



PUTUSAN
Nomor 369 K/TUN/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **H. SUROTO**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Buntaran 3/94, Surabaya, pekerjaan Wiraswasta;
2. **Ny. Hj. MUSTAKIMAH**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Greges Barat III/23, Surabaya, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
3. **Ny. MUJAROH**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Kutilang, Blok X/14 BTN PKT, Bontang, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
4. **Ny. SITI ULFAH**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Gadel Sari Praja 2, Nomor 41, Tandes Surabaya, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
5. **Ny. SITI CHODIJAH**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan Panglima Sudirman, Gang PJKA, Nomor 27 Kelurahan Sidomoro, Kebomas Gresik, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;
6. **Ny. SITI FATIMAH, S. Sos**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Greges Barat, Nomor 31, Surabaya, pekerjaan Karyawan Swasta;
7. **SITI AISAH**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Greges Barat, Nomor 31, Surabaya, pekerjaan Belum/Tidak Bekerja;
8. **Tn. HENDRI PURNOMO**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Kalianak Barat, Nomor 25, Surabaya, pekerjaan Karyawan Swasta;
9. **Tn. ALFIUM INDIANTO**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Kalianak Barat, Nomor 25, Surabaya, pekerjaan Karyawan Swasta;
10. **Ny. MELINDA TRISNASARI**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Kalianak Barat, Nomor 25, Surabaya, pekerjaan Karyawan Swasta;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya memberi kuasa kepada: Soewandi Muljo, S.H. kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan konsultan berkantor Soewandi Muljo, S.H. dan Rekan di Jalan Manukan Rejo 4D/8, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 April 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Terbanding/Para Penggugat;

melawan:

- I. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I**, tempat kedudukan di Jalan Taman Puspa Raya Blok D Nomor 10 Komplek Citra Raya Sambikerep Surabaya;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Kuncorobhakti, Hanung P., S.H., Kepala Seksi Sengketa konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
2. Bambang Ujiono, S.H., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
3. Moh. Wahib, S.H., Kepala Sub seksi Sengketa Konflik Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
4. Arief Budi Setiawan. S.T., Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;

kesemuanya Warganegara Indonesia, beralamat di Jalan Taman Puspa Raya, Blok D, Nomor 10, Komplek Citra Raya Sambikerep, Surabaya, pekerjaan kesemuanya adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 345/SKK/35.78.14 /V/2016, tanggal 30 Mei 2016;

- II. **Santoso Winata**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Pluit Timur Raya, Nomor 25 ,RT 005, RW 006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, pekerjaan Swasta;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Dr. Iman Sjahputra, S.H., Sp.N., LL.M.;
2. Parjo, S.H.;
3. Wawan Santoso, S.H., LL.M.;
4. Willy Isananda, S.H., LL.M. ;
5. Gabriella Christina Oroh, S.H.;



Semuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pengacara yang tergabung dalam kantor Pengacara *Iman Sjahputra & Partners*, beralamat di Sudirman Plaza Office Tower, Marein Plaza, lantai 12, Jalan Jend. Sudirman Kav. 76-78, Jakarta 12910, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Mei 2017;

III. **PT BANK CIMB NIAGA Tbk**, tempat kedudukan di Graha CIMB Niaga, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 58, Jakarta Selatan;

Termohon Kasasi I, II, III dahulu sebagai Pembanding, Pembanding, Turut Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi 1;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Terbanding/Para Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Tergugat Termohon Kasasi I, II, III dahulu sebagai Pembanding, Pembanding, Turut Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi 1, di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Objek gugatan :

1. Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges terakhir atas nama Santoso Winata, Gambar Situasi tanggal 3 April 1986 Nomor 4386 luas 7.300 m², diterbitkan tanggal 3 Februari 1987;
2. Surat Tergugat tertanggal 12 Februari 2016 Nomor 469/4-35.78.200/II/2016, perihal Permohonan Pengembalian Batas Hak Milik Nomor 6 Kelurahan Greges, Kecamatan Asemrowo atas nama H. Suroto, cs.

Adapun yang menjadi dasar diajukan gugatan ini adalah sebagai berikut:

A. Tenggang Waktu

Bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara "objek sengketa" berupa Surat Tergugat Nomor 469/4-35.78.200/II/2016 tanggal 12 Februari 2016 perihal Permohonan Pengembalian Batas Hak Milik Nomor 6 Kelurahan Greges Kecamatan Asemrowo atas nama H. Suroto, dkk diterima Para Penggugat pada tanggal 16 Februari 2016, hal mana dalam surat Tergugat tersebut juga memberitahukan bahwa di areal tanah dimaksud telah terbit sertipikat Nomor 6/Kelurahan Greges atas nama Santoso Winata (objek sengketa).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

B. Kepentingan Para Penggugat

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

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

2. Bahwa para Penggugat kepentingannya sangat dirugikan dengan adanya Keputusan Tata Usaha Negara “objek sengketa” *a quo*, karena :

- a. Terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 6 atas nama Salmah, Suroto, Mukaromah, Mustakimah dan Mudjahroh oleh Tergugat telah diterbitkan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges terakhir atas nama Santoso Winata;
- b. Selaku pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 6/1986 seluas 7300 m² atas nama Salmah, Suroto, Mukaromah, Mustakimah dan Mudjahroh, Para Penggugat tidak mendapatkan perlindungan/kepastian hukum terhadap status kepemilikan tanah tersebut;
- c. Yang berdampak selanjutnya Para Penggugat tidak memperoleh kepastian hukum dalam pemilikan tanah *a quo* atau akan terhambat dalam mengalihkan hak atas tanah tersebut. Karena terhadap tanah dimaksud juga telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 6 yang telah dialihkan kepada Santoso Winata, yang merupakan sertipikat pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 6 atas nama para Penggugat, karena Sertipikat Nomor 6 atas nama Para Penggugat masih dibawa para Penggugat yang belum ada catatan peralihannya;

C. Objek Sengketa Tata Usaha Negara. ;

1. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, ditegaskan: “Keputusan TUN adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau pejabat TUN yang berisikan tindakan hukum TUN yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

2. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ditegaskan :

Keputusan administrasi pemerintahan yang juga disebut Keputusan TUN atau Keputusan Administrasi negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah Ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam menyelenggarakan pemerintahan;

3. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, ditegaskan ;

“Dengan berlakunya undang-undang ini, keputusan TUN sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai :

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

4. Bahwa, objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maupun ketentuan Pasal 1 angka 7 dan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, karena:

- a. Dari segi bentuk wujud fisik objek sengketa terdiri dari rangkaian penetapan tertulis;
- b. Ditetapkan oleh Badan Pertanahan Kota Surabaya I;
- c. Tindakan Badan Pertanahan Kota Surabaya I dalam mengeluarkan objek sengketa merupakan tindakan hukum di bidang hukum Tata Usaha Negara;
- d. Landasan yuridis dikeluarkannya objek sengketa adalah;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Bersifat konkrit karena yang diputuskan dalam objek sengketa tidak abstrak, tetapi berwujud tertentu atau dapat ditentukan yakni jelas substansinya jelas subyek hukumnya dan jelas penerbitannya;
- f. Bersifat individual artinya keputusan TUN itu tidak ditujukan kepada umum, hal ini terlihat jelas karena keputusan yang dibuat Tergugat;
- g. Bersifat final, artinya sudah definitif dan karenanya menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, karena objek sengketa tidak memerlukan persetujuan dari instansi atasan/instansi lain, akibatnya :
 - Para Penggugat mendapat hambatan dalam melakukan perbuatan hukum lain atas tanah yang menjadi milik sah para Penggugat;
 - Terbitnya objek gugatan *a quo* meniadakan hak Penggugat atas tanah miliknya sebagaimana tercatat di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 6 atas nama Para Penggugat;
- h. Akibat hukum bagi para Penggugat adalah dengan penerbitan objek sengketa pada tanah milik para Penggugat berdampak terjadi dualisme bukti kepemilikan terhadap tanah tersebut dan berdampak selanjutnya para Penggugat akan terhambat untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut;

