa pada Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, sedangkan objek sengketa dalam Pengadilan Negeri (Keperdataan) adalah berkaitan dengan hak-hak atau kepentingan-kepentingan masyarakat yang dirugikan akibat dari dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh Pejabat Tata Usaha Negara;-----
4. Bahwa sebelum masuk ke persidangan, secara prosedural Penggugat melakukan upaya administratif terlebih dahulu terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No 509/K, tercatat atas nama pemegang hak AWIE SALIM untuk

Hal-24 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

meminta pembatalan hak atas tanah apabila Penggugat merasa dalam penerbitan sertifikat tersebut terdapat cacat hukum administratif, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat. Hal ini merupakan perintah dari ketentuan Pasal 106 ayat (1) jo. Pasal 119 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang menyebutkan bahwa "*Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan...*";-----

Pasal 107 ketentuan ini juga telah membatasi bentuk cacat hukum administratif diantaranya, kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subjek hak, kesalahan objek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau data fisik tidak benar, dan kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif;-----

Bahwa untuk mengajukan pembatalan tersebut, seharusnya Pemohon dalam hal ini Penggugat hanya dapat mengajukan permohonan pembatalan hak atas tanah yang ditujukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan sesuai wilayah kerjanya, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Surabaya II;-----

5. Bahwa berdasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9/1999 tersebut, permohonan pembatalan hak atas tanah karena cacat administratif akan menghasilkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang isinya mengabulkan atau menolak permohonan, yang mana apabila ditarik menurut ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan:-----

- 1) apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara;-----
- 2) Jika suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan

Hal-25 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

*data peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud;-----*

- 3) *Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka setelah lewat jangka waktu empat bulan sejak diterimanya permohonan, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan;-----*

Ayat-ayat diatas merupakan prinsip yang menunjukkan bahwa keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat administratif yang dimohonkan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara meskipun Kepala Kantor Pertanahan dengan kebijakannya mengeluarkan keputusan ataupun tidak dikeluarkan keputusan;-----

6. Bahwa berdasarkan pada uraian diatas, Penggugat seharusnya secara prosedural terlebih dahulu mengajukan upaya administratif berupa permohonan pembatalan hak atas tanah karena cacat administratif kepada Kepala Kantor Pertanahan Surabaya II untuk mendapatkan Keputusan Tata Usaha Negara. Apabila Keputusan Tata Usaha Negara tersebut merugikan Penggugat, barulah Keputusan Tata Usaha Negara atas permohonan pembatalan hak atas tanah karena cacat administrative tersebut dijadikan Objek Sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara *a quodan* bukan atas kehendak Penggugat sendiri yang menetapkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 509/K, tercatat atas nama pemegang hak AWIE SALIM, dalam perkara *a quo* sebagai objek sengketa Tata Usaha Negara;-----
7. Bahwa atas penjelasan-penjelasan tersebut, dikarenakan objek sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara *a quo* tidak jelas dan kabur, maka sudah sepantasnya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----

### III. Tentang Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara

Hal-26 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mendalihkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 509/K, terbit tanggal 1 Desember 1986, tercatat atas nama pemegang hak AWIE SALIM, Surat Ukur No. 24/1978 tanggal 30 Januari 1978, seluas 48 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Bongkaran, Kecamatan Pabean Cantian, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dengan masa berakhirnya hak sampai dengan tanggal 15 September 2026 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria a.n. Walikotamadya KDH TK. II Surabaya merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara;-----
2. Bahwa pada dasarnya Penggugat mendalihkan sengketa Tata Usaha Negara yang diajukan dalam Gugatan tersebut karena dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut KTUN) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berwenang menangani perkara *a quo*;-----
3. Bahwa Penggugat telah keliru menarik Sertifikat Hak Guna Bangunan No 509/K atas nama pemegang hak AWIE SALIM sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat disengketakan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya;-----  
Meskipun Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 509/K dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Keputusan Kepala Kantor Agraria a.n. Walikotamadya KDH TK. II Surabaya, namun hal tersebut bukanlah sengketa Tata Usaha Negara yang dimaksud Penggugat. Apalagi Penggugat secara tegas dalam dalil gugatannya mengakui adanya hak atas tanah seluas 4 m<sup>2</sup> yang mana menurut Penggugat selama ini dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 1956 namun bersinggungan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 509/K. Dengan kata lain, secara gamblang Penggugat mengakui adanya hak Penggugat yang tumpang tindih dengan hak Tergugat II Intervensi berkaitan dengan status tanah di Kelurahan Bongkaran pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 509/K tersebut;-----
4. Bahwa dengan diajukan Gugatan ini, tentu saja Penggugat akan berusaha membuktikan kepemilikan atau asal usul status hak atas tanah yang diakui

Hal-27 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

seluas 4 M<sup>2</sup> tersebut. Hal ini dapat dilihat dari poin kepentingan Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat merupakan penguasa atas tanah seluas 4 m<sup>2</sup> beserta bangunan di atasnya. Jika berbicara mengenai pembuktian status dan hak atas tanah, maka tidak tepat apabila dibawa ke ranah Tata Usaha Negara, mengingat Sengketa Tata Usaha Negara yang dimaksud dalam Pasal angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU No. 5/1986) adalah untuk menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum atas diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara bukan persoalan pembuktian status dan hak atas tanah;-----

Kemudian, ketentuan Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU No. 51/2009) juga menyebutkan bahwa Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Pejabat Tata Usaha Negara, akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara. Yang dimaksud dengan akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara adalah menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata yang dituju dengan berupa penguatan atas suatu hubungan hukum atau keadaan yang telah ada, yang disebut *declaratoir*. Sementara, Penggugat dalam dalil gugatannya menyebutkan bahwa salah satu elemen Keputusan Tata Usaha Negara adalah "*menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum, yaitu Pemegang Hak (Subjek Hak) yang tercantum dalam Objek Sengketa memperoleh hak bangunan atas objek tanah*". Artinya, substansi esensiil yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah secara tegas menyatakan keberatannya terhadap milik siapakah tanah yang di atasnya terbit Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan objek sengketa ini?, pemberian hak atas tanah kepada Tergugat II Intervensi yang mana Penggugat merasa haknya bersinggungan dengan hak Tergugat II Intervensi;-----

