



**PUTUSAN**

**Nomor 26/G/2023/PTUN.SBY**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“**

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa, yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagai berikut dalam perkara:

**MAZWAR, S.H. M.Hum**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Pakis Sidorejo 3/24 RT 001 RW 005, Kelurahan Pakis Kecamatan Sawahan, Kota Surabaya, pekerjaan Notaris.

Dalam hal ini diwakili kuasanya:

**YUNUS, S.H.,M.H.**

Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor “YUNUS S.H., M.H. & PARTNER” yang beralamat di Jl. Balongsari Madya 7J/14 RT.07 RW.02 Kelurahan Karangpoh Kecamatan Tandés Kota Surabaya, domisili elektronik abrafan.yunus@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**Lawan**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I**, tempat kedudukan Jalan Taman Puspa Raya Blok D No. 10, Komplek Citra Raya Sambikerep, Surabaya,

Dalam hal ini diwakili kuasanya:

1. Nama : SYAIFUDDIN AL HAKIM. A.Ptnh.

Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I.

2. Nama : HENDRI KUSMARYANTO, S.ST.

Halaman 1 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jabatan : Penata Pertanahan Pertama Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I.

3. Nama : HARIYANTO, S.H.

Jabatan : Penata Pertanahan Pertama Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I.

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

Jabatan : Analis Hukum Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I.

5. Nama : AGUS ZAENURI

Jabatan : Pengadministrasi Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I.

6. Nama : VIOXCY ANANTA PUTRA, S.H.

Jabatan : Analisis Hukum Pertanahan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I.

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Aparatur Sipil Negara (ASN), beralamat di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, di Jalan Taman Puspa Raya Blok D No. 10, Komplek Citra Raya, Sambikerep, Kota Surabaya, domisili elektronik: skpsby1@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1753/SKK/35.78/III/2023 tanggal 28 Maret 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 26/PEN-DIS/2023/PTUN.SBY, tanggal 13 Maret 2023 tentang Penetapan Gugatan Lolos Dismissal;

Halaman 2 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/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)



2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Surabaya Nomor: 26/PEN-MH/2023/PTUN.SBY, tanggal 13 Maret 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 26/PEN-PPJS/2023/PTUN.SBY, tanggal 13 Maret 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 26/PEN-PP/2023/PTUN.SBY, tanggal 13 Maret 2023 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 26/PEN-HS/2023/PTUN.SBY, tanggal 12 April 2023 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Persidangan;
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 26/G/2023/PTUN.SBY, tanggal 12 April 2023 tentang Persidangan court calender elektronik;
7. Berkas Perkara Nomor: 26/G/2023/PTUN.SBY, beserta seluruh lampiran yang terdapat didalamnya;
8. Telah mendengar keterangan Para Pihak yang bersengketa dan keterangan Saksi di persidangan ;

#### **DUDUKNYA SENGKETA**

Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 12 Maret 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 13 Maret 2023, dengan Register Perkara Nomor 26/G/2023/PTUN.SBY., dan telah diperbaiki tanggal 12 April 2023, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

##### **I. OBYEK SENGKETA**

Adapun yang dimaksud sebagai objek sengketa dalam perkara ini adalah:

- Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I Nomor : 7266/6-35.78/XI/2022 tertanggal 21 November 2022 perihal perubahan Hak Guna Bangunan No. 27240/2021, yang ditujukan kepada Mazwar SH,M.Hum;

##### **II. TENGGANG WAKTU**

*Halaman 3 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY*



1. Berdasarkan pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak diterimanya/diumumkan keputusan badan/pejabat tata usaha;
2. Bahwa Berdasarkan Surat Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018 pada pasal 5 ayat (1) menyatakan, "Tenggang waktu gugatan di Pengadilan terhitung 90- (Sembilan puluh ) hari sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administrative";
3. Bahwa surat jawaban Tergugat Nomor 7266/6-35.78/XI/2022 tertanggal 21 November 2022 (terlampir) perihal perubahan Hak Guna Bangunan No 27240/2021. Telah diketahui dan diterima oleh Penggugat pada tanggal 21 November 2022;
4. Bahwa Penggugat pada tanggal 09 September 2022 telah mengajukan surat keberatan kepada Tergugat yang memerintahkan untuk melengkapi surat pelepasan/rekomendasi dari PT.Pertamina sebagai persyaratan permohonan HGB Penggugat, padahal tanah hak milik Penggugat bukanlah tanah asset PT.Pertamina, akan tetapi Penggugat memperoleh tanah a quo berdasarkan akte jual beli dengan pihak Penjual Ir.Bijantoro yang dilakukan dihadapan Notaris HJ TRINING ARISWATI, SH di Surabaya, sebagaimana tertuang dalam Akta Nomer 1 tanggal 03 April 2014;
5. Bahwa pada tanggal 20 Desember 2022 Penggugat mengajukan surat keberatan perihal mohon penjelasan yang ditujukan kepada Tergugat, karena Penggugat merasa tidak faham dengan perihal perubahan HGB No.27240/2021, padahal yang dimaksud oleh Penggugat adalah perihal Permohonan HGB dengan berkas Nomor.27240/2021 atas tanah hak milik bukannya tanah asset milik

Halaman 4 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY



PT.Pertamina dan pengajuan permohonan HGB tersebut telah terbit peta bidang No.789/2020 tertanggal 19 Januari 2021, yang dalam peta bidang tersebut tanah yang dimohonkan HGB oleh Penggugat adalah tanah pekarangan dan bangunannya diatas tanah negara;

6. Bahwa pada tanggal 01 Februari 2023 Tergugat memberikan surat kepada Penggugat dengan No.0719/6-35.78/II/2023 perihal mohon penjelasan tanggal 01 Februari 2023, yang pada intinya Tergugat masih menyatakan tanah yang dimohonkan HGB setelah ada surat PT.Pertamina Nomor:118/CT30500/2020-SO tertanggal 06 November 2020 adalah tanah asset milik PT.Pertamina;

7. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan TUN kepada Tergugat pada tanggal 16 Februari 2023 dengan register No. 18/G/2023/PTUN.Sby, oleh karena Penggugat belum melakukan upaya Banding Administrasi, sehingga surat gugatan aquo dicabut oleh Penggugat tanggal 02 Maret 2023 setelah menerima saran pada sidang dismissal procedure agar dilakukan upaya banding administrasi terlebih dahulu sesuai dengan Perma No.6 tahun 2018;

8. Bahwa pada tanggal 02 Maret 2023 Penggugat mengajukan Upaya Banding Administrasi yang ditujukan Kepala Kantor Wilayah BPN propinsi Jawa Timur, dan sampai dengan tanggal 12 maret 2023 Penggugat tidak mendapatkan surat jawaban dari Kepala Kantor Wilayah BPN propinsi Jawa Timur, sehingga pada tanggal 12 Maret 2023 Penggugat telah mengajukan gugatan TUN ini secara online kepada Tergugat;

9. Bahwa berdasarkan Perma No.6 Tahun 2018 pada pasal 2 ayat (1), menyebutkan "Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi "oleh karena gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan Penggugat pada tanggal 16 Februari 2023 dan masih dalam tempo 90 (Sembilan puluh) hari dan dicabut tanggal 02 Maret 2023 serta pada tanggal 02 Maret 2023 diajukan surat upaya banding administrasi ke Kantor Wilayah BPN Propinsi