Adapun dasar dan alasan hukum gugatan para Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa, pernah hidup seorang laki-laki bernama Ramlan yang telah menikah dengan seorang perempuan bernama Ny. Soeriasa alias Soeriasa B. Salmah dan bertempat tinggal di Kelurahan Greges, Kecamatan Tandes, Surabaya dan telah meninggal dunia;
2. Bahwa, dari perkawinan antara Alm. Ramlan dan Almarhumah Soeriasa B Salmah telah dikaruniai 4 (empat) orang anak perempuan dan 1 (satu) orang laki-laki yaitu :
 - Hj. Salmah yang lahir pada Tahun 1950 dan telah meninggal dunia;
 - H. Suroto, lahir pada tanggal 30 Juni 1954;
 - Hj. Mukaromah, lahir pada tanggal 16 September 1957 dan telah meninggal dunia pada tanggal 25 Desember 2003;
 - Hj. Mustakimah, lahir pada tanggal 4 Juni 1959;
 - Hj. Mujahroh, lahir pada Tahun 1961;
3. Bahwa, Hj. Salmah yang lahir pada Tahun 1950 telah meninggal dunia dengan mempunyai 4 (empat) orang anak perempuan yaitu : ;

Halaman 6 dari 33 halaman. Putusan Nomor 369 K/TUN/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Siti Ulfah ;
- Siti Chotijah;
- Siti Fatimah, S.Sos.;
- Siti Aisah.;

Hal mana anak-anak dari Hj. Salmah tersebut menggantikan kedudukan hukum Hj. Salmah dalam perkara ini sebagai Penggugat;

4. Bahwa, setelah Ny. Soeriasa alias Soeriasa B. salmah meninggal dunia, anak-anak kandungnya membuat Surat Fatwa Waris Damai pada Pengadilan Agama Surabaya yaitu Surat Fatwa Waris Damai Nomor 786/Fatwa/II/1979 dan telah digunakan mengurus sebagian besar tanah peninggalan Soeriasa alias Soeriasa B. Salmah dan telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 85/1980 dan sebagian telah terjual dan sisanya berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 6/1986 seluas 7.300 m² yang sekarang faktanya telah terpotong sungai dan jalan Margomulyo, jalan kembar sebelah Barat kurang lebih seluas 3.100 m² sehingga diperkirakan sisa lebih kurang seluas 4.200 m²;
5. Bahwa, selanjutnya H. Suroto mengajukan permohonan pengembalian batas untuk tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 6/1986 Gambar Situasi Nomor 4386/1986 kepada Tergugat pada tanggal 11 November 2013 dan terdaftar dalam Nomor Berkas 12095/2014.DI.302;
6. Bahwa, permohonan pengembalian batas *a quo* telah Tergugat laksanakan pengembalian data di lapangan (pengukuran) berdasarkan Surat Tugas Pengukuran tanggal 26 Februari 2014 Nomer 851/ST-12.01/II/2014 yang dilaksanakan pada hari Jumat dan dihadiri serta ditunjukkan oleh H. Suroto dengan nama petugas Saudara Tikno dan saksi-saksi, pada saat itu Saudara Tikno memberikan penjelasan warkah atau dokumen yang tersimpan pada Tergugat dinyatakan bersih, artinya tidak pernah dibebani Hak Tanggungan belum terpotong sungai dan jalan apalagi telah diterbitkan sertipikat pengganti;
7. Bahwa, setelah dilakukan pengukuran, H. Suroto setiap menanyakan kepada pegawai Tergugat, kapan selesainya selalu dijawab belum selesai diharap bersabar, selanjutnya H. Suroto, dkk (Para Penggugat) menerima surat dari Tergugat pada tanggal 12 Februari 2016 bernomer 469/4-35.78.200/II/2016 dengan uraian yang pada dasarnya Sertipikat Hak Milik Nomor 6/1986 Kelurahan Greges telah beralih kepada Saudara Santoso Winata dan telah dibebani Hak Tanggungan II oleh Bank Niaga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkedudukan di Jakarta, untuk itu permohonan pengembalian batas tidak bisa dilanjutkan;

8. Bahwa, Para Penggugat selaku pemilik atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 6/1986 Gambar Situasi Nomor 4386/1986 dahulu Kelurahan Greges sekarang Kelurahan Tambak Sariyoso tidak pernah mengalihkan/menjual kepada pihak lain (Saudara Santoso Winata) dan faktanya tanah tersebut masih dalam keadaan kosong kecuali telah berdiri pagar tembok dengan tinggi kurang lebih 3 meter batas tanah sebelah Utara, sebagaimana dijelaskan saat dilakukan pengukuran oleh petugas Tergugat;
9. Bahwa, pada saat dilakukan pengukuran untuk masuk di areal bangunan milik PT Sungai Budi yang dikenal Jalan Margomulyo Nomor 49 Surabaya yang awalnya tidak diperbolehkan memasuki pekarangannya oleh Satpam. Setelah dijelaskan oleh petugas ukur dari Tergugat maka diijinkan dan Satpam menyatakan secara lisan bahwa PT Sungai Budi tersebut telah bersertipikat hak milik juga;
10. Bahwa, atas dasar surat Tergugat tanggal 12 Februari 2016 Nomor 469/4-35.78.200/II/2016, yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges telah dialihkan kepada Santoso Winata, kemungkinan peralihan hak tersebut didasarkan pada sertipikat pengganti, karena Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges yang asli masih dibawa oleh Para Penggugat yang tidak ada catatan adanya peralihan hak kepada Santoso Winata;
11. Bahwa, Ternyata sesuai penjelasan Kuasa Tergugat pada pemeriksaan persiapan pada hari Kamis, tanggal 2 Juni 2016, bahwa sertipikat Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges atas nama Santoso Winoto merupakan Sertipikat Pengganti, yang diperoleh dari jual beli dari Hadi Soeyanto berdasarkan Akta PPAT Ermin Main, S.H., M.Si. tanggal 19 Oktober 1993. Sedangkan Hadi Soeyanto memperolehnya dari para Penggugat berdasarkan Akta PPAT Alfian Yahya, S.H., tanggal 16 April 1987. Bahwa tanah yang tercatat dalam Sertipikat objek sengketa sekarang sebagai objek hak tanggungan yang pertama Nomor 1553/98 dan yang kedua Nomor 1611/2004 dari PT Bank Niaga;
12. Bahwa dasar peralihan hak atas sertipikat hak milik Nomor 6/Kelurahan Greges yang dialihkan terakhir kepada Santoso Winata didasarkan pada sertipikat pengganti, telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 33

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

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa :

- 1) Sertipikat baru hanya dapat diberikan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah kepada yang berhak sebagai pengganti sertipikat yang rusak atau hilang. Sertipikat baru tersebut diberikan atas permohonan yang berhak itu;
- 2) Sebelum sertipikat baru sebagai pengganti suatu sertipikat yang hilang diberikan kepada yang berhak, maka hal itu harus diumumkan dua kali berturut-turut dengan antara waktu 1 bulan, dalam surat kabar setempat dan Berita Negara Republik Indonesia. Biaya pengumuman tersebut ditanggung oleh pemohon;
- 3) Jika dalam waktu 1 bulan setelah pengumuman yang kedua tidak ada yang mengajukan keberatan terhadap pemberian sertipikat baru itu, maka barulah sertipikat tersebut diberikan kepada pemohon;
- 4) Jika ada keberatan yang diajukan dan keberatan tersebut oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dianggap beralasan, maka ia menolak pemberian sertipikat baru itu dan mempersilahkan pemohonnya untuk meminta keputusan hakim;
- 5) Jika Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menganggap keberatan yang diajukan tidak beralasan, maka sebelum memberikan sertipikat baru kepada pemohon, ia harus meminta terlebih dahulu pendapat Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah atau pejabat yang ditunjuk olehnya;
13. Bahwa, hal tersebut disebabkan karena Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges secara faktual tidak hilang atau tidak rusak, halmana sertipikat asli sekarang dibawa oleh Para Penggugat, dan Para Penggugat tidak pernah mengalihkan dan menjaminkan kepada pihak lain, maka tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor 6/Kelurahan Greges atas nama terakhir Santoso Winata telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
14. Tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa juga melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), khususnya:
 - a. Asas Kepastian Hukum
Yang dimaksud Asas Kepastian Hukum adalah Asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan Negara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hubungannya dengan Surat Keputusan objek sengketa *a quo* terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges atas nama para Penggugat oleh Tergugat telah diterbitkan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6 atas nama Santoso Winata, Tergugat tidak tertib dalam mengerjakan administrasi umum yang salah satunya meliputi pengelolaan buku tanah di BPN sehingga tanah milik Para Penggugat oleh Tergugat diterbitkan Sertipikat Pengganti atas nama Santoso Winata tanpa didasarkan suatu alasan yang dibenarkan oleh hukum. Hal itu jelas merupakan bentuk ketidakpastian hukum;

b. Asas Kecermatan

Bahwa yang dimaksud dengan Asas Kecermatan formal adalah kecermatan pada waktu mempersiapkan pembentukan keputusan, artinya pada waktu mempersiapkan keputusan itu, badan atau pejabat TUN yang bersangkutan harus sudah memperoleh gambaran yang jelas mengenai fakta-fakta yang relevan;

Dalam hubungannya dengan surat keputusan objek sengketa *a quo*, Tergugat telah bertindak tidak cermat karena telah menerbitkan objek sengketa terhadap tanah milik Para Penggugat;

15. Bahwa, oleh karena terbukti bahwa penerbitan sertipikat pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges diterbitkan oleh Tergugat yang mengandung cacat hukum, sehingga tindakan Tergugat yang tidak menindaklanjuti permohonan H. Suroto (Penggugat) tentang pengembalian batas hak milik Nomor 6/Kelurahan Greges atas nama Salmah, Suroto, Mukaromah, Mustakimah dan Mudjahroh, dengan menerbitkan Surat Nomor 469/4-35.78.200/II/2016 tanggal 12 Februari 2016 merupakan tindakan yang tidak berdasarkan hukum karena hanya didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah tersebut telah terbit sertipikat Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges atas nama Santoso Winata, yang diterbitkan oleh Tergugat telah bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum dan Asas Kecermatan;
16. Bahwa karena tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintah yang Baik khususnya Asas Kepastian Hukum dan Asas Kecermatan, sebagaimana diatur dalam 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, maka cukup beralasan Para Penggugat mohon agar keputusan objek sengketa berupa :

1. Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges terakhir atas nama Santoso Winata, Gambar Situasi tanggal 3 April 1986, Nomor 4386 luas 7.300 m², diterbitkan tanggal 3 Februari 1987;
2. Surat Tergugat tertanggal 12 Februari 2016 Nomor 469/4-35.78.200 /II/2016, perihal Permohonan Pengembalian Batas Hak Milik Nomor 6 Kelurahan Greges, Kecamatan Asemrowo atas nama H. Suroto, cs;

dinyatakan batal atau tidak sah serta memerintahkan Tergugat untuk mencabut objek sengketa *a quo*. Selain daripada itu memerintahkan kepada Tergugat untuk menerbitkan Berita Acara Pengembalian Batas Sertipikat objek sengketa sesuai permohonan H. Suroto (Penggugat) tanggal 11 November 2013;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa :
 - a. Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges terakhir atas nama Santoso Winata, Gambar Situasi tanggal 3 April 1986 Nomor 4386 luas 7.300 m², diterbitkan tanggal 3 Februari 1987;
 - b. Surat Tergugat tertanggal 12 Februari 2016 Nomor 469/4-35.78.200/II/2016, perihal Permohonan Pengembalian Batas Hak Milik Nomor 6 Kelurahan Greges, Kecamatan Asemrowo atas nama H. Suroto, cs;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges terakhir atas nama Santoso Winata, Gambar Situasi tanggal 3 April 1986 Nomor 4386 luas 7.300 m², diterbitkan tanggal 3 Februari 1987 dan Surat Tergugat tertanggal 12 Februari 2016 Nomor 469/4-35.78.200/II/2016, perihal Permohonan Pengembalian Batas Hak Milik Nomor 6 Kelurahan Greges, Kecamatan Asemrowo atas nama H. Suroto, cs;
4. Memerintahkan Tergugat untuk menerbitkan Berita Acara Pengembalian Batas Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges atas nama Salmah, Suroto, Mukaromah, Mustakimah dan Mudjahroh sesuai permohonan H. Suroto (Penggugat) tanggal 11 November 2013;



5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

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

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat menolak tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat tanpa terkecuali;
2. Bahwa objek gugatan perkara ini adalah :
 - a. Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges, terakhir atas nama Santoso Winata, Gambar Situasi tanggal 3 April 1986 Nomor 4386, luas 4.910 m², terbit tanggal 3 Februari 1987
 - b. Surat Tergugat tertanggal 12 Februari 2016 Nomor 469/4-35.78.200/II/2016, perihal permohonan Pengembalian Batas Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges, Kecamatan Asemrowo atas nama H. Suroto, cs;
3. Bahwa sebenarnya yang menjadi pokok perkara dari permasalahan ini secara yuridis tergolong sengketa hak, dalam hal ini antara Para Penggugat dengan Pemegang Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges, yaitu Sdr. Santoso Winata yang secara yuridis sebagai pemilik sah Hak atas tanah *a quo*. Dimana Sdr. Santoso Winata adalah selaku pembeli dari Pemilik sebelumnya Hadi Soejanto sebagaimana Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah Ermin Nainy, S.H., tanggal 19 Oktober 1993 Nomor 379/Tandes/1993, sehingga tidak tepat apabila Para Penggugat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara. Untuk itu sudah sepatutnya dalil gugatan dan *Petitum* Para Penggugat dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan serta patut untuk diputus dengan amar antara lain pokok perkara ini adalah sengketa hak dan menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 1335 *Juncto* 1337 BW dan Pasal 1365 BW serta Pasal 1868 BW dan ketentuan Pasal 165 HIR *Juncto* 285 Rbg dan mencermati *Posita* gugatan Para Penggugat secara yuridis pokok permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa hak, bukan sengketa administrasi Tata Usaha Negara walaupun di dalam *Petitum* surat gugatan dan *Posita* surat gugatan Para Penggugat yang memohon pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk menyatakan batal/tidak sah Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges. Maka apabila terjadi sengketa ranah uji materiil terlebih dahulu harus menguji hak keperdataannya melalui Peradilan umum, bukan serta merta



mengesampingkan uji materiil kepemilikannya dan langsung uji materiil terhadap *Beschiking* yang terbit di atas tanah sengketa;