Hal-28 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

5. Bahwa terhadap sengketa Tata Usaha Negara yang memuat sengketa perdata menyangkut pembuktian status dan hak atas tanah, terlebih dahulu harus diselesaikan melalui Pengadilan Negeri. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 88 K/TUN/1993 tanggal 09 September 1994 yang menyatakan *"meskipun sengketa ini terjadi akibat adanya Surat Keputusan Pejabat atau Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), tetapi dalam sengketa tersebut terdapat sengketa perdata yang 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."* ;-----
- Sementara Yurisprudensi lain juga mengatur hal yang sama, yaitu:-----
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, menyatakan *"bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya"*;-----
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, menyatakan *"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 Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, menyatakan *"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 Sertifikat karena didasarkan atas data yang keliru."*;-----
6. Bahwa dikarenakan perkara *a quo* merupakan sengketa keperdataan mengenai hak dan kepentingan hukum terhadap status dan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 509/Katas nama pemegang hak AWIE SALIM, dan

Hal-29 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

bukan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*, maka Gugatan Penggugat haruslah ditolak;-----

## IV. Tentang Gugatan Lewat Waktu (Daluarsa)

1. Bahwa Penggugat mendalihkan baru mengetahui adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 509/K, tercatat atas nama pemegang hak AWIE SALIM pada tanggal 02 Oktober 2019 dan Gugatan Penggugat ini diajukan pada tanggal 28 Oktober 2019 dan menganggap Gugatannya masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yaitu belum lewat 90 (sembilan puluh) hari;-----
2. Bahwa dalil Penggugat tersebut berdasarkan pada pemahaman hukum yang keliru. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 509/K, tercatat atas nama pemegang hak AWIE SALIM diterbitkan pada tahun 1986 dan Surat Ukur No. 24/1978 diterbitkan pada Tahun 1978, yang artinya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sudah diterbitkan 33 (tiga puluh tiga) tahun dan 41 (empat puluh satu) tahun yang lalu. Berdasarkan pada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menyebutkan "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.*" Maka Gugatan Penggugat sudah melewati batas waktu sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang;-----
3. Bahwa Gugatan Penggugat sudah tidak tepat waktunya untuk diajukan. Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan "*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*

Hal-30 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

*secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tana atau penerbitan sertipikat tersebut.”;-----*

Ketentuan tersebut telah memberikan limitasi waktu kepada Penggugat untuk mengajukan keberatan ataupun gugatan atas adanya tumpang tindih Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 509/K selambat-lambatnya 5 (*lima*) tahun sejak sertipikat tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya II. Maka apabila dikembalikan waktunya sesuai penerbitan sertipikat tersebut, maka Gugatan Penggugat sudah melewati waktu yang telah ditentukan;-----

4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, dengan lewatnya batas waktu gugatan ataupun keberatan yang dapat diajukan oleh Penggugat, maka Gugatan ini telah daluarsa baik secara formil maupun materiil sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan oleh karenanya sudah sepatasnya Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;-----

## V. Tentang Kepentingan Penggugat

1. Bahwa pada dasarnya Penggugat mendalilkan tanah seluas 4 M<sup>2</sup> beserta bangunan di atasnya dinyatakan tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 509/K, terbit tanggal 1 Desember 1986, tercatat atas nama pemegang hak AWIE SALIM, Surat Ukur No. 24/1978 tanggal 30 Januari 1978, seluas 48 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Bongkaran, Kecamatan Pabean Cantian, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dengan masa berakhirnya hak sampai dengan tanggal 15 September 2026 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria a.n. Walikotamadya KDH TK. II Surabaya;-----
2. Bahwa Penggugat dalam dalil Gugatannya pada intinya menyatakan kepentingan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah kepentingannya terhadap hak atas tanah seluas 4M<sup>2</sup> beserta bangunan di atasnya yang bersinggungan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 509/K milik Tergugat II Intervensi. Namun sepanjang dalilnya, Penggugat tidak dapat menguraikan dengan detail riwayat alas haknya

*Hal-31 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dandasar pemberian hak untuk menguasai tanah yang dimaksud oleh

Penggugat;-----

3. Bahwa setelah memperhatikan kepentingan Peggugat dalam Gugatannya, Tergugat II Intervensi tidak menemukan satupun keterangan yang menunjukkan adanya Perjanjian Sewa, Perjanjian Jual Beli dan/atau Akta Jual Beli terhadap tanah seluas 4 M<sup>2</sup> sebagai alas hak kepemilikan yang diakui oleh Peggugat dalam dalill Gugatannya. Oleh karenanya, sebagaimana penjelasan pada uraian poin II dan III Jawaban Tergugat II Intervensi, maka kepentingan yang dimaksud oleh Peggugat merupakan kepentingan secara keperdataan, yaitu kepentingan Peggugat untuk membuktikan atas hak kepemilikan terhadap tanah dan bangunan seluas 4 M<sup>2</sup>;-----
4. Bahwa dengan tidak tepatnya dalil Peggugat dalam menarik kepentingannya pada perkara *a quo*, maka sudah sepantasnya Gugatan Peggugat tidak dapat diterima;-----

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang termuat dalam eksepsi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;-----
2. Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menyatakan menolak semua dalil-dalil Gugatan Peggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 28 Oktober 2019 kecuali yang secara tegas-tegas oleh Tergugat diakui kebenarannya;-----
3. Bahwa Peggugat telah salah dalam mendalilkan batas-batas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 509/ K, atas nama Pemegang Hak AWIE SALIM yang menyebutkan:
  - Sebelah Utara : Toko Budi Jaya-----
  - Sebelah Timur : Kamar kecil (WC) milik Tergugat; dan-----  
Kamar kecil (WC) milik Peggugat-----
  - Sebelah Selatan : Toko Subur Milik Peggugat/ Gang Kecil-----
  - Sebelah barat : Jalan Slompretan-----
 Namun batas-batas yang disebut oleh Peggugat tidak relevan dengan Surat Ukur No. 24/1978 tertanggal 30 Januari 1978 milik Tergugat II Intervensi yang menyebutkan batas-batas sebagai berikut:-----