*Halaman 5 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY*



Jawa Timur, dengan telah menunggu surat jawaban upaya administrasi sampai 10 (sepuluh) hari sesuai dengan pasal 53 ayat (2) Undang-undang No.30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Penggugat tidak mendapatkan surat jawaban dari Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Timur, sehingga Penggugat mengajukan gugatan TUN ke-dua pada tanggal 12 maret 2023 masih dalam batas waktu 90 (Sembilan puluh) hari, dengan demikian gugatan diajukan telah sesuai dengan tata cara dan tenggang waktu memenuhi ketentuan undang-undang oleh karenanya haruslah gugatan in casu dapat diterima;

### III. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

1. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No. 9 tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, subjek gugatan TUN adalah:

“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, Penggugat kepentingannya sangat dirugikan dengan dikeluarkannya objek sengketa yang berupa surat Tergugat Nomor 7266/6-35.78/XI/2022 tertanggal 21 November 2022 (terlampir) perihal perubahan Hak Guna Bangunan No 27240/2021, sehingga Penggugat tidak dapat mengajukan pendaftarannya yang terletak di JL. Pakis Sidorejo III/14 Surabaya, surat Jawaban Tergugat nyata-nyata merupakan perbuatan administrasi negara (TUN) yang bertentangan dengan kepatutan dan Undang-undang dengan dengan cara melakukan perbuatan atau Tindakan tidak memproses Permohonan Pemberian Hak Guna Bangunan dengan berkas No. 127240/2021, karena terindikasi sebagian dari tanah negara bekas

Halaman 6 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY



hak eigendom Verponding Nomor : 1278 atas nama Asiyami adalah asset PT.Pertamina dan berkas tersebut akan dikembalikan kepada Penggugat. Oleh karena itu Penggugat kepentingannya sangat dirugikan yakni berupa :

- Penggugat tidak dapat melanjutkan proses permohonan surat HGB dengan berkas Nomor 127240/2021, dengan alasan tanah a quo terindikasi milik asset PT.Pertamina, Tindakan Tergugat jelas mencerminkan Tindakan yang tidak professional dan tidak cermat dalam menerbitkan Objek Senketa dan hak Penggugat untuk memperoleh pelayanan yang baik sebagai warga negara tidak mendapatkan perlindungan hukum ;

#### IV. KEWENANGAN PERADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";
2. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 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 berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";
3. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 7 Undang-Undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ditegaskan : "Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan TUN atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut

Halaman 7 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY



Keputusan adalah Ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam menyelenggarakan pemerintahan;

4. Bahwa, obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 1 angka 10, Pasal 1 angka 9, Pasal 1 angka 7, Undang-Undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

5. Dari segi bentuk wujud fisik obyek sengketa terdiri surat jawaban tertulis Tergugat, yakni surat Nomor 7266/6-35.78/XI/2022 tertanggal 21 November 2022 perihal perubahan Hak Guna Bangunan No 27240/2021;

6. Ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;

7. Tindakan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dalam mengeluarkan obyek sengketa merupakan tindakan hukum di bidang hukum Tata Usaha Negara;

8. Landasan Yuridis dikeluarkannya obyek sengketa adalah surat dari PT.Pertamina Nomor :118/CT30500/2020-SO tertanggal 06 November 2020, perihal Informasi tanah asset milik PT.Pertamina (Persero) terletak di kelurahan Pakis Kecamatan Sawahan Kota Surabaya, karena adanya keberatan pihak ke-3 sesuai dengan pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 ;

9. Bersifat Konkrit karena yang diputuskan dalam obyek sengketa tidak abstrak, tetapi berwujud tertentu atau dapat ditentukan yakni jelas substansinya jelas subyek hukumnya dan jelas penerbitannya, objek sengketa sudah jelas substansinya yang berupa Tindakan Tergugat tidak memproses permohonan HGB Penggugat dan subyek hukumnya jelas yakni Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dengan menerbitkan surat Nomor 7266/6-35.78/XI/2022 tertanggal 21 November 2022 perihal perubahan Hak Guna Bangunan No 27240/2021;

*Halaman 8 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY*



10. Bersifat individual artinya keputusan TUN itu tidak dapat ditujukan kepada umum, hal ini terlihat jelas karena keputusan yang dibuat Tergugat merupakan Objek Sengketa yang ditujukan kepada Mazwar SH M.Hum;

11. Bersifat final artinya sudah definitif dan karenanya menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, karena obyek sengketa tidak memerlukan persetujuan dari instansi atasan/instansi lain akibatnya:

- Penggugat telah melakukan upaya administrasi yang berupa surat keberatan kepada Tergugat yakni,
  - ✓ Surat Penggugat pada tanggal 09 September 2022 yang pada intinya keberatan Penggugat untuk melengkapi surat rekomendasi dari PT.Pertamina ;
  - ✓ Surat Penggugat pada tanggal 20 Desember 2022 meminta penjelasan perihal perubahan HGB No.27240/2021, padahal yang dimaksud Penggugat adalah perihal permohonan HGB dengan berkas no. 27240/2021;
- Penggugat mengajukan upaya administrasi banding yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jatim tertanggal 02 Maret 2023 perihal Upaya Banding Administrasi dan sampai dengan 10 (sepuluh) hari tidak ada surat jawaban yang ditujukan kepada Penggugat sampai dengan surat gugatan ini didaftarkan secara online pada tanggal 12 Maret 2023;

## V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN

Adapun yang menjadi dasar dan alasan gugatan Penggugat ini diajukan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik tanah berdasarkan perolehan tanah dengan jual beli dengan pihak penjual adalah Ir. Bijantoro, sebagaimana tertuang dalam akte jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris HJ TRINING ARISWATI, SH di Surabaya dengan

*Halaman 9 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Nomer 1 tanggal 03 April 2014, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Pakis Tirtosari XVIII
- Sebelah Selatan : Tanah milik Ir. Tondoyakti
- Sebelah Barat : Tanah milik Bapak Ariseno
- Sebelah Timur : Jalan Pakis Sidorejo III

Tanah aquo Seluas 180 m<sup>2</sup> yang dahulu dikenal dengan Kavling Nomer 163/7-IV/Wil.Sel/1979 sebagaimana Surat Keterangan Penunjukan Kavling Tanah yang dikeluarkan oleh Pembantu Walikota di Surabaya Selatan tanggal 28 April 1979 atas nama Ir. BIJANTORO dan sekarang dikenal dengan Jalan Pakis Sidorejo III/24;

2. Bahwa, tanah aquo semula adalah tanah negara bebas termasuk lokasi perluasan Makam Kembang Kuning didasarkan Surat Keputusan Pejabat Walikota Kepala Daerah Kotamadya Surabaya Nomer 770203/9 tertanggal 29 Mei 1973 perihal Tanah perluasan makam Tionghoa Simo Kwagean dan Putat Gede serta makam kristen Kembang Kuning;

3. Bahwa, selanjutnya Surat Keputusan Pejabat Walikota Nomer : 770203/9 tertanggal 29 Mei 1973 dicabut dengan Surat Keputusan Walikota, Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomer: 571/WK/78 tanggal 10 Juli 1978 serta menyatakan tanah aquo termasuk wilayah pemukiman;

4. Bahwa, sejak dikeluarkannya Surat Keputusan lokasi wilayah menjadi lokasi pemukiman maka banyak berdiri bangunan rumah yang status tanahnya didasarkan pada surat keterangan Penunjukan Kavling Tanah yang dikeluarkan oleh Pembantu Walikota di Surabaya dan hampir seluruhnya telah memperoleh sertifikat Hak Guna Bangunan dari Tergugat terbukti di Jalan Pakis Sidorejo III dan sekitarnya, hanya milik Penggugat yang belum mendapatkan Hak Guna Bangunan dari Tergugat;

Halaman 10 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/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)