5. Bahwa terkait uraian di atas secara yuridis kewenangan memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini mengingat perkara ini adalah sengketa kepemilikan bukan sengketa administrasi maka menjadi kewenangan Absolut dari Peradilan Umum bukan kewenangan pengadilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa, mengadili dan memutusnya;
6. Bahwa terkait uraian Nomor 3 dan 4 di atas maka secara yuridis Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini mengingat pokok perkara dari sengketa ini adalah sengketa hak dan hal ini merupakan kewenangan absolut Peradilan umum untuk memeriksa, mengadili dan memutus sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *Juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009. Bahwa walaupun tujuan dari Pengajuan gugatan ini oleh Para Penggugat pada dasarnya hanyalah untuk membatalkan Objek Sengketa berupa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I Nomor 469/4-35.78.200/II/2016 tanggal 12 Februari 2016 perihal Permohonan Pengembalian Batas Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges kecamatan Asemrowo atas nama H, Suroto, cs;
7. Bahwa gugatan para Penggugat Prematur, sebab lazimnya dalam pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, maka seorang Penggugat wajib menunjukkan dan memperlihatkan dasar kapasitasnya untuk mengajukan gugatan terlebih dahulu dalam surat gugatannya. Hal ini sesuai dengan Asas hukum yang berlaku di ruang lingkup Hukum Acara Tata Usaha Negara yaitu Asas *Point d'interet point d'action* (barang siapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan); Dalam surat gugatannya Pihak Penggugat menyatakan dirinya mempunyai kepentingan selaku pemilik Tanah sehingga berhak untuk mengajukan gugatan kepada Pihak Tergugat agar permohonan Pengembalian Batas atas Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges, yang diklaim adalah milik Para Penggugat yang diajukan oleh Para Penggugat yang saat ini prosesnya ditangguhkan oleh Tergugat, agar dapat diteruskan dan dilanjutkan kembali. Kiranya dalil Para Penggugat yang menyatakan dirinya mempunyai kepentingan sebagai pemilik Tanah yang Sah adalah dalil yang terlalu prematur, sebab ada Pihak lain selaku pemilik Sertipikat yang sah sebagai pemilik hak atas tanah *a quo* secara resmi juga merasa lebih berhak secara hukum atas kepemilikan lahan tersebut; Bahwa terhadap adanya dualisme



pengakuan kepemilikan yang berasal dari Para Penggugat maupun dari pemegang Sertipikat Pengganti tentunya menandakan adanya sengketa kepemilikan lahan yang terjadi pada tanah tersebut. Adapun terkait mengenai sengketa kepemilikan lahan antara Pihak Penggugat dan Pihak Pemegang Sertipikat Pengganti tersebut, sebelumnya tidak pernah diajukan untuk dimintakan penyelesaiannya di jalur Pengadilan (Litigasi) ataupun melalui jalur Luar Pengadilan (Non Litigasi) oleh pihak manapun juga. Oleh karena itu maka Dalil Para Penggugat yang menyatakan dirinya berhak (mempunyai kapasitas) untuk mengajukan gugatan selaku pihak Pemilik Tanah yang sah terhadap lahan yang dimohonkan untuk diterbitkan Berita Acara Pengembalian Batasnya tersebut kiranya adalah dalil yang tidak benar dan terlalu prematur mengingat Dasar Klaim dari Para Penggugat sama sekali tidak didukung oleh adanya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum Tetap (*Inkracht van Gewijsde*) ataupun Akta Perdamaian antara Para Pihak terlebih dahulu;

8. Bahwa gugatan Para Penggugat telah lewat waktu/daluwarsa, hal ini terkait dengan objek gugatan berupa Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges diterbitkan tanggal 3 Februari 1987, sementara di lain sisi pengajuan gugatan oleh Para Penggugat melalui Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 26 April 2016, maka gugatan Para Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *Juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *Juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan kedaluwarsa /lewat waktu;
9. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak mendasarkan pada alasan-alasan yang layak sebagaimana ketentuan Pasal 62 ayat (1) huruf c Undang-Undang No 5 Tahun 1986 *Juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *Juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dikaitkan dengan pertimbangan dan alasan yuridis yang dikemukakan Tergugat sebagaimana dalil uraian di atas, oleh karenanya seluruh dalil gugatan para Penggugat patut dikesampingkan dan ditolak seluruhnya;
10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berkenan memberikan putusan dengan menyatakan :
 - Bahwa perkara ini bukan sengketa administrasi Tata Usaha Negara melainkan sengketa keperdataan walaupun di dalam *petitum* surat



gugatan dan *posita* surat gugatan pihak Penggugat mohon Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk menyatakan batal/tidak sah Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges;

- Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini karena kapasitas Para Penggugat dengan hubungan hukum keperdataan atas tanah *a quo* tidak jelas dan tidak berlandaskan bukti yuridis yang kuat;
- Bahwa gugatan para Penggugat Prematur;

Bahwa sebagaimana Ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sepatutnya gugatan para Penggugat dinyatakan kadaluwarsa/lewat waktu;

Eksepsi Tergugat II Intervensi

Dalam Eksepsi :

A. Gugatan Diajukan Telah Lewat Waktu.

1. Gugatan terhadap Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges *a quo* Telah Melewati 90 (Sembilan Puluh) Hari Sejak Sertipikat *a quo* Diterbitkan/Diketahui oleh Para Penggugat.

1.1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat, kecuali atas hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat II Intervensi;

1.2. Bahwa salah satu Objek yang digugat dalam Perkara *a quo* adalah Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges, terakhir atas nama Santoso Winata (Tergugat II Intervensi), Gambar Situasi tanggal 3 April 1986 Nomor 4386, luas 4.910 m² (empat ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi), diterbitkan tanggal 3 Februari 1987 (selanjutnya disebut "Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kel. Greges");

1.3. Bahwa Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kel. Greges *a quo* telah diterbitkan pada tanggal 3 Februari 1987, sedangkan gugatan dari Para Penggugat baru diajukan oleh Para Penggugat pada tanggal 26 April 2016, sehingga gugatan *a quo* jelas-jelas telah melebihi waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 06/Greges *a quo* diterbitkan hal mana sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut sebagai "UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN") yang menyebutkan :



"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara."

1.4. Bahwa secara hukum dan secara faktanya Para Penggugat jelas-jelas telah mengetahui keberadaan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 06/Greges *a quo* dimana hal tersebut dapat dibuktikan sebagai sebagai berikut :

- a. sesuai dengan prosedur hukum Pasal 33 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut sebagai "Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah") maka sebelum diterbitkan sertipikat pengganti tersebut telah diumumkan sebanyak 2 (dua) kali, yaitu pengumuman pertama tanggal 19-7-1986 Nomor 7/Peng/1986 yang dimuat pada Harian Jawa Post pada tanggal 25 Juli 1986, dan pengumuman kedua tanggal 9-10-1986 Nomor 3/Peng/1986, dimuat pada Harian Jawa Post tanggal 29 Oktober 1986, Berita Negara Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 1986, halaman 1828;
- b. Para Penggugat juga sudah mengetahui di atas tanah Sertipikat Pengganti Nomor 6/Kelurahan Greges *a quo* secara fisik telah dikuasai oleh pihak lain (PT Sungai Budi atas izin Tergugat II Intervensi) sejak kurang lebih 23 (dua puluh tiga) Tahun yang lalu;
- c. Surat Para Penggugat tertanggal 18 Oktober 2013 dengan perihal Konfirmasi yang ditujukan kepada Pimpinan Perusahaan (selanjutnya disebut sebagai "Surat Para Penggugat tanggal 18 Oktober 2013") dimana surat tersebut telah meminta agar Perusahaan yang menggunakan/menguasai tanah Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kel. Greges untuk mengkonfirmasi kebenaran batas-batas tanah Sertipikat Pengganti Milik Nomor 06/Kel. Greges, dimana Surat Para Penggugat tanggal 18 Oktober 2013 *a quo* secara tegas dan jelas membuktikan bahwa Para Penggugat telah mengetahui keberadaan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 06/Greges *a quo*;
- d. Bahkan terkait dengan Surat Para Penggugat tersebut Kelurahan Greges juga telah menerbitkan Surat Nomor 166/014 /436.11.27.5/2014 tertanggal 21 April 2014 dengan perihal