Hal-32 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Tembok a-b/ secara aktual merupakan Toko Budi Jaya-----

Sebelah Timur : Tembok b-c dan c-d/ secara aktual Gang Kecil -----

Sebelah Selatan : Tembok d-e/ secara aktual Toko Subur Milik Penggugat/Gang Kecil-----

Sebelah barat : Tembok e-a/ secara aktual Jalan Slompretan -----

Bahwa penunjukan batas-batas tersebut telah disesuaikan dengan tanda-tanda batas menurut Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 1961 dikarenakan sudah terdapat tembok-tembok dan dipandang baik, maka tanda-tanda batas berupa tembok tersebut diatas sudah mencukupi;-----

4. Bahwa Penggugat telah salah dalam mendalilkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 509/K, tercatat atas nama pemegang hak AWIE SALIM dengan luasan tanah seluas 37 m<sup>2</sup>. Dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa luasan tanah sejak terakhir beralihnya hak kepada Tergugat II Intervensi seluas 37 M<sup>2</sup> merupakan dalil yang mengada-ada. Dalil yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasar pada bukti formil yang ada. Luasan tanah seluas 48 M<sup>2</sup> yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 509/K, atas nama pemegang hak AWIE SALIM adalah benar dan berkesesuaian dengan SPPT PBB sejak tanah tersebut masih dalam penguasaan U.D Semangat, sehingga tidak ada cacat administratif dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 509/K, tercatat atas nama pemegang hak AWIE SALIM. Oleh karenanya, U.D Semangat dan Tergugat II Intervensi secara hukum mengetahui bahwa tanah seluas 4 M<sup>2</sup> yang dklaim oleh Penggugat merupakan bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 509/K, tercatat atas nama pemegang hak AWIE SALIM, sebagaimana Surat Ukur No. 24/1978 tertanggal 30 Januari 1978 dan SPPT PBB Pendaftaran Untuk Pertama Kalinya;-----
5. Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat II Intervensi telah melakukan pemutakhiran data PBB pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Pemerintah Kota Surabaya sehingga luasan tanah menjadi seluas 48 M<sup>2</sup>. Adapun pemutakhiran data PBB yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi adalah bentuk perwujudan itikad baik dengan menyesuaikan apa yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan

Hal-33 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 509/K, atas nama pemegang hak AWIE SALIM dan sesuai dengan SPPT PBB pada tahun Pendaftaran Untuk Pertama Kalinya pada Kantor Pertanahan Surabaya II;-----

6. Bahwa Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan untuk diukur luasan terhadap tanah yang berada di Kelurahan Bongkaran, Kecamatan Pabean Cantian, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur. Atas hal tersebut, Kantor Pertanahan Surabaya II telah melakukan pengukuran atas tanah yang berada di Kelurahan Bongkaran dengan tanda-tanda batas berupa tembok-tembok yang ditunjuk oleh Tergugat II Intervensi, yang kemudian diterbitkan Surat Ukur No. 24/1978 tertanggal 30 Januari 1978 dengan luas 48 M<sup>2</sup> oleh Kepala Kantor Agraria a.n. Walikotamadya KDH TK. II Surabaya;-----
7. Bahwa dengan diterbitkannya Surat Ukur No. 24/1978 tersebut, Tergugat II Intervensi mendaftarkan hak atas tanah di Kelurahan Bongkaran pada Kantor Pertanahan Surabaya II, yang mana hak tersebut kemudian tercatat pada Pendaftaran Untuk Pertama berasal dari pemberian hak melalui Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I/cq Kepala Direktorat Agraria No. DA/1930/SK/HGB/1986 Tanggal 8 Agustus 1986 dengan. Berdasarkan pada keputusan tersebut, Tergugat II Intervensi diberikan hak atas tanah sejak diterbitkannya pada tanggal 1 Desember 1986 berakhir hingga 15 September 2006 yang kemudian diperpanjang masa berakhirnya hak sampai dengan tanggal 15 September 2026;-----
8. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, hak atas tanah yang diberikan kepada Tergugat II Intervensi telah diterbitkan melalui proses yang sah menurut hukum sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 509/K, terbit tanggal 1 Desember 1986, tercatat atas nama pemegang hak AWIE SALIM, Surat Ukur No. 24/1978 tanggal 30 Januari 1978, seluas 48 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Bongkaran, Kecamatan Pabean Cantian, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dengan masa berakhirnya hak sampai dengan tanggal 15 September 2026 yang diterbitkan

Hal-34 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kepala Kantor Agraria a.n. Walikotamadya KDH TK. II Surabaya sah secara

hukum dan tidak dapat dicabut maupun dibatalkan;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka mohon yang terhormat Majelis Hakim

Pemeriksa Perkara *a quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut:-----

## DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;-----

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan

Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);-----

2. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 509/K, terbit tanggal 1 Desember

1986, tercatat atas nama pemegang hak AWIE SALIM, Surat Ukur No. 24/1978

tanggal 30 Januari 1978, seluas 48 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Bongkaran, Kecamatan

Pabean Cantian, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dengan masa

berakhirnya hak sampai dengan tanggal 15 September 2026 yang diterbitkan oleh

Kepala Kantor Agraria a.n. Walikotamadya KDH TK. II Surabaya adalah sah menurut

hukum;-----

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan

repliknya tertanggal 10 Desember 2019 dan pihak Tergugat telah mengajukan dupliknya

tertanggal 17 Desember 2019, sedangkan atas Jawaban Tergugat II Intervensi,

Penggugat mengajukan repliknya tertanggal 07 Januari 2020 dan pihak Tergugat II

Intervensi mengajukan dupliknya tertanggal 21 Januari 2020, yang selengkapnya

sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini yang merupakan

satu kesatuan dalam berkas perkaranya; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat

telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisasi dan

bermaterai cukup dan telah dicocokkan pula dengan asli maupun sesuai fotokopi, yang

telah dilegalisasi dan diberi tanda bukti P - 1 sampai dengan P - 15, sebagai berikut : ---

Hal-35 dari 52 halaman Putusan No. 142/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