5. Bahwa, selanjutnya pada tanggal 23 Juni 2021 Penggugat mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat dengan dasar Penggugat telah memperoleh Peta Bidang dari Tergugat tertanggal 19 Januari 2021 yang menunjukkan kepastian Penggugat akan mendapatkan Hak Guna Bangunan Nomor NIB: 07324 dari Tergugat;
6. Bahwa faktanya permohonan Hak Guna Bangunan Penggugat sudah sampai pada Kepala Seksi SPP selanjutnya berhenti kurang lebih 1 (satu) tahun setelah Penggugat tanyakan pada Informasi ternyata Penggugat memperoleh Jawaban melalui Surat Tergugat tertanggal 26 Agustus 2022 perihal Permohonan Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 180 m<sup>2</sup> atas tanah terletak di Jl. Pakis Sidorejo III/24 kelurahan Pakis kecamatan Sawahan kota Surabaya atas nama Mazwar SH M.Hum;
7. Bahwa Surat Tergugat Nomor : 5483/6-35.78/VIII/2022 tertanggal 26 Agustus 2022 perihal : Permohonan Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 180M2 atas tanah terletak di Jl.Pakis Sidorejo III/24 kelurahan Pakis kecamatan Sawahan kota Surabaya atas nama Mazwar SH, meminta Penggugat untuk melampirkan surat pelepasan/rekomendasi dari PT.Pertamina, karena tanah aquo terindikasi sebagian dari tanah negara bekas Hak Eigendom Verponding Nomer 1278 sebagai tanah aset PT Pertamina (Persero), sehingga permohonan Hak Guna Bangunan Penggugat tidak bisa diproses;
8. Kemudian Penggugat mengirim surat tertanggal 09 September 2022 perihal perubahan HGB Nomor berkas 27240/2021, yang dimaksud Penggugat perihal disini adalah Permohonan HGB dengan nomor berkas : 27240/2021, pada pokoknya Penggugat meminta klarifikasi dan menyertakan bukti bahwa tanah dengan status HGB nomor 1278 benar-benar milik aset PT.Pertamina, sedangkan tanah milik Penggugat adalah perolehannya dari jual beli dengan pihak Penjual adalah Ir. Bijantoro, sebagaimana Surat Keterangan

*Halaman 11 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY*



Penunjukan Kavling Tanah yang dikeluarkan oleh Pembantu Walikota madya di Surabaya Selatan tanggal 28 April 1979 ;

**9.** Bahwa terhadap surat Penggugat tertanggal 09 September 2022 perihal perubahan HGB Nomor berkas 27240/2021, Tergugat memberikan kewajiban jawaban dengan Surat Nomor : 6695/6-35.78/X/2022 tertanggal 18 Oktober 2022 perihal perubahan HGB Nomor 27240/2021 yang pada pokoknya memberikan jawaban bahwa dengan adanya surat PT. Pertamina Nomor : 118/CT30500/2020-SO tanggal 06 November 2020 menyatakan tanah negara bekas Eigendom Verponing No.1278 aset tanah Pakis Wonokitri merupakan bagian dari asset milik PT.Pertamina, sehingga Penggugat diminta berkoordinasi dengan pihak PT.Pertamina, padahal faktanya tanah milik Penggugat tidak termasuk wilayah Pakis Wonokitri, tetapi masuk wilayah Pakis Sidorejo yang lebih dikenal dengan Jl.Pakis Sidorejo III/24 Surabaya, sesuai dengan peta bidang tanah yang sudah lebih dahulu dikeluarkan oleh Tergugat tertanggal 19 Januari 2021;

**10.** Bahwa Penggugat tanggal 28 September 2022 juga mengirim surat yang ditujukan kepada Bapak menteri ATR/BPN di Jakarta tentang Permohonan HGB yang pada pokoknya Penggugat keberatan dengan proses pengajuan HGB yang tidak dapat dilanjut oleh Tergugat, dan pada tanggal 21 Nopember 2022 Tergugat menerbitkan surat "Objek Sengketa" dengan Nomor 7266/6-35.78/XI/2022 tertanggal 21 November 2022 perihal perubahan Hak Guna Bangunan No 27240/2021;

**11.** Bahwa, oleh karena terbukti tindakan Tergugat yang tetap tidak melakukan proses permohonan Hak Guna Bangunan dengan berkas No. 27240/2021 yang terletak di Jl.Pakis Sidorejo III/24 Kelurahan Pakis, Kecamatan Sawahan, Surabaya adalah cacat prosedur atau error in locus dalam menilai letak tanah yang didasarkan pada alasan surat PT.Pertamina Nomor : 118/CT30500/2020-SO tanggal 06 November 2020 terindikasi termasuk tanah Eigendom Verponding No. 1278 atas nama Asiyami yang terletak di Pakis Wonokitri Surabaya,

*Halaman 12 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY*



sedangkan tanah milik Penggugat tidak masuk dalam wilayah Pakis Wonokitri, tetapi masuk wilayah Pakis Sidorejo sesuai dengan peta bidang tanah yang telah dikeluarkan oleh Tergugat tertanggal 19 Januari 2021;

**12.** Bahwa, tindakan Tergugat yang tetap tidak melakukan proses permohonan Hak Guna Bangunan dengan berkas No. 27240/2021 atas tanah aquo bertentangan dengan asas Hukum Pemerintahan yang baik khususnya asas profesionalitas dan asas kecermatan sebagaimana diatas dalam Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang Nomer 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomer 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka cukup beralasan Penggugat mohon agar keputusan obyek sengketa berupa Surat Jawaban tidak memproses permohonan Hak Guna Bangunan berkas Nomer 27240/2021 tertanggal 21 November 2022 di wilayah Pakis Sidorejo III/24 Kelurahan Pakis, Kecamatan Sawahan, Surabaya yang terindikasi tanah PT.Pertamina bekas tanah Eigendom Verponding No. 1278 atas nama Asiyami yang masuk dalam wilayah Pakis Wonokitri, sedangkan tanah Penggugat masuk dalam wilayah Pakis Sidorejo adalah Tindakan Tergugat yang Sewenang-wenang untuk dinyatakan batal atau tidak sah, dan memerintahkan Tergugat untuk melanjutkan proses Permohonan Hak Guna Bangunan dengan berkas No. 27240/2021 atas nama Mazwar SH,M.Hum.;

**13.** Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yaitu Objek Sengketa yang diterbitkan Tergugat pada tanggal 21 November 2022 Nomor 7266/6-35.78/XI/2022 perihal perubahan Hak Guna Bangunan No 27240/2021 yang telah diajukan oleh Penggugat pada tanggal 23 Juni 2021 dengan mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat, nyata-nyata bertentangan dengan Undang-undang dan azas-azas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) sebagai berikut:

Bertentangan dengan Undang-undang yang berlaku, yakni :

*Halaman 13 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY*



**A.** Bahwa berdasarkan pada pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menyebutkan:

“Jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat(1) ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat”.