Pengembalian Batas yang ditujukan kepada PT Sungai Budi yang dialamatkan ke Jalan Margomulyo Nomor 51, Surabaya, dimana PT Sungai Budi yang menguasai Tanah Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kel. Greges diminta untuk memfasilitasi pelaksanaan kegiatan pengukuran guna pengembalian batas-batas Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6 /Kel. Greges; dan

- e. Para Penggugat juga telah kembali mengirimkan Surat Para Penggugat tertanggal 6 Mei 2014 yang ditujukan kepada Pimpinan PT Sungai Budi, Jalan Margumulyo Nomor 51, Surabaya (selanjutnya disebut sebagai "Surat Para Penggugat tanggal 6 Mei 2014") selaku pihak yang menguasai tanah Sertipikat Pengganti Nomor 6/Kel. Greges, untuk menyelesaikan perselisihan secara musyawarah atas tanah Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kel. Greges;

Hal-hal di atas secara tegas telah membuktikan bahwa Para Penggugat seharusnya telah mengetahui keberadaan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kel. Greges pada saat Pengumuman di koran Jawa Post tanggal 25 Juli 1986 dan tanggal 29 Oktober 1986, atau setidaknya pada tanggal 18 Oktober 2013 yaitu pada saat Para Penggugat mengirimkan Surat Para Penggugat tanggal 18 Oktober 2013 *a quo*;

- 1.5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka sangat jelas bahwa Para Penggugat telah mengetahui adanya Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 06/Kel. Greges *a quo* setidaknya pada tanggal 18 Oktober 2013, yaitu pada tanggal Para Penggugat membuat dan mengirimkan Surat Para Penggugat tanggal 18 Oktober 2013 sehingga gugatan Pembatalan dan Pencabutan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 06/Kel. Greges *a quo* telah melewati waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak diterbitkan dan/atau sejak diketahui adanya Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kel. Greges *a quo* sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN, sehingga gugatan Para Penggugat mengenai Pembatalan dan Pencabutan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 06/Kel. Greges tersebut jelas-jelas telah lewat waktu dari batas waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karenanya maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa mengadili Perkara *a quo* untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

2. Gugatan terhadap Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kel. Greges Sudah Melewati 5 (Lima) Tahun;

2.1. Bahwa Objek gugatan yang dituntut Pembatalan dan Pencabutannya dalam Perkara *a quo* adalah Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 06/Kel. Greges, atas nama Santoso Winata (Tergugat II Intervensi), Gambar Situasi tanggal 3 April 1986 Nomor 4386, luas 4.910 m² (empat ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi), diterbitkan tanggal 3 Februari 1987;

2.2. Bahwa Tergugat II Intervensi telah memperoleh Hak atas Tanah Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 06/Kel. Greges yang diterbitkan tanggal 3 Februari 1987 *a quo* dari Hadi Soejanto (selaku Penjual) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 379/Tandes/1993 tanggal 19 Oktober 1983, yang dibuat dihadapan Ermin Nainy Pasi Sidarta, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kotamadya Surabaya; sedangkan Hadi Soejanto (selaku Penjual Hak atas Tanah Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 06/Kel. Greges kepada Tergugat II Intervensi/Santoso Winata) telah memperoleh Hak atas Tanah *a quo* dari Para Penggugat (Salmah, Suroto, Mukaromah, Mustakimah dan Mudjahroh), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 120/J.B/1987, tertanggal 16 April 1987, yang dibuat di hadapan Alfian Yahya, SH, PPAT di Kotamadya Surabaya, sebagaimana tercatat dalam buku tanah atas Tanah *a quo*;

2.3. Bahwa tindakan Tergugat II Intervensi dalam membeli Tanah *a quo* dilakukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang sah menurut hukum, yaitu berdasarkan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kel. Greges yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya/Tergugat, dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang, sehingga kepemilikan Tergugat II Intervensi atas Tanah *a quo* adalah sah menurut hukum dan tidak dapat terbantahkan;

2.4. Bahwa tindakan dari Para Penggugat dalam mengajukan Perkara *a quo* adalah tidak sesuai dengan fakta-fakta lainnya yang ada yaitu sebagai berikut di bawah :



- a. Sejak Tergugat II Intervensi menguasai Tanah *a quo* hampir selama 23 (dua puluh tiga) Tahun dengan membangun tembok pagar atas Tanah *a quo* dan selama Tergugat II Intervensi menguasai Tanah *a quo* tidak pernah ada tuntutan, gangguan dan/atau keberatan dari pihak manapun juga, termasuk dari Para Penggugat, kalau seandainya Para Penggugat benar-benar memiliki Hak atas Tanah *a quo*, *quod-non*, seharusnya Para Penggugat mengajukan keberatan dan/atau tuntutan hukum kepada Tergugat II Intervensi sejak Tergugat II Intervensi menguasai Tanah *a quo*;
- b. Bahkan kalau benar Para Penggugat sebagai pemilik atas Tanah *a quo*, *quod-non*, seharusnya Para Tergugat melakukan tuntutan hukum kepada Hadi Soejanto sebagai pihak yang pertama kali menguasai dan membalik nama atas Tanah *a quo* ke atas nama Hadi Soejanto (Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 06/Kel. Greges diterbitkan pada tanggal 3 Februari 1987) dan pihak yang menjual Tanah *a quo* ke Tergugat II Intervensi (yang memberikan Kuasa Jual ke Tergugat II Intervensi pada tanggal 19 Juni 1993), namun hal tersebut ternyata tidak dilakukan oleh Para Penggugat dan hal ini membuktikan bahwa Para Penggugat tidak mempunyai Hak atas Tanah *a quo*; dan
- c. Selanjutnya jika benar Para Penggugat pemilik atas Tanah *a quo*, *quod-non*, Para Penggugat seharusnya mengajukan keberatan dan/atau tuntutan hukum karena Tanah *a quo* telah dipisahkannya sebagian luas 2.390 m² (dua ribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi) untuk kepentingan Direktorat Bina Marga Departemen Pekerjaan Umum, sesuai Berita Acara Pernyataan/Penyerahan Hak atas Tanah dan Pembayaran Ganti Rugi tanggal 26 Oktober 1992, karena akibat pemisahan sebagian Tanah *a quo* luas tanah Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges dari luas 7.300 m² (tujuh ribu tiga ratus meter persegi) menjadi 4.910 m² (empat ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi), namun ternyata Para Penggugat tidak keberatan atas berkurangnya luas Tanah *a quo*, tidak keberatan atas tidak diterimanya ganti rugi pengurangan luas Tanah *a quo*; dari fakta-fakta tersebut di atas membuktikan bahwa Para Penggugat sudah mengetahui adanya Sertipikat Pengganti Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 06/Kel. Greges atas nama Santoso Winata (Tergugat II Intervensi) *a quo* sejak diterbitkannya Sertipikat Pengganti *a quo* yaitu sejak tanggal 3 Februari 1987, atau setidaknya-tidaknya pada saat Hadi Soejanto membalik nama Tanah *a quo* ke atas nama Hadi Soejanto yaitu pada tanggal 20 September 1993, atau setidaknya-tidaknya pada saat terjadi pemisahan Tanah *a quo* untuk keperluan Direktorat Jenderal Bina Marga Departemen Pekerjaan Umum sesuai Berita Acara Pernyataan/Penyerahan Hak atas Tanah dan Pembayaran Ganti Rugi pada tanggal 26 Oktober 1992, atau setidaknya-tidaknya sejak Tergugat II Intervensi menguasai Tanah *a quo* yaitu sejak 24 November 1993;

