



PUTUSAN
Nomor 533 K/TUN/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara tata usaha negara pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

I. PT KEJAYAN MAS, beralamat di Komplek Ruko Surya Inti Permata Juanda A/17-18, Kabupaten Sidoarjo, yang diwakili oleh Ronald Tamtomo Karli, jabatan Direktur PT Kejayan Mas;

Selanjutnya dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Abdul Salam, S.H., M.H., dan kawan-kawan, semuanya kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada Kantor Advokat Abdul Salam & Associates, beralamat di Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juli 2020;

II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDOARJO, tempat kedudukan di Jalan Lingkar Timur Komplek Pergudangan *Safe n Lock* Sidoarjo;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Moch. Marzuki, A.Ptnh., M.H., jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 20/SK-35.15/II/2020, tanggal 4 Februari 2020;

Pemohon Kasasi I, II;

Lawan

1. Hj. ELOK WAHIBA, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Masjid, RT 004 RW 002, Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, pekerjaan Petani;

2. MIFTAHUR ROIYAN, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Pasar, RT 006 RW 002, Desa Tambakoso,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, pekerjaan
Karyawan Swasta;

Dalam hal ini keduanya diwakili oleh kuasa Hari Sumiarto,
S.H., dan kawan, keduanya kewarganegaraan Indonesia,
Para Advokat pada Kantor Hukum HD & Associates,
beralamat di Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tanggal 10 Agustus 2020;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,
Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan
untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 415/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo untuk pemegang Hak PT Kejayan Mas berkedudukan di Sidoarjo, Akta Pendirian Nomor 61 tanggal 15 Juli 2008;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 414/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, untuk pemegang Hak PT Kejayan Mas berkedudukan di Sidoarjo, Akta Pendirian Nomor 61 tanggal 15 Juli 2008;
 - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 413/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, untuk pemegang Hak PT Kejayan Mas berkedudukan di Sidoarjo, Akta Pendirian Nomor 61 tanggal 15 Juli 2008;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:

Halaman 2 dari 8 halaman. Putusan Nomor 533 K/TUN/2020



- a. Nomor 415/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo untuk pemegang Hak PT Kejayan Mas berkedudukan di Sidoarjo, Akta Pendirian Nomor 61 tanggal 15 Juli 2008;
 - b. Nomor 414/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, untuk pemegang Hak PT Kejayan Mas berkedudukan di Sidoarjo, Akta Pendirian Nomor 61 tanggal 15 Juli 2008;
 - c. Nomor 413/Desa Tambakoso, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, untuk pemegang Hak PT Kejayan Mas berkedudukan di Sidoarjo, Akta Pendirian Nomor 61 tanggal 15 Juli 2008;
4. Menghukum Tegugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

- Kompetensi absolut pengadilan;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Kompetensi absolut pengadilan;
2. Kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat;
3. Kedaluwarsa gugatan;
4. Gugatan kabur (*obscur libel*);
5. Gugatan Para Penggugat prematur;

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 131/G/2019/PTUN.SBY, tanggal 10 Maret 2020, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor dengan Putusan 99/B/2020/PT.TUN.SBY, tanggal 8 Juli 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I, II pada tanggal 21 Juli 2020 dan diterima masing-masing pada tanggal 23 Juli 2020 dan 27 Juli 2020, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I, II diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 23 Juli 2020 dan 3 Agustus 2020, permohonan tersebut



diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut masing-masing pada tanggal 5 Agustus 2020 dan 13 Agustus 2020;

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 dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 22 September 2020, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi I, II meminta agar:

Petitum Memori Kasasi Pemohon Kasasi I:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam Perkara Nomor 99/B/2020/PT.TUN.SBY., tanggal 8 Juli 2020 *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dalam Perkara Nomor 131/G/2019/PTUN.SBY., tanggal 10 Maret 2020;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Pemohon Kasasi I (Pembanding/Tergugat II Intervensi) untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan eksepsi Pemohon Kasasi I (Pembanding/Tergugat II Intervensi) untuk seluruhnya;
3. Menyatakan gugatan Para Termohon Kasasi (Para Terbanding/Para Penggugat) tidak diterima, dan/atau
4. Menyatakan sengketa perkara *a quo* tidak dapat dilanjutkan pemeriksaannya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Termohon Kasasi (Para Terbanding/Para Penggugat) untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Termohon Kasasi (Para Terbanding/Para Penggugat) tidak diterima;



2. Menghukum Para Termohon Kasasi (Para Terbanding/Para Penggugat) untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Yang Mulia Bapak Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia c.q. Yang Mulia Majelis Hakim Agung berpendapat lain maka mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Petitum Memori Kasasi Pemohon Kasasi II:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II/Pembanding/Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 8 Juli 2020 Nomor 99/B/2020/PT.TUN.SBY;

Mengadili Sendiri:

1. Menolak gugatan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat tidak diterima;
2. Menyatakan batal Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 131/G/2019/PTUN.SBY, tanggal 10 Maret 2020;
3. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara pada ketiga tingkat peradilan;

Apabila Mahkamah Agung RI berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 25 Agustus 2020 yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I, II;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan:

- Bahwa pengajuan permohonan perubahan peralihan hak dari hak milik (SHM) menjadi hak guna bangunan (HGB) diajukan sebelum adanya Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli Nomor 91 dan 90 tanggal 27 Maret 2019 untuk SHM Nomor 657 dan 931, dan sebelum adanya Akta Jual Beli Nomor 168 tanggal 27 Juni 2019 untuk SHM Nomor 656. Artinya bahwa pengajuan permohonan dimaksud diajukan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 11 Januari 2019, yang memuat Kuasa Menjual yang dikualifisir sebagai Kuasa Mutlak;

- Bahwa peralihan hak atas tanah didasarkan pada PPJB yang diikuti Kuasa Mutlak, tidak dibenarkan menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah;
- Bahwa tindakan hukum Tergugat menerbitkan objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, karena secara prosedur memuat kekurangan yuridis, sehingga pencatatan peralihan hak dalam objek sengketa sebagai hasil perubahan hak atas tanah dari SHM menjadi HGB bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, khususnya asas kecermatan;

Menimbang, bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, karenanya permohonan kasasi tersebut harus ditolak, dan sebagai pihak yang kalah Pemohon Kasasi I, II dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985

Halaman 6 dari 8 halaman. Putusan Nomor 533 K/TUN/2020



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 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **I. PT KEJAYAN MAS** dan Pemohon Kasasi **II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDOARJO**;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I dan II membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 10 Desember 2020, oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H., dan Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Maftuh Effendi, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H.

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

ttd.

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



Panitera Pengganti,

ttd.

Maftuh Effendi

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------------|----------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp 484.000,00</u> |
| Jumlah | Rp 500.000,00 |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. ASHADI, S.H.
NIP. 19540924 198403 1 001