Bahwa Tergugat telah melakukan “cacat prosedur” dalam melakukan pemeriksaan, penelitian dan kesesuaian antara data fisik dan data yuridis tanah Penggugat, sehingga kesalahan cacat prosedur yang telah dilakukan oleh Tergugat dengan memerintahkan Penggugat untuk meminta surat rekomendasi atau pelepasan dari PT. Pertamina adalah Tindakan Tergugat yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan ini, seharusnya Tergugat dapat menyelesaikan dengan cara mediasi memanggil Penggugat dan PT. Pertamina untuk membuktikan alas hak milik tanah yang diindikasikan milik asset PT. Pertamina apakah benar atau tidak, tanpa adanya mediasi para pihak yang difasilitasi panitia A Tergugat adalah cenderung Tindakan sepihak ini adalah Tindakan sewenang-wenang dan bertentangan dengan Undang-undang;

**B.** Bahwa berdasarkan paragraph 1 tentang Pembuktian hak baru pada pasal 23 huruf (a) angka 1 dan angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menyebutkan:

a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan:

- 1)** Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut

*Halaman 14 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY*



ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;

2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;

Bahwa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan diatas Penggugat dalam mengajukan permohonan HGB dengan berkas Nomor 27240/2021 tertanggal 23 Juni 2021, telah dilampirkan beberapa dokumen yang terkait dengan Pembuktian hak baru, yakni berupa:

- a) Surat Keterangan Penunjukan Kavling Tanah Nomer 163/7-IV/Wil.Sel/1979 yang dikeluarkan oleh Pembantu Walikota di Surabaya Selatan tanggal 28 April 1979 atas nama Ir. BIJANTORO dan sekarang dikenal dengan Jalan Pakis Sidorejo III/24;
- b) Akta Nomer 1 tanggal 03 April 2014 akte jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris HJ TRINING ARISWATI, SH di Surabaya dengan pihak Penjual Ir.Bijantoro;

Bahwa Penggugat dalam melakukan permohonan sudah melampirkan dokumen persyaratan yang sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan diatas, namun Tergugat tidak dapat memproses permohonan tersebut, dikarenakan adanya surat PT.Pertamina Nomor : 118/CT30500/2020-SO tanggal 06 November 2020 yang menyatakan tanah yang diajukan permohonan hak guna bangunan adalah tanah negara bekas Eigendom Verponing No.1278 aset tanah Pakis Wonokitri merupakan bagian dari aset milik PT.Pertamina, padahal tanah milik Penggugat berdasarkan peta bidang tanah Nomor : 789/2020 yang telah diterbitkan oleh Tergugat tanggal 19 Januari 2021 lebih dahulu terbit dibandingkan surat PT.Pertamina yang dilampirkan oleh Tergugat pada surat Nomor 6695/6-

*Halaman 15 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35.78/X/2022 tanggal 18 Oktober 2022 perihal Perubahan HGB No.27240/2021, yang artinya lampiran surat PT.Pertamina tidak relevan lagi sebagai alasan untuk tidak memproses permohonan HGB Penggugat;

**C.** Bahwa surat jawaban “Objek Sengketa” Tergugat adalah berupa surat jawaban kepada Penggugat yang tidak dalam bentuk Keputusan Kepala Kantor Pertanahan, hal ini bertentangan dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 tahun 2021, pada pasal 90 ayat (2), yang menyatakan;

Pasal 90

(1) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan merupakan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan maka setelah dilakukan kegiatan pemeriksaan tanah, Kepala Seksi menyiapkan konsep:

- a. keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon; atau
- b. keputusan penolakan permohonan Hak Guna Bangunan yang disertai dengan alasan penolakannya, apabila permohonan ditolak;

(2) Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atau keputusan penolakan permohonan Hak Guna Bangunan berdasarkan dokumen persyaratan yang diajukan dan pertimbangan dari Panitia A atau Petugas Konstata;

Oleh karena itu “Objek Sengketa” yang diterbitkan Tergugat sudah seharusnya untuk dicabut surat tersebut dan menyatakan batal atau tidak sah.

Bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) sebagai berikut :

**A.** Azas profesionalitas, yaitu asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku , Tindakan Tergugat dengan

*Halaman 16 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/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)



mengeluarkan surat jawaban/Objek Sengketa dan pada pokoknya tidak dapat memproses pengajuan permohonan HGB Penggugat dengan alasan surat PT.Pertamina Nomor : 118/CT30500/2020-SO tanggal 06 November 2020 yang menyatakan tanah yang diajukan permohonan hak guna bangunan adalah tanah negara bekas Eigendom Verponing No.1278 aset tanah Pakis Wonokitri merupakan bagian dari aset milik PT.Pertamina tanpa prosedur mengadakan mediasi terlebih dahulu sesuai dengan pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Tindakan Tergugat tidak menerbitkan surat yang berupa keputusan Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I, tetapi dalam bentuk surat jawaban "Objek Sengketa" adalah tindakan yang tidak profesional bagi Tergugat;

**B.** Azas Kecermatan Formal, Asas ini menekankan pada sikap kehati-hatian dalam menerbitkan surat jawaban, yakni dengan mempertimbangkan secara komprehensif mengenai berbagai aspek dari keputusan yang dihasilkan, agar tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Dalam hal ini, Tergugat tidak cermat dalam memberikan surat jawaban "Objek Sengketa", karena telah menyatakan tanah hak milik yang diajukan permohonan HGB oleh Penggugat adalah aset tanah milik PT.Pertamina yang terletak di Wilayah Pakis Wonokitri sedangkan tanah milik Penggugat terletak di Wilayah Pakis Sidorejo III/24 Surabaya, sehingga tindakan Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara tertanggal 21 November 2022 Nomor 7266/6-35.78/XI/2022 perihal perihal perubahan Hak Guna Bangunan No 27240/2021, adalah tidak cermat bagi Tergugat;

**14.** Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai diatas, maka surat jawaban yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu "Objek Sengketa" yang diterbitkan dengan Nomor 7266/6-35.78/XI/2022 tanggal 21

*Halaman 17 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2022 perihal permohonan Hak Guna Bangunan dengan berkas No. 27240/2021, haruslah dinyatakan batal atau tidak sah sehingga membawa akibat hukum Tergugat diperintahkan untuk mencabut "Objek Sengketa" dimaksud, untuk selanjutnya mewajibkan Tergugat untuk memproses pengakuan/pendaftaran hak atas tanah aquo sesuai dengan Permohonan Hak Guna Bangunan No. 27240/2021 yang telah diajukan Penggugat tertanggal 23 Juni 2021;

Berdasarkan bukti-bukti maupun fakta-fakta yang telah diuraikan maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya agar berkenan memeriksa dan mengadili dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## V. PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah surat Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I Nomor 7266/6-35.78/XI/2022 tanggal 21 November 2022 perihal perubahan Hak Guna Bangunan No 27240/2021 yang ditujukan kepada Mazwar SH,M.Hum;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut surat Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I Nomor 7266/6-35.78/XI/2022 tanggal 21 November 2022 perihal perubahan Hak Guna Bangunan No 27240/2021 yang ditujukan kepada Mazwar SH,M.Hum;
4. Memerintahkan Tergugat untuk melanjutkan proses permohonan Hak Guna Bangunan Penggugat dengan berkas No.27240/2021 tertanggal 23 Juni 2021, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa Tata Usaha Negara;

Tergugat telah menyampaikan dokumen Jawaban secara elektronik di persidangan melalui Sistem Informasi Pengadilan (aplikasi e-Court) pada tanggal 10 Mei 2023 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Halaman 18 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/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)



## DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.

2. Bahwa, Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Daluwarsa);

a. Bahwa sesuai Ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan: Gugatan dapat diajukan hanya dalam Tenggang Waktu Sembilan Puluh Hari (90 hari) terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

b. Bahwa Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa a quo, yaitu setidak – tidaknya sejak adanya:

- Surat dari Tergugat yaitu Kantor Pertanahan Kota Surabaya I pada tanggal 26 Agustus 2022 No. 5483/6-35.78/VIII/2022 yang isinya bahwa tanah yang dimohonkan oleh Sdr. MAZWAR, S.H. terindikasi sebagian dari Tanah Negara Bekas Hak Eigendom Verponding Nomor 1278, sehingga kepada yang bersangkutan dipersyaratkan untuk melampirkan Surat Pelepasan / Rekomendasi dari PT. Pertamina. Mengenai adanya bukti surat dari Tergugat tersebut telah Penggugat sampaikan dalam *Posita* halaman 6 (enam) angka 7 (tujuh).