1. Bukti P – 1 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 3578212611520001 atas nama SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO, (fotokopi sesuai asli);----
2. Bukti P – 2 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 509/K, Kelurahan Bongkaran tanggal 1-12-1986 Surta Ukur No. 24 tanggal 30-1-1978 luas : 48 M<sup>2</sup> atas nama AWIE SALIM, (sesuai fotokopi);-
3. Bukti P – 3 : Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pajak Daerah Pemerintah Kota Surabaya tentang Pemutakhiran Data Nomor : 973/1390/03.4.1.02/436.8.2/2019 tanggal 09 September 2019, (sesuai fotokopi);-----
4. Bukti P – 4 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 246/K, Kelurahan Bongkaran tanggal 10-3-1983 Surta Ukur No. 56 tanggal 9-3-1983 luas : 55 M<sup>2</sup> atas nama SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO, (fotokopi sesuai asli);-----
5. Bukti P – 5 : Akta Hibah No. 753/Pabean Cantikan/1997 tanggal 22 September 1997 yang dibuat oleh SUSANTO TJIPTOWIDJOJO, Notaris di Surabaya, (fotokopi sesuai asli);-----
6. Bukti P – 6 : Surat Pernyataan TJIPTO MUDJIONO HUSODO tanggal 18 Januari 2020, (fotokopi sesuai asli);-----
7. Bukti P – 7 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 3578110110460002 atas nama TJIPTO MUDJIONO HUSODO, (fotokopi sesuai asli);-----
8. Bukti P – 8 : Surat Pernyataan NJOO HWAT DJIANG tanggal 18 Januari 2020, (fotokopi sesuai asli);-----
9. Bukti P – 9 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 3578023011740002 atas nama NJOO HWAT DJIANG, (fotokopi sesuai asli);-----
10. Bukti P – 10 : Surat Pernyataan SOEMO/H. ROSIDI tanggal 15 Januari 2020, (fotokopi sesuai asli);-----
11. Bukti P – 11 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 3578123006520080 atas nama SOEMO/H. ROSIDI, (sesuai fotokopi);-----

Hal-36 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bukti P – 12 : Surat Pernyataan ASKAN HALIM tanggal 18 Januari 2020,

(fotokopi sesuai asli);-----

13. Bukti P – 13 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 3578051609560001 atas nama

ASKAN HALIM, (fotokopi sesuai asli);-----

14. Bukti P – 14 : Akta Jual Beli No. 77/1977 tanggal 26 Nopember 1977 yang dibuat

oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah SASTRA KOSASIH, S.H,

Notaris di Surabaya, (fotokopi sesuai asli);-----

15. Bukti P – 15 : Dokumentasi foto pada tanggal 02 Oktober 2019;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Penggugat mengajukan

4 (empat) orang saksi fakta bernama 1. MIMIN, 2. SUTRISNO, 3. ASKAN HALIM,

4. NJOO HWAT DJIANG, yang menerangkan dibawah sumpah, yang isi selengkapnya

sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, dan pada pokoknya

menerangkan sebagai berikut : -----

### Saksi MIMIN :

- Bahwa tanggal 02 Oktober 2019 saksi berada di Toko Subur Jl. Slompretan No. 82 A,

Surabaya yang pada saat itu ada orang laki-laki suruhan Bpk. AWIE SALIM datang ke

Toko Subur meminta kunci kamar kecil/WC fasilitas Toko Subur kepada Bpk. SASTRA

WIDJAJA GONDO SISWANTO ;-----

- Bahwa selain saksi ada orang lain yang menyaksikan kejadian tersebut yaitu

Bpk. SUTRISNO; -----

- Bahwa Toko Santoso di Jl. Slompretan 82 B milik Bpk. AWIE SALIM;-----

- Bahwa yang dilakukan Sdr. SUTRISNO pada saat itu adalah mendokumentasi dengan

mengambil foto atas kejadian tersebut;-----

- Bahwa batas-batas kamar kecil (WC) milik Toko Subur luas  $\pm 4 \text{ M}^2$  dengan rincian

panjang 2 M dan lebar 2 M, dengan batas Sebelah Utara berbatasan dengan

bangunan Toko Budi Jaya, sebelah Selatan berbatas dengan Bangunan kamar

kecil/WC milik Toko Santoso, sebelah Timur berbatasan dengan Gang Kecil, sebelah

Barat berbatasan dengan bangunan Toko Santoso;-----

Hal-37 dari 52 halaman Putusan No. 142/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa kamar kecil (WC) tersebut dimanfaatkan oleh pemilik Toko Subur beserta karyawannya;-----
  - Bahwa kamar kecil (WC) tersebut saat ini dikuasai Bpk. SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO;-----
  - Bahwa dalam kurun waktu tahun 1980 sampai dengan tahun 1986 tidak pernah ada petugas yang mengukur atas Toko Subur beserta fasilitas kamar kecil (WC) tersebut;--
  - Bahwa fasilitas kamar kecil (WC) Toko di Jl. Slompretan maupun Jl. Kopi Surabaya ada yang terpisah tidak jadi satu dengan bangunan toko masing-masing antara lain Toko Waringin/Tujuh Tujuh Jl. Kopi No. 26 fasilitas kamar kecil (WC) berada di belakang Toko Indah Jl. Kopi – Surabaya;-----
  - Bahwa yang membuktikan Toko Subur adalah pemilik kamar kecil (WC) tersebut adalah pada saat saksi bekerja pada orang tua Bpk. SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO, Toko Subur mempunyai fasilitas kamar kecil (WC) tersebut ;-----
  - Bahwa maksud laki-laki tersebut datang ke Toko Subur adalah untuk meliat kamar kecil (WC) yang dipermasalahkan tersebut dan mengaku milik Bpk. AWIE SALIM ; ----
  - Bahwa atas permintaan Bpk. SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO laki-laki tersebut menunjukkan fotokopi SHGB serta menyatakan bahwa bahwa kamar kecil (WC) tersebut adalah milik Bpk. AWIE SALIM;-----
  - Bahwa tidak ada orang lain yang melarang Bpk. SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO memakai kamar kecil (WC) tersebut;-----
  - Bahwa pada saat saksi bekerja pada orang tua Bpk. SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO, yang memegang kunci kamar kecil (WC) tersebut adalah Bpk. HALIM GONDOSISWANTO orang tua Bpk. SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO;-----
  - Bahwa saksi mengetahui adanya persoalan tersebut sejak saksi datang ke Toko Subur pada tanggal 02-10-2019 ;-----
  - Bahwa yang memakai kamar kecil (WC) pada saat ini adalah pihak Toko Subur (Bpk. SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO);-----
  - Bahwa saat ini tidak ada penambahan terhadap luas bangunan Toko Subur;-----
- Saksi SUTRISNO :
- Bahwa tanggal 02 Oktober 2019 saksi berada di Toko Subur Jl. Slompretan No. 82 A, Surabaya;-----