2.5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut terbukti bahwa Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 06/Kel. Greges atas nama Santoso Winata (Tergugat II Intervensi) yang diterbitkan pada tanggal 3 Februari 1987 *a quo* telah terbit 29 (dua puluh sembilan) Tahun sampai gugatan *a quo* diajukan oleh Para Penggugat, dan dalam kurun waktu tersebut Para Penggugat tidak pernah melakukan keberatan dan/atau tuntutan hukum sejak Para Penggugat mengetahui adanya penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 06/Kel. Greges *a quo* sejak tanggal diterbitkan pada tanggal 3 Februari 1987, atau sejak pengalihan Hak atas Tanah ke atas nama Hadi Soejanto pada tanggal 20 September 1993, atau sejak Para Penggugat mengetahui adanya pengalihan Hak atas Tanah *a quo* ke atas nama Tergugat II Intervensi tanggal 24 November 1993, atau sejak Tergugat II Intervensi menguasai Tanah *a quo* sejak tanggal 24 November 1993;

2.6. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas terbukti gugatan *a quo* diajukan oleh Para Penggugat melebihi 5 (lima) Tahun sejak diterbitkannya Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 06/Kel. Greges *a quo* yang diterbitkan tanggal 3 Februari 1987, oleh karena itu demi kepastian hukum dan perlindungan bagi Tergugat II Intervensi atas Tanah *a quo* maka gugatan Para Penggugat *a quo* haruslah dinyatakan ditolak, atau dinyatakan tidak dapat diterima, sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut sebagai "Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah") yang menyatakan:

Halaman 20 dari 33 halaman. Putusan Nomor 369 K/TUN/2017

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)



“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 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.”

B. Para Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan Hukum dalam Mengajukan Gugatan;

3.1. Bahwa dapat dibuktikan secara otentik bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum dalam mengajukan gugatan Pembatalan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 06/Kel. Greges *a quo* karena Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hak atas tanah/ bukan pemegang hak milik atas Tanah di bawah Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 06/Kel. Greges dimana hal ini terbukti dari Catatan Buku Tanah *a quo* yang menguraikan bahwa Para Penggugat telah mengalihkan Tanah atas Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 06/Kel. Greges *a quo* kepada Hadi Soejanto sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 120/J.B/1987, yang dibuat di hadapan Alfian Yahya, S.H, PPAT di Kotamadya Surabaya; yang mana selanjutnya Hadi Soejanto telah menjual Tanah *a quo* kepada Tergugat II Intervensi sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 379/Tandes/1993, tanggal 19 Oktober 1993, dibuat di hadapan Ermin Nainy Pasi Sidarta, S.H, PPAT di Kotamadya Surabaya;

Kalaupun seandainya Para Penggugat masih memegang Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges, namun dalam Sertipikat Tanah *a quo* sudah tidak mempunyai kekuatan hukum lagi karena sudah diterbitkan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 06/Kel. Greges, atas nama Santoso Winata (Tergugat II Intervensi), yang diterbitkan tanggal 3 Februari 1987, sehingga gugatan Para Penggugat *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat (*niet ontvankelijk te verklaren*);

3.2. Bahwa dalam gugatan ini Para Penggugat diantaranya adalah Hendri Purnomo (angka 8), Alfium Indianto (angka 9) dan Melinda Trisnasari



(angka 10) akan tetapi dalam uraian Surat gugatan *a quo* sama sekali tidak ada kaitan/hubungan antara Hendri Purnomo, Alfium Indianto dan Melinda Trisnasari dengan pemegang Hak atas Tanah sebelumnya (Salmah, Suroto, Mukaromah, Mustakimah dan Mudjahroh) ataupun hubungan/peranan/kaitannya dengan Tanah yang dipersengketakan dalam Perkara *a quo* sehingga secara hukum Hendri Purnomo, Alfium Indianto dan Melinda Trisnasari tidak mempunyai kepentingan/kapasitas untuk mengajukan gugatan *a quo*;

C. Objek Sengketa Bukan Objek Peradilan Tata Usaha Negara.

4.1. Bahwa dari dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat terlihat bahwa Pokok Sengketa yang diajukan oleh Para Penggugat dalam Perkara ini adalah mengenai sengketa hak kepemilikan atas Tanah, hal mana dapat diketahui dari dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan selaku pemilik atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Kel. Greges yang didapat dari warisan orang tuanya yang menurut Para Penggugat belum pernah dialihkan kepada siapapun [*Vide* dalil gugatan angka 13] yang ternyata sekarang dikuasai oleh pihak lain (PT Sungai Budi) atas dasar Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kel. Greges atas nama Santoso Winata (Tergugat II Intervensi), yang mana Para Penggugat mendalilkan Santoso Winata (Tergugat II Intervensi) telah membeli Tanah *a quo* dari Hadi Soejanto berdasarkan Akta Jual Beli yang dilakukan di hadapan PPAT Ermin Main, SH, tanggal 19 Oktober 1993, dan Hadi Soejanto memperoleh hak dari Para Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 120/J.B/1987, tanggal 16 April 1987, yang dibuat di hadapan Alfian Yahya, SH (*Vide dalil gugatan angka 11*);

4.2. Bahwa untuk memeriksa dan membuktikan kebenaran dalil-dalil Para Penggugat mengenai apakah benar Para Penggugat adalah pemilik atas bidang tanah Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kel. Greges atau tidak; apakah benar Para Penggugat belum pernah mengalihkan Tanah *a quo* kepada pihak lain atau tidak; apakah benar pengalihan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atau tidak apakah benar Para Penggugat mempunyai hak milik atau tidak atas tanah Sertipikat Pengganti Nomor 6/Kel. Greges atau tidak maka hal itu adalah merupakan kewenangan dari Peradilan Umum, dan bukan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya haruslah menyatakan tidak



berwenang memeriksa dan mengadili gugatan dari Para Penggugat *a quo*;

4.3. Bahwa dari dalil-dalil yang diuraikan oleh Para Penggugat sendiri dalam gugatan maka jelas sekali bahwa dasar dari pengajuan gugatan *a quo* dan apa yang dipermasalahkan dalam Perkara *a quo* adalah tentang batas antara bidang Tanah milik Para Penggugat dengan Bidang Tanah milik Tergugat II Intervensi [Vide gugatan angka 5 halaman 5] yang mana Para Penggugat telah mengajukan permohonan pengembalian batas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 6/1986 Gambar Situasi Nomor 4386/1986, dan bukan mengenai Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kel. Greges itu sendiri, sehingga untuk menyelesaikan perselisihan tentang batas tanah antara 2 (dua) bidang tanah *a quo* harus diselesaikan melalui Peradilan Umum, dan bukan melalui Peradilan Tata Usaha Negara Surabaya. Oleh karena itu Tergugat II Intervensi mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo*;

D. Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*).

5.1. Bahwa dalam Gugatannya Para Penggugat menyatakan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kel. Greges cacat hukum karena diterbitkan bertentangan dengan ketentuan Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, namun Para Penggugat tidak menguraikan tindakan Tergugat yang mana yang telah melanggar ketentuan-ketentuan Pasal 33 Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut, apakah dalam penerbitan Sertipikat Pengganti *a quo* Tergugat tidak berdasarkan Surat Laporan Hilang atau Rusak dari Para Penggugat apakah dalam penerbitan Sertipikat Pengganti *a quo* Tergugat tidak didasarkan atas permohonan dari Para Penggugat apakah dalam penerbitan Sertipikat Pengganti *a quo* Tergugat tidak mengumumkan dalam Surat Kabar terlebih dahulu apakah dalam penerbitan Sertipikat Pengganti *a quo* Tergugat mengabaikan keberatan dari Para Penggugat atau karena alasan lainnya dan untuk membuktikan adanya pelanggaran Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Pengganti *a quo* maka kesalahan /pelanggaran Tergugat haruslah diuraikan dalam Gugatan, karena Para Penggugat tidak menguraikan mengenai pelanggaran Tergugat