3. Bahwa, Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Tidak Berwenang Mengadili Perkara a quo (*Kompetensi Absolut*);

- Menanggapi *Posita* halaman 5 (lima) angka 1 (satu), Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah, seluas 180 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Pakis Sidorejo III/24 Kelurahan Pakis, Kecamatan Sawahan, Kota Surabaya, terindikasi sebagian dari Tanah Negara Bekas Hak Eigendom Verponding Nomor 1278, sehingga kepada yang bersangkutan (Sdr. MAZWAR,

*Halaman 19 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY*



S.H.) dipersyaratkan oleh Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Surabaya I) untuk melampirkan Surat Pelepasan/ Rekomendasi dari PT. Pertamina. Hal tersebut berawal dari adanya surat dari PT. Pertamina tanggal 06 November 2020 No. 118/CT30500/ 2020-SO yang intinya memberikan konfirmasi terhadap adanya tanah aset PT. Pertamina di Kel. Pakis, Kec. Sawahan, Kota Surabaya, dimana Penggugat telah mengetahui dan memahami adanya keberatan dari pihak PT. Pertamina dimaksud sebagaimana *Posita* halaman 4 (empat) angka 8 (delapan), sehingga telah jelas bahwa secara fakta dan yuridis pokok permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa hak, bukan sengketa administrasi Tata Usaha Negara walaupun dalam *petitum* gugatan Penggugat memohon Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk menyatakan batal atau tidak sah dan Mencabut Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I No. 7266/6-35.78/XI/2022 tertanggal 21 November 2022.

4. Bahwa, Gugatan Penggugat yang ditujukan pada Tergugat adalah Kabur (*Obscur Libel*), dengan pertimbangan yuridis antara lain:

- Berkaitan dengan permintaan Penggugat pada *Petitum* angka 4 (empat), mengenai hal tersebut Tergugat tidak dapat melanjutkan Pendaftaran Tanah yang dimaksud karena berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan :

Pada Bab V Tentang Waktu

Pasal 8 ayat :

1. Jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 huruf d adalah jangka waktu penyelesaian pelayanan pertanahan terhitung sejak penerimaan berkas lengkap dan telah lunas pembayaran biaya yang ditetapkan.
2. Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah jangka waktu paling lama untuk penyelesaian

Halaman 20 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY



masing – masing jenis pelayanan pertanahan yang dihitung berdasar hari kerja.

3. Untuk pelaksanaan pelayanan lebih dari satu jenis pelayanan jangka waktu adalah penjumlahan secara kumulatif waktu yang diperlukan untuk masing – masing jenis pelayanan.

4. Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran peraturan ini.

5. Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak berlaku bagi permohonan pelayanan pertanahan yang di dalam Prosesnya diketahui terdapat Sengketa, Konflik, Perkara, atau masalah hukum lainnya dan berkasnya dapat dikembalikan kepada Pemohon.

6. Proses penyelesaian layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diselesaikan sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang – Undangan.

- Dan menanggapi permintaan Penggugat pada Petitum angka 5 (Lima) yang memohon Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Menghukum Tergugat untuk "Membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini berdasarkan Putusan Pengadilan" berdasarkan putusan yang dituntut oleh Penggugat haruslah ditolak, karena hal tersebut tidak ada relevansinya dengan Gugatan dan mengenai Biaya Perkara adalah Konsekwensi yang harus ditanggung resikonya oleh Penggugat dalam melakukan gugatannya, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo untuk Menolak Keseluruhan Gugatan a quo dan/atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Mei 1980 No. 550 K/Sip/1979, yang mengandung kaidah hukum, sebagai berikut :

*Halaman 21 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY*



“Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak dijelaskan perincian itu dalam posita”.

5. Bahwa, berdasarkan hal - hal tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berkenan memberikan putusan sela sebelum memeriksa pokok perkara dengan menyatakan:

- Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (daluwarsa);
- Bahwa pokok permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa hak, bukan sengketa administrasi Tata Usaha Negara, maka menjadi Kewenangan Absolut dari Peradilan Umum;
- Gugatan Penggugat adalah Kabur (*obscur libel*);

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, seluruh Jawaban Tergugat dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban Tergugat dalam pokok perkara, dan selanjutnya Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa, menanggapi dalil Penggugat tentang penerbitan Peta Bidang Tanah, hal tersebut perlu Tergugat jelaskan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan “Peta bidang tanah adalah hasil pemetaan 1 (satu) bidang tanah atau lebih pada lembaran kertas dengan suatu skala tertentu yang batas-batasnya telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dan digunakan untuk pengumuman data fisik”, selanjutnya sesuai ketentuan Pasal 88 ayat 1 (satu) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah, bahwa syarat permohonan Hak Guna Bangunan yang berasal dari Tanah Negara salah satunya adalah Peta Bidang Tanah. Berdasarkan ketentuan diatas, telah sangat jelas

Halaman 22 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY



bahwa penerbitan Peta Bidang Tanah adalah bagian dari proses penerbitan sertifikat hak atas tanah, namun hal tersebut bukan berarti telah menjamin pihak yang mengajukan permohonan sertipikasi mendapatkan kepastian akan diberikan hak atas tanah, karena berdasarkan ketentuan Pasal 89 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 18 Tahun 2021 masih ada tahapan selanjutnya yang harus dilalui, yaitu Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A.

3. Bahwa, menanggapi dalil Penggugat tentang tanah milik Penggugat tidak termasuk wilayah Pakis Wonokitri, hal tersebut menjadi kurang tepat dan patut dipertanyakan. Bagaimana mungkin Tergugat bisa memastikan bahwa tanah milik Penggugat yang terletak di Jl. Pakis Sidorejo III/24 Surabaya tidak termasuk dalam aset PT. Pertamina, yaitu wilayah Pakis Wonokitri, apabila belum diterbitkan Keterangan Tertulis maupun Klarifikasi Resmi dari pihak PT. Pertamina terkait hal tersebut. Padahal PT. Pertamina sebagaimana suratnya tertanggal 06 November 2020 No. 118/CT30500/2020-SO, telah memberikan informasi mengenai keberadaan tanah asetnya yang terletak di Kel. Pakis, Kec. Sawahan, Kota Surabaya. Oleh karena itu, sesuai surat dari Tergugat tanggal 18 Oktober 2022 No. 6695/6-35.78/X/2022, Penggugat diminta untuk berkoordinasi dengan pihak PT. Pertamina, artinya bila diterbitkan keterangan bukan masuk aset PT. Pertamina, maka permohonan sertipikasi bisa dilanjut, namun bila diterbitkan keterangan masuk kedalam aset PT. Pertamina, maka proses sertipikasi harus ditunda, dan Penggugat harus melampirkan Pelepasan Aset dari PT. Pertamina.
4. Bahwa, penerbitan surat dari Tergugat tanggal 21 November 2022 No. 7266/6-35.78/XI/2022, sebagai obyek gugatan telah sesuai prosedur dan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu:
  - Undang-Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

*Halaman 23 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan;

5. Bahwa, terhadap dalil-dalil dalam gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Tergugat, mohon dianggap dibantah dan disangkal seluruhnya;

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

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

- Menerima Jawaban Tergugat seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Penggugat menyampaikan dokumen Replik Penggugat atas jawaban Tergugat tertanggal 24 Mei 2023 pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada aplikasi *e-Court* tanggal 24 Mei 2023;