Hal-38 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa tanggal 02 Oktober 2019 jam 10.00 WIB saksi mengambil gambar disekitar kamar kecil (WC) yang dipermasalahkan dalam objek sengketa dalam perkara ini dengan mendokumentasikan menggunakan Hanphone/HP milik Bpk. SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO, yang kejadiannya pada saat ada orang datang ke Toko Subur dengan tujuan meminta kunci kamar kecil (WC) yang dipakai Toko SUBUR yang berada dibelakang Toko Santoso, selanjutnya pemilik Toko Subur Bpk. SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO mengambil kuncinya dan menunjukan serta mengantar ke kamar kecil (WC) tersebut dan orang tersebut menunjukan fotokopi SHGB ;-----  
-
- Bahwa sejak tahun 1980 sampai dengan 1986 saksi bekerja pada orang tua Bpk. SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO ;-----
- Bahwa kamar kecil (WC) tersebut milik Toko Subur, karena sejak saksi bekerja pada orang tua Bpk. SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO, kamar kecil (WC) tersebut dipakai sebagai fasilitas tokonya;-----
- Bahwa orang lain tidak bisa memakai/mempergunakan kamar kecil (WC) tersebut, karena kunci kamar kecil (WC) dipegang oleh Bpk. SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO dan yang bisa pakai adalah pihak pemilik Toko Subur beserta karyawannya;-----
- Bahwa disekitar lokasi tersebut ada fasilitas kamar kecil (WC) yang terpisah dengan Tokonya, salah satunya Toko Tujuh Tujuh mempunyai kamar kecil (WC) yang lokasinya berada dibelakang Toko lain ; -----
- Bahwa pada saat itu saksi dimintai tolong oleh Bpk. SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO (Pemilik Toko Subur) untuk mengambil gambar dengan mendokumentasikan pada HP;-----
- Bahwa batas-batas kamar kecil (WC) yang dipermasalahkan dalam pemeriksaan perkara ini, sebelah Utara berbatasan dengan bangunan Toko Budi Jaya, sebelah Selatan berbatas dengan Bangunan kamar kecil/WC milik Toko Santoso, sebelah

Hal-39 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Timur berbatasan dengan Gang Kecil, sebelah Barat berbatasan dengan bangunan

Toko Santoso;-----

Saksi ASKAN HALIM :

- Bahwa Bpk. SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO (Penggugat) memiliki Toko di Jl. Slompretan No. 28 A maupun Jl. Kopi No. 28;-----
- Bahwa sejak tahun 1970 Bpk. SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO (Penggugat) sudah memiliki Toko di Jl. Kopi No. 28 Surabaya;-----
- Bahwa saksi mengetahui atas fasilitas kamar kecil (WC) Toko Subur sejak kurang lebih tahun 1970, yang lokasinya terpisah ada dibelakang Tokonya; -----
- Bahwa batas-batas kamar kecil (WC) yang permasalahan dalam kaitannya dengan objek sengketa dalam perkara ini adalah, sebelah Utara berbatasan dengan bangunan Toko Budi Jaya, sebelah Selatan berbatasan dengan bangunan kamar kecil/WC milik Toko Santoso, sebelah Timur berbatasan dengan Gang Kecil, sebelah Barat berbatasan dengan bangunan Toko Santoso;-----
- Bahwa setiap Toko di Jl. Kopi Surabaya memiliki fasilitas kamar kecil (WC) yang lokasinya sebagian jadi satu dengan bangunan toko masing-masing dan sebagian ada yang berada diluar yang jaraknya agak jauh dari Toko serta ada yang di belakang dari masing-masing tokonya;-----
- Bahwa tidak ada pihak lain yang mengaku memiliki kamar kecil (WC) yang dimiliki Toko Subur tersebut;-----
- Bahwa yang mendasari saksi mengetahui kamar kecil (WC) Toko Subur ada dibelakang yang letaknya dibelakang Toko Santoso adalah karena sejak saksi kecil pada saat ke kamar kecil (WC) Toko Subur, saksi harus pinjam pemiliknya yaitu orang tua Bpk. SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO terlebih dulu;-----
- Bahwa sebelum tahun 1977 orang tua Bpk. SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO tidak pernah menyewa atas Toko Subur tetapi beliau membelinya;-----
- Bahwa Bpk. AWIE SALIM pemilik Toko Santoso Jl. Slompretan Surabaya;-----
- Bahwa luasan Toko di Jl. Slompretan hampir sama dengan fasilitas kamar kecil (WC) yang sama juga;-----

Hal-40 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa terhadap Bukti P-12 adalah merupakan pernyataan saksi atas permintaan Bpk. SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO untuk menjadi saksi memberikan keterangan dalam pemeriksaan perkara ini;-----

- Bahwa kamar kecil (WC) Toko Subur dari dulu letaknya berada dibelakang dari bangunan Toko Santoso dan bersebelahan kamar kecil (WC) Toko Santoso;-----

Saksi NJOO HWAT DJIANG:

- Bahwa saksi pernah bekerja pada Toko Bpk. SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO (Penggugat) pada Tahun 1994 sampai dengan Tahun 1997 ;-----

- Bahwa Toko Subur memiliki fasilitas kamar kecil (WC), yang lokasinya ada dibelakang Toko Santoso Jl. Slompretan, Surabaya;-----

- Bahwa orang lain/pihak lain tidak bisa memakai kamar kecil (WC) milik Toko Subur karena harus ijin kepada pemilik Toko Subur ; -----