dalam menerbitkan Sertipikat Pengganti *a quo* sebagaimana ditentukan dalam Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah maka gugatan menjadi kabur sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa di dalam gugatannya Para Penggugat menyatakan tindakan Tergugat yang tidak menindaklanjuti permohonan H. Suroso (Penggugat) tentang pengembalian batas hak milik Nomor 6/Kel. Greges atas nama Salmah, Suroto, Mukaromah, Mustakimah dan Mudjahroh dengan menerbitkan Surat Nomor 469/4-35.78.200/II/2016 tanggal 12 Februari 2016 merupakan tindakan yang tidak berdasarkan hukum karena hanya didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah tersebut telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Kel. Greges atas nama Santoso Winata (Tergugat II Intervensi) [*Vide* dalil gugatan angka 15] dan Para Penggugat mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya membatalkan Surat Tergugat tertanggal 12 Februari 2016 Nomor 469/4-35.78.200/II/2016, perihal Permohonan Pengembalian batas Hak Milik Nomor 6 Kelurahan Greges, Kecamatan Asemrowo atas nama H. Soroto, Cs [*Vide* dalil gugatan angka 16], namun dalam gugatannya Para Penggugat tidak menguraikan Pasal, ketentuan dan peraturan perundangan mana yang telah dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan Surat Tergugat tertanggal 12 Februari 2016 Nomor 469/4-35.78.200/II, perihal Permohonan Pengembalian Batas Hak Mlik Nomor 6/Kelurahan Greges, Kecamatan Asemrowo atas nama H. Suroso, Cs, sehingga dengan tidak diuraikannya ketentuan peraturan perundang-undangan yang dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan Surat tertanggal 12 Februari Tahun 2016 Nomor 469/4-35.78.200/II/2016, maka gugatan Para Penggugat tidak jelas dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II Intervensi-I

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa kedudukan hukum dari Siti Ulfah, Siti Chotijah, Siti Fatimah S.Sos, dan Siti Aisah yang menurut keterangannya secara bersama-sama menggantikan kedudukan hukum dari Hj. Salmah tidak memiliki kekuatan hukum tetap. Berdasarkan Pasal 852 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang pertama berhak mendapat warisan yaitu suami atau istri dan anak-anak, masing-masing berhak mendapatkan bagian yang sama jumlahnya. Sehingga tidak tepat apabila Siti Ulfah, Siti Chotijah, Siti Fatimah, S.Sos, dan Siti Aisah secara bersama-sama mewakili kedudukan hukum Hj. Salmah tanpa mengikutsertakan suami dari Hj. Salmah yang juga memiliki hak yang sama jumlahnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Para Penggugat tidak mengikutsertakan ahli waris dari Hj. Mukaromah, dimana pada prinsipnya berdasarkan Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal;
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, pemberian kuasa dari Para Penggugat kepada Soewandi Muljo, SH adalah tidak sah dan Para Penggugat tidak berwenang untuk mewakili para pihak yang tercatat namanya dalam Sertipikat Nomor 6/Kelurahan Greges sebagai pemilik terdahulu;
4. Bahwa gugatan telah secara keliru diajukan oleh Para Penggugat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, dimana yang menjadi pokok perkara secara yuridis merupakan sengketa hak, dalam hal ini antara Para Penggugat dengan pemegang Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges, yang saat ini dimiliki oleh Sdr. Santoso Winata yang secara yuridis sebagai pemilik sah hak atas tanah. Sdr. Santoso Winata membeli dari pemilik sebelumnya yaitu Hadi Soejanto berdasarkan Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah Ermin Nainy, SH, tanggal 19 Oktober 1993 Nomor 379/Tandes/1993, sehingga tidak tepat apabila Para Penggugat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara;
5. Bahwa berdasarkan Pasal 1335 *juncto* Pasal 1337 dan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan ketentuan Pasal 165 HIR *juncto* 285 Rbg dan mencermati *Posita* gugatan Para Penggugat secara yuridis pokok permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa hak, bukan sengketa administrasi Tata Usaha Negara walaupun di dalam *petitum* gugatan dan *Posita* gugatan memohon pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk menyatakan batal/tidak sah Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges;
6. Bahwa gugatan Para Penggugat telah lewat waktu/daluarsa, hal ini terkait dengan objek gugatan berupa Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges diterbitkan tanggal 3 Februari 1987, sementara dilain sisi pengajuan gugatan oleh Para Penggugat melalui Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 26 April 2016, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, dimana gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak

Halaman 25 dari 33 halaman. Putusan Nomor 369 K/TUN/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterimanya atau diumumkankannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Sehingga sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan *daluarsa/lewat waktu*;

7. Bahwa gugatan Para Penggugat telah menyalahi hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara karena apa yang dituntut melebihi kepentingan yang dimiliki. Dimana legalitas hubungan hukum Para Penggugat dengan objek sengketa Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges sampai dengan saat ini belum jelas. Seolah-olah dikarenakan diterbitkannya Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I Nomor 469/4-35.78.200/II/2016 tanggal 12 Februari 2016, Para Penggugat berhak mengajukan pembatalan atas Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges tersebut;
8. Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara berkenan memutuskan:
 - a. Mengadili Para Penggugat secara hukum tidak berwenang untuk mewakili pemilik terdahulu sebagaimana namanya tercantum dalam Sertipikat Nomor 6/Kelurahan Greges;
 - b. Mengadili pemberian kuasa dari Para Penggugat kepada Soewandi Muljo, S.H., adalah tidak sah dan Para Penggugat tidak berwenang untuk memberikan kuasa;
 - c. Mengadili bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut;
 - d. Mengadili bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan *daluarsa/lewat waktu*;
 - e. Mengadili menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 70/G/2016/PTUN.SBY., tanggal 10 November 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat II intervensi-1 untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat, berupa :
 - Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges, Gambar Situasi tanggal 3 April 1986 Nomor 4386 terbit tanggal 3 Februari 1987 terakhir atas nama Santoso Winata yang beralih pada tanggal 24-11-1993;
 - Surat tertanggal 12 Februari 2016 Nomor 469/4-35.78-200/II/2016, perihal Permohonan Pengembalian Batas Hak Milik Nomor 6 Kelurahan Greges Kecamatan Asemrowo atas nama H. Suroto, cs;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara, berupa :
 - Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges, Gambar Situasi tanggal 3 April 1986 Nomor 4386 terbit tanggal 3 Februari 1987 terakhir atas nama Santoso Winata yang beralih pada tanggal 24-11-1993;
 - Surat tertanggal 12 Februari 2016 Nomor 469/4-35.78-200/II/2016, perihal Permohonan Pengembalian Batas Hak Milik Nomor 6 Kelurahan Greges Kecamatan Asemrowo atas nama H. Suroto, cs;
4. Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan Berita Acara Pengembalian Batas Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges atas nama Salmah, Suroto, Mukaromah, Mustakimah dan Mudjaroh sesuai permohonan H. Suroto (Penggugat) tanggal 11 November 2013;
5. Menghukum Tergugat, Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi-1 untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 457.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Tujuh Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Tergugat II Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 29/B/2017/PT.TUN.SBY., tanggal 9 Maret 2017 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat II Intervensi/Pembanding I dan Tergugat/Pembanding II;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 70/G/2016/PTUN.SBY. tanggal 10 November 2016;



MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi ;

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat/ Pembanding II dan Tergugat II Intervensi/Pembanding I, serta Tergugat II Intervensi I /Turut Terbanding;

Dalam Pokok Sengketa/Perkara;

1. Menolak gugatan Para Penggugat/Para Terbanding seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat pertama dan tingkat banding, khusus untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Terbanding/Para Penggugat pada tanggal 5 April 2017, kemudian terhadapnya oleh Para Terbanding/Para Penggugat melalui kuasa hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 April 2016 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 19 April 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 70/G/2016/PTUN.SBY. *Juncto* Nomor 29/B/2017/PT.TUN.SBY. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut pada tanggal 2 Mei 2017;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang pada tanggal 3 Mei 2017 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 18 Mei 2017 dan 19 Mei 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

A. Tentang Syarat Formal Upaya Hukum Kasasi.

1. Bahwa, Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/dahulu Para Penggugat telah menerima Surat Pemberitahuan Putusan Banding atas perkara *a quo*



pada tanggal 7 April 2017 dan Para Pemohon Kasasi telah menyatakan Kasasi pada tanggal 19 April 2017;

2. Bahwa, oleh karena permohonan Kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/dahulu Para Penggugat dan masih dalam tenggang waktu yang disyaratkan oleh peraturan perundangan yang berlaku;
3. Bahwa, Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/dahulu Para Penggugat menyerahkan Memori Kasasi pada tanggal 2 Mei 2017 juga masih dalam tenggang waktu yang disyaratkan oleh peraturan perundangan, maka secara formal Permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi haruslah dinyatakan diterima oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia.