Tergugat menyampaikan Duplik pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada aplikasi *e-Court* tanggal 7 Juni 2023;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 22, sebagai berikut:

1. P – 1 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3578062012470003 atas nama Mazwar, S.H.,M.Hum. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. P – 2 : Surat dari Kuasa Hukum Mazwar, S.H.,M.Hum., yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Timur Nomor 03/BA/III/2023, perihal

Halaman 24 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Upaya Banding Administrasi tanggal 2 Maret 2023. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

3. P-3 : Surat dari Kuasa Hukum Mazwar, S.H.,M.Hum., yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, perihal Pencabutan Perkara No. 18/G/PTUN.SBY tanggal 2 Maret 2023. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

4. P-4 : Surat Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 27240/2021 dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tanggal 23 Juni 2021. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

5. P-5 : Surat Peta Bidang Tanah Nomor 789/2020 tanggal 19 Januari 2021 yang diterbitkan oleh An. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

6. P-6 : Surat Perintah Setor Berkas Permohonan Nomor 27240/2021 tanggal 23 Juni 2021 dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

7. P-7 : Surat dari AN. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I yang ditujukan kepada Mazwar, S.H., Nomor 5483/6-35.78/VIII/2022 perihal Permohonan Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 180 m<sup>2</sup> atas tanah terletak di Jalan Pakis Sidorejo III/24, Kelurahan Pakis, Kecamatan Sawahan, Kota Surabaya, atas nama Mazwar, S.H., tanggal 26 Agustus 2022. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

8. P-8 : - Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I yang ditujukan kepada Mazwar, S.H., Nomor : 6695/6-35.78/X/2022 perihal Perubahan HGB No. 27240/2021 tanggal 18 Oktober 2022. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

- Surat PT. Pertamina yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Nomor :

*Halaman 25 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/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

118/CT30500/2020-S0 perihal Informasi Tanah Aset milik Pertamina (PERSERO) Terletak di Kelurahan Pakis, kecamatan Sawahan, Kota Surabaya, tanggal 6 November 2020. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

9. P – 9 : Surat dari Mazwar, S.H., yang ditujukan kepada Kepala Kantor BPN Surabaya I, perihal Perubahan HGB No. Berkas 27240/2021 tanggal 9 September 2022. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

10. P – 10: Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I yang ditujukan Mazwar, S.H., Nomor : 7266/6-35.78/XI/2022 perihal : Perubahan HGB No. 27240/2021 tanggal 21 November 2022. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

11. P – 11 : Surat dari Mazwar, S.H., yang ditujukan kepada Kepala Kantor ATR BPN Surabaya I, perihal Mohon Penjelasan tanggal 20 Desember 2022. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

12. P – 12: Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I yang ditujukan kepada Mazwar, S.H., Nomor 0719/6-35.78/II/2023 perihal Mohon Penjelasan tanggal 1 Februari 2023. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

13. P – 13 : Surat Cek Plot Peta Lembar Foto 49.2-33.069-09-8/A-3, Kelurahan Pakis atas nama Pemohon Mazwar,S.H. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

14. P – 14 : Surat Akta Jual Beli Bangunan Diatas Tanah Negara Nomor 1 tanggal 3 April 2014. (Salinan yang dilegalisir asli)

15. P – 15 : Surat dari Dinas Perencanaan Tata Kota Surabaya yang ditujukan kepada Ir. Bjantoro Nomor 1436/7900/PK/79, perihal Permohonan Penelitian dan Pertimbangan atas tanah di Jalan Pakis Tirtosari III Surabaya tanggal 20 September 1979. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 26 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/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

16. P – 16 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya yang ditujukan kepada Ir. Biantoro Nomor Pang/01/I/1992, perihal Surat Panggilan tanggal 13 Januari 1992. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. P – 17 : Surat dari Walikotamadya, Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 571/WK/78, perihal Peruntukan tanah pemukiman di Jalan Pakis Tirtosari tanggal 10 Juli 1978. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
18. P – 18 : Surat dari Pembantu Walikotamadya di Surabaya Selatan Nomor 163/7-IV/Wil.Sel./1979, perihal Surat Keterangan Penunjukan Kaveling tanah tanggal 28 April 1979. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);  
Surat Peta Situasi Tanah (Sesuai legalisir asli)
19. P – 19A: Surat Tanda Penerimaan Panitia Penyelesaian Masalah Tanah di Pakis Tirtosari Surabaya (SK. Walikota No. 178/WK/78) perihal Membayar bantuan penyelesaian masalah tanah yang terletak di Pakis Tirtosari dengan kapling No. 129 tanggal 2 April 1979. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
20. P – 19B: Surat Penerimaan Pembayaran Dinas Perencanaan & Tata Kota Surabaya No.164503 tanggal 17 Mei 1979. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
21. P – 19C: Surat Tanda Penyetoran Dinas Perencanaan dan Tata Kota Surabaya No. 525/Pg/IX/79 tanggal 20 September 1979. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
22. P – 20 : Surat Keterangan Lunas Nomor : 900.1.13.1/6871/436.8.3/2023 tahun pajak mulai 2010 sampai tahun 2023. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
23. P – 20A: Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB Nomor SPPT (NOP) 35-78-090-001-011-0324-0 tanggal 18 Maret 2023. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 27 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/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

24. P-20B : Surat Keterangan Lunas Nomor: 973/46931  
24.4.1.03/436.8.2/2023 tahun pajak tahun 2010. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
25. P -20C : Surat Keterangan Lunas Nomor: 973/46931  
24.4.1.03/436.8.2/2023 tahun pajak tahun 2011. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
26. P - 20D : Surat Keterangan Lunas Nomor: 973/46931  
24.4.1.03/436.8.2/2023 tahun pajak tahun 2012. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
27. P - 20E : Surat Keterangan Lunas Nomor: 973/46931  
24.4.1.03/436.8.2/2023 tahun pajak tahun 2013. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
28. P – 20F: Surat Keterangan Lunas Nomor: 973/46931  
24.4.1.03/436.8.2/2023 tahun pajak tahun 2014. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
29. P- 20G : Surat Keterangan Lunas Nomor: 973/46931  
24.4.1.03/436.8.2/2023 tahun pajak tahun 2015. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
30. P- 20H : Surat Keterangan Lunas Nomor: 973/46931  
24.4.1.03/436.8.2/2023 tahun pajak tahun 2016. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
31. P – 20I : Surat Keterangan Lunas Nomor: 973/46931  
24.4.1.03/436.8.2/2023 tahun pajak tahun 2017. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
32. P – 20J : Surat Keterangan Lunas Nomor: 973/46931  
24.4.1.03/436.8.2/2023 tahun pajak tahun 2018. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
33. P- 20K : Surat Keterangan Lunas Nomor: 973/46931  
24.4.1.03/436.8.2/2023 tahun pajak tahun 2019. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 28 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/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

34. P – 20L : Surat Keterangan Lunas Nomor: 973/46931  
24.4.1.03/436.8.2/2023 tahun pajak tahun 2020. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
35. P– 20M : Surat Keterangan Lunas Nomor: 973/46931  
24.4.1.03/436.8.2/2023 tahun pajak tahun 2021. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
36. P– 20N : Surat Keterangan Lunas Nomor: 973/46931  
24.4.1.03/436.8.2/2023 tahun pajak tahun 2022. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
37. P– 20O : Surat Keterangan Lunas Nomor: 973/46931  
24.4.1.03/436.8.2/2023 tahun pajak tahun 2023. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
38. P – 21 : Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Buku Tanah Hak Milik Nomor 1190 Propinsi Jawa Timur Kecamatan Sawahan, Kelurahan Pakis Gambar Situasi tanggal 28 Januari 1993 No. 2275/1993 Luas 289 m<sup>2</sup>, Nama Pemegang Hak Mazwar, S.H. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
39. P – 22 : Sertipikat Hak Milik Nomor 2481 Propinsi Jawa Timur Kecamatan Sawahan, Kelurahan Pakis Surat Ukur tanggal 4 Oktober 2000 No. 754/Pakis/2000 Luas 183 m<sup>2</sup>, Nama Pemegang Hak Nyonya Indrawati. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 8, sebagai berikut:

1. T – 1 : Surat dari AN. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I yang ditujukan kepada Mazwar, S.H., Nomor 5483/6-35.78/VIII/2022 perihal Permohonan Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 180 m<sup>2</sup> atas tanah terletak di Jalan Pakis Sidorejo III/24, Kelurahan Pakis, Kecamatan Sawahan,

Halaman 29 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/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)



Kota Surabaya, atas nama Mazwar, S.H., tanggal 26 Agustus 2022. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

2. T-2 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I yang ditujukan kepada Mazwar, S.H., Nomor : 6695/6-35.78/X/2022 perihal Perubahan HGB No. 27240/2021 tanggal 18 Oktober 2022. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

3. T-3 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I yang ditujukan kepada Mazwar, S.H., Nomor : 7266/6-35.78/XI/2022 perihal Perubahan HGB No. 27240/2021 tanggal 21 November 2022. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

4. T-4 : Surat dari PT. Pertamina yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya I, Nomor : 118/CT30500/2020-S0 perihal Informasi Tanah Aset milik PT. Pertamina (PERSERO) Terletak di Kelurahan Pakis, kecamatan Sawahan, Kota Surabaya tanggal 6 November 2020. (fotokopi sesuai dengan asli);

5. T-5 : Surat dari PT. Pertamina yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya I Nomor : 070/I10320/2023-S0 perihal Pengajuan Keberatan atas Permohonan Hak Atas Tanah dari pihak lain pada Bidang Tanah Bekas Eigendom Verponding No.1278 Milik PT.Pertamina (PERSERO) tanggal 16 Juni 2023. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

6. T-6 : Surat dari PT. Pertamina yang ditujukan kepada Ketua Ombudsman Republik Indonesia Nomor : 122/K20000/2015-S0 perihal Tanggapan dan Penjelasan tanggal 18 Maret 2015. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

7. T-7 : Surat dari Ombudsman Republik Indonesia yang ditujukan kepada Direktur Utama PT. Pertamina (PERSERO), Nomor : 113/ORI-STR/II/2015 perihal Penyelesaian Permasalahan Permohonan Hak a.n. Nanang

*Halaman 30 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY*



Hendratno yang terletak di atas Eigendom Verponding 1278 tanggal 9 Februari 2015. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

8. T – 8 : Surat dari PT Pertamina yang ditujukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI, Nomor : 012/K20000/2015-S0 perihal Permasalahan Tanah Pertamina di Wonokitri Surabaya, Jawa Timur tanggal 13 Januari 2015. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah / janji menurut agama dan kepercayaannya sebagai berikut:

1. **H. MOERYONO** yang pada pokoknya menerangkan antara lain sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi kenal dengan Penggugat yaitu saudara Mazwar;
- Bahwa, tempat tinggal Saksi satu RT dengan saudara Mazwar, S.H.,M.Hum.;
- Bahwa, jarak rumah Saksi tiga rumah dengan letak tanah yang sedang disengketakan, surat dan asal usul sama dan tanah Saksi tersebut sudah mendapat sertipikat;
- Bahwa, beberapa tahun yang lalu saat itu Saksi menjabat sebagai ketua RT di wilayah tersebut, selama 9 (Sembilan) tahun pada saat Saksi masih menjabat, Saksi didatangi oleh Ir. Bijantoro, dan beliau mengatakan bahwa mempunyai kavling tanah di persil tersebut dan dikarenakan Saksi hanya mengurus masalah rumah tangga, pada saat itu Saksi menyampaikan kepada Ir. Bjantoro untuk mempersilahkan mengurus sendiri, namun Ir. Bjantoro meminta tolong kepada Saksi jika ada yang berminat membeli tanahnya untuk menghubungi beliau, kemudian singkat cerita saudara Mazwar, S.H.,M.Hum bertemu dengan Ir. Bjantoro maka terjadilah transaksi jual beli melalui Notaris dan Saksi juga tidak mengenal Notaris tersebut, yang Saksi tahu tanah tersebut sekarang menjadi haknya saudara Mazwar, S.H.,M.Hum.;
- Bahwa, jual beli antara Bapak Bijantoro dengan Bapak Mazwar pada tahun 2014;

Halaman 31 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY



- Bahwa, tempat terjadi transaksi di Surabaya, dibantu Notaris namun tempatnya Saksi tidak jelas mengetahui yang jelas sudah ada transaksi antar mereka;
- Bahwa, dokumen yang dimiliki Ir. Biantoro adalah surat penunjukan penjualan kavling dari Walikota, sama dengan surat yang Saksi miliki dan sudah menjadi sertipikat;
- Bahwa, tanah tersebut adalah perluasan makam dan dicabut dijadikan pemukiman warga dan di kavling-kavling dan bukan tanah yang diduga atau diakui atau diklaim sebagai tanah milik Pertamina;
- Bahwa, menurut Saksi tanah tersebut bukan tanah milik Pertamina, saksi adalah warga RT/RW 1/5 di wilayah RW 5 antara lain Jalan Raya Pakis Tirtosari jadi persis belakang Gedung Juang 45, ke barat sampai bintang dwi ponggo, ke timur sampai dengan PDAM, ke utara batasnya makam kembang kuning, ke barat bintang pronggo di Ronggo itu adalah warga RW 5 dari RW 5 itu terdiri dari 11 RT dan sama sekali tidak ada istilahnya tanah pertamina, dan menjadi polemik sehingga kasihan kepada warga-warga yang tanahnya diklaim oleh Pertamina dimana dalam pengurusan sertipikat tanahnya dipersulit padahal warga sangat membutuhkan, sejak Saksi tinggal didaerah tersebut sejak tahun 1985 dan kebetulan memiliki dua rumah dan sudah sertipikat hak milik dan seingat Saksi tanah milik Pertamina adalah sebelah selatan daerah Wonokitri dan daerah yang saksi tempati Pakis Tirtosari bukan tanah Pertamina;
- Bahwa, Pakis Wonokitri berada di timurnya, kalau selatan jalan Mayjen Sungkono masuk Pakis Wonokitri dan sebelah barat masuk Pakis Tirtosari;
- Bahwa, Wilayah Pakis Tirtosari RW 5 bukan tanah Pertamina itu adalah tanah milik warga yang pada tahun 1978 merupakan tanah Kotamadya dan tanah bekas makam yang sudah dicabut dan menjadi kavling-kavling;
- Bahwa, menurut saksi tanah tersebut tanah SK Walikota, karena pada tahun 2002 saksi mengurus sertipikat tidak ada kesulitan;