- Bahwa batas-batas kamar kecil (WC) milik Toko Subur sebelah Utara : Toko BUDI JAYA, sebelasah Selatan : kamar kecil (WC) Toko Santoso, sebelah Timur : Gang Kecil, sebelah Barat : Toko Santoso, yang mana kamar kecil (WC) milik Toko Subur pintu ada disebelah Timur;-----

- Bahwa selama saksi bekerja pada Toko Subur tidak ada pihak lain yang mengklaim/mengaku kamar kecil (WC) tersebut;-----

- Bahwa Toko yang berada di Jl. Kopi Surabaya fasilitas kamar kecil (WC) tidak jadi satu dengan bangunan tokonya;-----

- Bahwa Bpk. SASTRA WIDJAJA GONDO SISWANTO (Penggugat) tidak pernah bercerita terkait kepemilikan kamar kecil (WC) tersebut kepada saksi;-----

- Bahwa saksi tidak mengetahui atas perubahan nama Toko Gunung Mas menjadi Toko Subur;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, pihak Tergugat telah pula mengajukan alat bukti berupa fotokopi bukti surat yang telah dilegalisir dan bermaterai cukup dan telah dicocokkan pula dengan asli maupun dengan fotokopi, yang diberi tanda bukti T - 1 sampai dengan T - 11 yang rinciannya sebagai berikut : -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

1. Bukti T – 1 : Permohonan Sertipikat (Model A) / Warkah atas nama Pemegang Hak /Penerima Hak : Tuan AWIE SALIM tertanggal 10 September 1986 beserta lampiran syarat-syarat permohonan sertipikat, (fotokopi sesuai asli); -----
2. Bukti T – 2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 70/K, Kelurahan Bongkaran tertanggal 21-12-1978, Surat Ukur No. 24/78 tanggal 30-1-1978, luas 48 m<sup>2</sup> atas nama AWIE SALIM, (fotokopi sesuai asli);-----
3. Bukti T – 3 : Surat Perintah Kerja Nomor : 194/1986 tertanggal 4 Oktober 1986 dari Kantor Agraria Kotamadya Surabaya, (fotokopi sesuai asli); ---
4. Bukti T – 4 : Daftar Pengantar Surat Nomor : 593.51/12702-1/320/1986 tanggal 8-8-1986 dari Direktorat Agraria Surabaya, (fotokopi sesuai asli);---
5. Bukti T – 5 : Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor : DA/1930/SK/HGB/1986 tanggal 08 Agustus 1986, (fotokopi sesuai asli); -----
6. Bukti T – 6 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 509/K, Kelurahan Bongkaran tanggal 1-12-1986 Surta Ukur No. 24 tanggal 30-1-1978 luas : 48 m<sup>2</sup> atas nama AWIE SALIM, (fotokopi sesuai asli);-----
7. Bukti T – 7 : Surat Ukur No. 24/1978, Jl. Slompretan No. 82 B, Kelurahan Bongkaran, Kecamatan Pabean Cantikan, Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, (sesuai fotokopi);-----
8. Bukti T – 8 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 246/K Kelurahan Bongkaran tanggal 10-3-1983, Surat Ukur No. 56, tanggal 9-3-1983, Luas 55 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak terakhir Sastra Widjaja Gondo Siswanto, (fotokopi sesuai asli);-----
9. Bukti T – 9 : Surat Ukur No. 56 Tahun 1983, Kelurahan Bongkaran, Kecamatan Pabean Cantikan, Kotamadya Surabaya, (sesuai fotokopi);-----
10. Bukti T – 10 : Warkah Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 70/Kelurahan Bongkaran, Kecamatan Pabean

Hal-42 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cantikan, Kotamadya Surabaya, beserta lampirannya, (fotokopi sesuai asli);-----

11. Bukti T – 11 : Akta Jual Beli No. 2 / 1976 tanggal 16-02-1976 yang dibuat oleh dihadapan Notaris Eugenie Gandaredja, S.H, Notaris di Surabaya, (fotokopi sesuai asli);-----

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi bukti surat yang telah dilegalisir dan bermaterai cukup dan telah dicocokkan pula dengan asli maupun dari fotokopi, yang diberi tanda bukti T II Intv - 1 sampai dengan T II Intv - 3 yang rinciannya sebagai berikut : -----

1. Bukti T II Intv – 1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 509/K, Kelurahan Bongkaran tanggal 1-12-1986 Surta Ukur No. 24 tanggal 30-1-1978 luas : 48 m<sup>2</sup> atas nama AWIE SALIM, (sesuai fotokopi);-----
2. Bukti T II Intv – 2 : Tanda Pembayaran Pajak Bumi & Bangunan Pemerintah Kotamadya Daerah TK. II Surabaya atas nama Wajib P.B.B : U.D SEMANGAT, alamat : Jl. Slompjretan 82B, Surabaya, (fotokopi sesuai asli);-----
3. Bukti T II Intv – 3 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama AWIE SALIM NIK. 3578081706400002, (sesuai fotokopi); -----

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

Menimbang, bahwa Para Pihak masing-masing telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis di persidangan pada tanggal 10 Maret 2020; -----

Menimbang, bahwa karena tidak ada hal-hal lain yang akan disampaikan oleh Para Pihak yang bersengketa kepada Majelis Hakim, selanjutnya Para Pihak mohon Putusan; -----

Hal-43 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercantum dan tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini; -----

## -----TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang terurai dalam duduk sengketa diatas ;-----

Menimbang, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Sengketa dan dimohonkan pembatalannya dalam perkara *a quo* adalah : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 509/K Kelurahan Bongkaran diterbitkan tanggal 1-12-1986 sesuai Surat Ukur Tanggal 30-1-1978 No.24 Luas 48 M<sup>2</sup> atas nama Awie Salim berakhirnya Hak Tanggal 15-9-2006 dan telah diperpanjang untuk jangka waktu 20 Tahun sampai dengan tanggal 15-9-2026 ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah menyampaikan Surat Jawaban tertanggal 2 Desember 2019 yang diterima dipersidangan tanggal 3 Desember 2019 dan Tergugat II Intervensi menyampaikan Surat Jawaban tertanggal 19 Desember 2019 yang diterima di persidangan pada tanggal 19 Desember 2019, baik Tergugat maupun Tergugat II Intervensi selain memuat jawaban dalam pokok perkara juga memuat jawaban dalam eksepsi ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Surat Jawaban Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 10 Desember 2019, sedangkan terhadap Surat Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 7 Januari 2020, yang pada pokoknya menyatakan menolak seluruh dalil-dalil Tergugat dalam Eksepsi/Jawaban kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, Tergugat telah pula mengajukan Duplik tertanggal 16 Desember 2019 yang diterima di persidangan tanggal 17 Desember 2019 dan Tergugat II Intervensi mengajukan Dupliknya tertanggal 21 Desember 2019 yang diterima di persidangan tanggal 21 Desember 2019, yang pada pokoknya baik Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyatakan tetap pada