B. Tentang Alasan Hukum Permohonan Kasasi

Dalam Eksepsi

1. Bahwa, alasan hukum Permohonan Kasasi diatur dalam Pasal 130 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yaitu :
 - Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi membatalkan putusan atau penetapan Peraturan Pemerintah dari semua lingkungan peradilan :
 - a. Tidak berwenang atau melebihi batas wewenang;
 - b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
 - c. Dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan Undang-Undang.
2. Bahwa, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya telah salah dalam menerapkan hukum mengenai Para Pemohon Kasasi tidak memiliki adanya kepentingan yang dirugikan atas keluarnya Keputusan Tata Usaha Negara, maka tidak ada hak gugat (*legal standing*) sebagaimana pertimbangan hukum Dalam Eksepsi halaman 20 (dua puluh) alinea kedua yang merupakan dasar untuk pertimbangan hukum selanjutnya;
3. Bahwa, objek sengketa 1 yaitu Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges, Gambar Situasi Nomor 4386 tanggal 3 April 1986, diterbitkan tanggal 3 Februari 1987 oleh Termohon Kasasi I/Pembanding II/dahulu Tergugat dikarenakan hal-hal sebagai berikut :
 - Lokasi Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges lokasi tanahnya berbeda dengan lokasi Sertipikat Hak Milik Nomor 6 Asli bukan Sertipikat Pengganti Hak Milik/Kelurahan Greges;
 - Gambar Situasi utamanya sebelah timur Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6 terpotong untuk proyek Jalan Tol Surabaya-Gresik, faktanya terpotong oleh pelebaran Jalan Margomulyo. Dengan demikian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges atas nama Termohon Kasasi II adalah tidak sesuai dengan fakta di lapangan, sehingga Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges atas nama Termohon Kasasi II sudah berdiri bangunan milik PT Sungai Budi dan Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges atas nama H. Suroto letaknya bersebelahan dan masih berupa tanah kosong, dengan demikian 2 (dua) lokasi tanah bersertipikat Hak Milik yang sama yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Kelurahan Greges;

4. Bahwa, Para Pemohon Kasasi dalam pemeriksaan tingkat pertama pernah mengajukan pemeriksaan setempat dalam perkara *a quo*, akan tetapi Majelis Hakim berpendapat tidak perlu dilakukan pemeriksaan setempat dengan alasan waktu Ketua Majelis Hakim segera mutasi ke lain daerah, hal ini yang ingin Para Pemohon Kasasi buktikan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6 atas nama Termohon Kasasi II letaknya di atas tanah yang seharusnya bersertipikat Hak Milik Nomor 5/Tahun 1986 Kelurahan Greges, pecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 85/Tahun 1980 Kelurahan Greges, untuk itu sekaligus Para Pemohon Kasasi agar Majelis Hakim *A quo* yang memeriksa perkara *a quo* menjatuhkan putusan sela memerintahkan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya melaksanakan pemeriksaan setempat;
5. Bahwa, prosedur penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik, sebagaimana disyaratkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Agraria *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mensyaratkan hal yang mendasar adalah sebagai berikut :
 - a. Permohonan diterbitkannya Sertipikat Pengganti Hak Milik yang hilang harus ada laporan Polisi tentang hilangnya Sertipikat Hak Milik;
 - b. Pasal 138 ayat (1) dan Pasal 138 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional :
 - Pasal 138 ayat (1) menyatakan bahwa penerbitan sertipikat pengganti karena hilang didasarkan atas pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya sertipikat tersebut yang dituangkan dalam Surat Pernyataan seperti contoh sebagaimana tercantum dalam Lampiran 25;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 138 ayat (2) menyatakan bahwa pernyataan tersebut dibuat di bawah sumpah di depan Kepala Kantor Pertanahan letak tanah yang bersangkutan atau Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau pejabat lain yang ditunjuk Kepala Kantor Pertanahan;

Kedua persyaratan mutlak dalam penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik yaitu Laporan Kepolisian atas kehilangan dan Berita Acara Sumpah dihadapan Kepala Badan Pertanahan Surabaya I/Termohon Kasasi I tidak pernah ada. Dengan demikian menurut hukum penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Milik Nomor 6/1986 Kelurahan Greges atas nama Termohon Kasasi II cacat hukum meskipun syarat-syarat kelanjutannya telah dipenuhi;

6. Bahwa, dari uraian tersebut di atas maka Para Pemohon Kasasi ada kepentingan yang dirugikan atas keluarnya Keputusan Tata Usaha Negara yaitu objek sengketa 1 dan objek sengketa 2;
7. Bahwa, untuk pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya selebihnya terbukti salah dalam menerapkan hukum yaitu penerapan hukum hak kepemilikan yang merupakan wewenang Pengadilan Negeri dengan demikian menurut hukum harus dibatalkan;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa, pertimbangan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam perkara *a quo* telah salah menyatakan karena eksepsi dari Pembanding I/Tergugat II Intervensi dan Pembanding II/Tergugat dikabulkan halaman 30 (tiga puluh) *alinea* terakhir dan juga terdapat salah ketik juga salah dalam pertimbangan hukum apabila dalam pokok perkara dinyatakan tidak perlu dipertimbangkan;
2. Bahwa, pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dalam perkara *a quo* telah tepat dan benar akan tetapi perlu dilengkapi dengan tidak adanya Berita Acara Sumpah di hadapan Termohon Kasasi I/Pembanding II/dahulu Tergugat, maka Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 70/Pdt.G/2016/PTUN. Sby tanggal 10 November 2016 harus dikuatkan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya sudah benar dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Objek Sengketa, karena hak atas tanah sudah beralih kepada Hadi Soeyanto dan kemudian beralih lagi kepada Santoso Winata. Oleh karena itu Para Penggugat tidak berkepentingan untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, tanpa mengurangi hak Para Penggugat untuk menguji keabsahan perolehan hak atas tanah melalui Peradilan Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: **H. SUROTO, Ny. Hj. MUSTAKIMAH, Ny. MUJAROH, Ny. SITI ULFAH, Ny. SITI CHODIJAH, Ny. SITI FATIMAH, S. Sos, SITI AISAH, Tn. HENDRI PURNOMO, Tn. ALFIUM INDIANTO dan Ny. MELINDA TRISNASARI** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **H. SUROTO, Ny. Hj. MUSTAKIMAH, Ny. MUJAROH, Ny. SITI ULFAH, Ny. SITI CHODIJAH, Ny. SITI FATIMAH, S. Sos, SITI AISAH, Tn. HENDRI PURNOMO, Tn. ALFIUM INDIANTO dan Ny. MELINDA TRISNASARI** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 15 Agustus 2017, oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis, Dr. Yosran, S.H., M.Hum., dan Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Rut Endang Lestari, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd

Dr. Yosran, S.H., M.Hum.

ttd

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

Ketua Majelis,

ttd

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

Panitera Pengganti,

ttd

Rut Endang Lestari, S.H.

Biaya-biaya :

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi	<u>Rp 489.000,00</u>
Jumlah :	Rp 500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, S.H.

NIP. : 195409241984031001