Hal-44 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pendiriannya seperti yang dikemukakan dalam jawaban serta menyangkal semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat, baik dalam surat gugatan maupun dalam Replik kecuali apa yang secara tegas diakui;-----

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi maka sebelum mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat tersebut;-----

## I. Dalam Eksepsi :

Menimbang bahwa Eksepsi Tergugat, yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Gugatan Penggugat telah daluwarsa dan tidak memenuhi tenggang waktu;-----
2. Penggugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan ini dan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa perkara ini;-----

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat II Intervensi yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Tentang objek gugatan/sengketa Obscur Libel;-----
2. Tentang kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;-----
3. Tentang Gugatan Lewat Waktu (Daluwarsa);-----
4. Tentang Kepentingan Penggugat;-----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi tentang Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara/Kewenangan Absolut Pengadilan dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi di atas, Majelis Hakim akan merujuk pada dasar normatif ketentuan yang diatur dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:-----

- 1) Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan

Hal-45 dari 52 halaman Putusan No. 142/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

absolut, Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;-----

2) Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa;-----

3) Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan pengadilan hanya dapat diputus bersama-sama dengan pokok sengketa;-----

Menimbang, bahwa merujuk pada Pasal 77 di atas menyebutkan eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut, Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan absolut yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim berpendapat untuk kesempurnaan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan terhadap sengketa *a quo* guna menemukan kebenaran materil terhadap maksud dan tujuan gugatan penggugat paralel dengan asas *dominus litis* vide Pasal 107, Majelis Hakim memandang perlu dalam menyikapi terhadap eksepsi absolut pengadilan diputus setelah melewati proses pembuktian dipersidangan;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti tertulis yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau copynya dipersidangan dengan diberi tanda P-1 sampai dengan P-15 dan mengajukan 4 (empat) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yang selengkapnya tercantum dalam berita acara persidangan;-----

Hal-46 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan surat bukti tertulis yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau copynya dipersidangan dengan diberi tanda T-1 sampai dengan T-11 dan tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat II Intervensi telah mengajukan surat bukti tertulis yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau copynya dipersidangan dengan diberi tanda T.II Intv-1 sampai dengan T.II Intv-3 dan tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;--

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan yang diajukan Tergugat II Intervensi pada pokoknya di dasarkan pada alasan bahwa pokok permasalahan perkara *a quo* adalah berkaitan pertentangan atau sengketa hak atau sengketa kepemilikan dikarenakan Penggugat secara tegas dalam dalil gugatannya mengakui adanya hak seluas 4 M<sup>2</sup> yang mana menurut Penggugat selama ini dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 1956 namun bersinggungan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 509/K. Dengan kata lain Penggugat mengakui adanya tumpang tindih dengan hak Tergugat II Intervensi berkaitan dengan status tanah di Kelurahan Bongkaran pada Sertipikat Hak Guna bangunan No. 509/K tersebut sehingga menunjukkan adanya sengketa kepemilikan/sengketa perdata antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang dalam mengadili perkara *a quo*; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat, dan Tergugat II Intervensi serta dikaitkan dengan bukti-bukti maupun saksi-saksi yang diajukan dalam persidangan, diperoleh fakta hukum yang cukup relevan kaitannya dengan eksepsi sebagai berikut :-----

- bahwa Penggugat adalah pemilik Toko Subur di Jalan Slompretan No. 82A Surabaya berdasarkan Hak Guna Bangunan No. 246/K Kelurahan Bongkaran dengan luas 55 M<sup>2</sup>; (vide bukti P-4);-----
- bahwa didalam toko Penggugat tidak terdapat kamar kecil (WC) yang luasnya 4 M<sup>2</sup>;

Hal-47 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- bahwa kamar kecil (WC) yang seluas 4 M<sup>2</sup> yang letaknya diluar toko milik Penggugat yang mana telah dikuasai dan dipergunakan oleh Penggugat sejak tahun 1970 hingga sekarang (gugatan dalam perkara ini didaftar), berdasarkan keterangan saksi Penggugat atas nama 1. Mimin, 2. Sutrisno, 3. Askan Halim, 4. Njoo Hwat Djiang; (selengkapnya tertuang didalam Berita Acara Persidangan Keterangan Saksi Penggugat);-----
- bahwa posisi atau letak Kamar Kecil (WC) seluas 4 M<sup>2</sup> berada dibelakang Toko Santosa yang masuk kedalam sertipikat Hak Guna Bangunan No. 509/K atas nama Awie Salim (Tergugat II Intervensi) ; (vide bukti T.II Itv-1=P-2);-----
- bahwa pada persidangan setempat yang dilaksanakan pada tanggal 7 Februari 2020 diketahui fakta hukum bahwa lokasi objek sengketa : -----  
 sebelah Utara : berbatasan dengan toko Budi Jaya;-----  
 sebelah Selatan : berbatasan dengan Toko Subur No. 82A/gang kecil;-----  
 sebelah Timur : berbatasan dengan kamar kecil (WC)/gang kecil;-----  
 sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Slompretan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas diketahui bahwa berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 246/K luas 55 M<sup>2</sup> (vide bukti P-4) semula atas nama Halim Gondosiswanto yang kemudian berdasarkan Akta Hibah tanggal 22 September 1997 diserahkan kepada Sastra Widjaja Gondosiswanto (Penggugat) dimana diatas HGB tersebut berdiri toko Subur yang mana didalam toko tersebut tidak terdapat kamar kecil (WC);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Penggugat pada pemeriksaan setempat dan keterangan saksi dari Penggugat bahwa lokasi kamar mandi yang dikuasai dan dipergunakan secara terus menerus oleh Penggugat terletak dibelakang Toko Santoso (Tergugat II Intervensi );-----

Menimbang, bahwa Toko Santoso berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 509/K dengan luas 48 M<sup>2</sup> diterbitkan tanggal 1 Desember 1986 atas nama Awie Salim ; (vide bukti T.II Intv-1);-----

Hal-48 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa baik Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pemeriksaan setempat sama-sama menunjuk lokasi yang sama terkait dengan letak kamar kecil (WC) seluas 4 M<sup>2</sup> dan sama-sama mengakui bahwa letak kamar kecil (WC) seluas 4 M<sup>2</sup> berada di dalam Hak Guna Bangunan No. 509/K (objek sengketa);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa yang terungkap dalam persidangan dari bukti-bukti Penggugat maupun Tergugat dan Tergugat II Intervensi pokok permasalahan yang dipermasalahkan Penggugat adalah berkaitan dengan luasan 4 M<sup>2</sup> berupa kamar kecil (WC) yang menurut Penggugat adalah milik dan dikuasai oleh Penggugat dan menurut Tergugat II Intervensi berdasarkan HGB No. 509/K yang diterbitkan oleh Tergugat bahwa lokasi/letak kamar kecil (WC) (dengan luas 4 M<sup>2</sup>) yang didalilkan Penggugat berada didalam HGB No. 509/K (objek sengketa);-----

Menimbang, bahwa dengan demikian yang dipertentangkan oleh kedua belah pihak adalah berkaitan dengan letak dan status kepemilikan tanah seluas 4 M<sup>2</sup> yang diatasnya telah dibangun kamar kecil (WC) dan telah dikuasai dan dipakai secara terus menerus oleh Penggugat apakah luasan 4 M<sup>2</sup> yang diatasnya telah dibangun kamar mandi tersebut masuk kedalam HGB NO. 246/K (Penggugat) ataukah masuk kedalam HGB No. 509/K (Tergugat II Intervensi) yang menjadi objek sengketa sekalipun yang menjadi objek sengketa adalah keputusan tata usaha negara ?;-----

Menimbang, bahwa menyelaraskan pada kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung di bawah ini :-----

1. Nomor Perkara : 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998;-----

*Kaidah Hukum : Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai phisik 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 Sertifikat karena didasarkan atas data yang keliru;*-----

2. Nomor Perkara : 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001;-----

Hal-49 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Kaidah Hukum* : Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah

wewenang peradilan umum untuk memeriksanya;-----

3. Nomor Perkara : 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2000;-----

*Kaidah Hukum* : 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;-----

4. Nomor Perkara : 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1999;-----

*Kaidah Hukum* : Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah-kaidah tersebut diatas dikaitkan dengan uraian diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa permasalahan tersebut harus diselesaikan dan dibuktikan terlebih dahulu terlebih dahulu secara keperdataan terkait kepemilikan tanah seluas 4 M<sup>2</sup> yang diatasnya telah dibangun kamar kecil (WC) tersebut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut pada akhirnya Majelis Hakim berpendapat menurut hukum dari fakta hukum yang terungkap sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, dan yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan penggugat berkaitan dengan status kepemilikan atau sengketa keperdataan bukanlah menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya namun merupakan kewenangan peradilan lain untuk mengadilinya;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berkesimpulan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya menyatakan tidak berwenang

Hal-50 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

secara kompetensi untuk melakukan pengujian sekalipun yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah surat keputusan Tata Usaha Negara namun oleh karena yang terbukti dipersidangan yang dipertentangan dan dibuktikan oleh kedua belah pihak berkaitan dengan status kepemilikan sekalipun yang menjadi objek sengketa adalah keputusan tata usaha negara namun cenderung dari bukti dan fakta dipersidangan yang dipertentangan adalah masalah keperdataan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas maka terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi tentang ketidak berwenangan Pengadilan tata Usaha Negara Surabaya untuk memeriksa memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo* atau eksepsi kewenangan absolut pengadilan dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa dengan diterimanya Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Kewenangan Pengadilan maka terhadap Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi lebih lanjut;-----

### Dalam Pokok Sengketa

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi yang berkaitan dengan eksepsi kewenangan absolut Pengadilan telah diterima maka dengan demikian terhadap pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi dan haruslah dinyatakan tidak diterima;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima, maka sesuai dengan ketentuan dalam pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;-----

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili

Hal-51 dari 52 halaman Putusan No. 142/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sengketa ini, Majelis Hakim mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk memutus dan mengadili sengketa *in casu*, Majelis Hakim hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;-----

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan lain yang berkaitan dengan putusan ini;-----

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi tentang kewenangan Pengadilan;-----

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan penggugat tidak diterima ( *niet obvankelikle verklaard* );-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp. 3.394.000,- (Tiga juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);-----

-  
Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Selasa, tanggal 17 Maret 2020 oleh kami **ERLY SUHERMANTO, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis **ANDRI NUGROHO EKO SETIAWAN, S.H.** dan **LISTYORANI IMAWATI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa, tanggal 24 Maret 2020** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **EDY SUYANTO, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum pihak Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri pihak Penggugat maupun pihak Tergugat;-----

Hal-52 dari 52 halaman Putusan No. 142/G/2019/PTUN.SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

1. ANDRI NUGROHO EKO SETIAWAN, S.H.

ERLY SUHERMANTO, S.H.

TTD

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

Panitera Pengganti,

TTD

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

Perincian Biaya Perkara:-----

1. Pendaftaran Gugatan	:	Rp. 30.000,-
2. Biaya Kepaniteraan	:	Rp. 348.000,-
3. Biaya Pemeriksaan Setempat (PS)	:	Rp. 3.000.000,-
4. Redaksi	:	Rp. 10.000,-
5. Meterai	:	Rp. 6.000,-
<b>J u m l a h</b>	:	<b>Rp. 3.394.000,-</b>

(Tiga juta tiga ratus sembilan puluh empat ribu rupiah)

Hal-53 dari 52 halaman Putusan No. 142/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)