Halaman 32 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY



- Bahwa, Sejak tahun 1985 tidak pernah ada klaim dari Pertamina sampai tahun 2014, jika dihitung sudah 40 tahun;
- Bahwa, batas tanah Penggugat yang dimohonkan sertipikat hak guna bangunan yaitu sebelah Timur Pakis Sidorejo, sebelah Selatan Bapak Tonjoyekti, sebelah Barat Bapak Bambang, sebelah Utara kavling milik Bapak Sujarwo tetapi sekarang dipakai warga untuk jalan Pakis Tirtosari 18;
- Bahwa, tanah tersebut berupa tanah perkarangan kadang-kadang dipakai tongkrongan anak-anak dan termasuk RT 1, sedangkan saya juga berada di RT 1, jalan Pakis Tirtosari antara Sidorejo 3 (tiga) dengan Pakis Tirtosari gang 8 (delapan);
- Bahwa, dari SK Penunjukan terdiri dari RT 1 dan RT 10, yang RT 1 adalah rumah Saksi, Bu Taufik, Bu Tondo, Bapak Biantoro, sedangkan RT 10 berada dibelakang rumah dan merupakan satu hamparan dan keenam lainnya itu sama dengan Saksi;
- Bahwa, Penguasaan fisik tanah Penggugat (Mazwar) berupa pagar saja semi permanen dibangun oleh Bapak Bijantoro;

**2. ADI KURNIANTO** yang pada pokoknya menerangkan antara lain sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi pernah ikut menjaga bahan bangunan saat Penggugat membangun rumah;
- Bahwa, Saksi bertempat tinggal di Pakis gunung;
- Bahwa, Saksi bertetangga dengan Bapak Mazwar di Pakis Tirtosari pada tahun 2001;
- Bahwa, Saksi tahu Bapak Mazwar membeli tanah dari Bapak Bijantoro dan sekarang tanahnya diklaim oleh Pertamina, lebih tepatnya di Pakis Tirtosari gang 6 sebelah selatan masjid;
- Bahwa, Saksi pernah dengar dari warga yang menjaga pos ronda bahwa tanah tersebut diklaim oleh Pertamina, tapi Pak RT juga pernah mengatakan kalau tanah Pertamina berada di daerah Wonokitri dekat dengan Mayjen Sungkono;

Halaman 33 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY



- Bahwa, Pakis Tirtosari berada di sebelah barat dan sebelah baratnya Gedung Juang 45, Pakis Wonokitri berbatasan dengan Pakis Gunung;
- Bahwa, Saksi bertempat tinggal di Pakis Sidorejo gang 3 (tiga) satu deret dengan Bapak Mazwar hanya beda empat rumah;
- Bahwa, Saksi mengetahui jual beli dari Bapak Bijantoro terkait proses pendaftaran tanah Saksi tidak mengetahui;
- Bahwa, Bapak Mazwar membeli tanah pada tahun 2010;

Tergugat tidak menghadirkan saksi dalam perkara ini, meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk menghadirkan saksi.;

Majelis Hakim telah melaksanakan Sidang Pemeriksaan Setempat pada tanggal 12 Juli 2023 lokaso di Jln. Pakis Sidorejo 3 / 14 Kelurahan Pakis Kecamatan Sawahan Kota Surabaya.;

Pada saat Sidang Pemeriksaan Setempat Majelis Hakim juga mendengarkan keterangan 1 (satu) orang saksi dibawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya sebagai berikut:

1. **DRS. NANANG HENDRATNO** yang pada pokoknya menerangkan antara lain sebagai berikut:

- Bahwa, tanah milik PT. Pertamina luas 220 hektar sesuai dengan Akta Notaris Sujak 1961, berada berbatasan dengan Kembang Kuning, setelah kembang kuning adalah Kelurahan Banyu Urip, tidak ada miliknya 1278 dan itu sebelah utara, kalau di Dukuh Kupang Timur miliknya 1278, diluar Dukuh Kupang Timur dan Dukuh Kupang Barat bukan miliknya PT. Pertamina, Dukuh Pakis berbatasan dengan Hotel Argo Sari dan Perumahan Kris Kencana, Ciwo sudah masuk daerah Gunung Sari dan berbatasan dengan 1305 yang juga bermasalah di klaim miliknya Pertamina, berada di ke Kelurahan Sawonggaling juga termasuk klaim Pertamina, kemudian berputar lagi berbatasan dengan Kelurahan Darmo, dan warga setempat ini mengatakan bertempat tinggal di Pakis Tirtosari 16 Nomor 9 dan masuk Surat Walikota tahun 1975, surat kavling dan pada saat pers Presiden Pertamina ditunjukkan surat dari Gubernur 1989 dan dikatakan bahwa tanah ini tanah Negara yang bisa diajukan sertipikat ;

Halaman 34 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY



- Bahwa, dahulu daerahnya bernama Darmo Tiga Wonokromo, kemudian berubah lagi menjadi Kelurahan Pakis pada tahun 1975, kemudian kecamatannya yang berubah, dahulu Karangpilang sekarang sudah berubah menjadi Dukuh Pakis, dan daerah lokasi ini menjadi Pakis Kecamatan Sawahan ;
- Bahwa, Saksi memiliki 2 (dua) bidang tanah yang satu sudah bersertipikat dan yang satunya sudah dikelilingi yang bersertipikat ;
- Bahwa, Sertipikat Saksi terbit tahun 1993 dan tidak ada keberatan dari PT. Pertamina dan sertipikat yang terbit tahun 2010 sejumlah 21 bidang disandra oleh BPN Surabaya I sampai dengan sekarang termasuk SK sejumlah 85 orang ;

Keterangan-keterangan Saksi secara lengkap sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Penggugat telah menyampaikan dokumen Kesimpulan secara elektronik di persidangan melalui sistem informasi pengadilan (aplikasi e-Court) pada tanggal 27 Juli 2023, dan Tergugat tidak menyampaikan dokumen Kesimpulan dalam perkara ini walaupun telah diberikan kesempatan secara patut oleh Majelis Hakim. ;

Segala sesuatu yang belum termuat dalam duduknya sengketa tersebut di atas, Majelis Hakim menunjuk Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Pada akhirnya Para Pihak mohon putusan pengadilan.

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tercantum dalam uraian duduknya sengketa tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yang dimohonkan oleh Penggugat dalam gugatannya untuk dinyatakan batal atau tidak sah serta dicabut adalah Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I Nomor : 7266/6-35.78/XI/2022 tertanggal 21 November 2022 perihal Perubahan Hak Guna Bangunan No. 27240/2021, yang ditujukan kepada Mazwar S.H.,M.Hum. (*vide* Bukti P- 10= T-3);

*Halaman 35 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memanggil PT. Pertamina melalui surat tercatat tanggal 28 Maret 2023, 5 April 2023, 18 April 2023, 10 Mei 2023, 21 Juni 2023 dan 5 Juli 2023 untuk hadir pada persidangan. Terhadap panggilan tersebut, PT. Pertamina telah hadir pada persidangan tanggal 5 April 2023 dan tanggal 12 Juli 2023. Walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan secara patut kepada PT. Pertamina untuk masuk sebagai pihak intervensi dalam sengketa *a quo* namun PT. Pertamina tidak menggunakan kesempatan tersebut.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 10 Mei 2023 melalui Sistem Informasi Pengadilan yang dalam jawaban tersebut memuat materi eksepsi dan pokok sengketa, sehingga sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa) ;
2. Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (kompetensi absolut) ;
3. Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*)

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi diatur dalam ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa:

- (1) *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.*

Halaman 36 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY



(2) *Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa di periksa.*

(3) *Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa.*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa eksepsi Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan tersebut dapat digolongkan sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan: Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (kompetensi absolut) ;
2. Eksepsi lain: gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa), dan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

yang berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dapat diputus bersama pokok perkaranya yang artinya diputus dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diputus sewaktu-waktu, namun untuk mendapat keyakinan hakim dalam memutus, Majelis Hakim memandang perlu untuk melakukan pemeriksaan bukti. Oleh karena itu, mengenai eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan yang diajukan oleh Tergugat ini akan dipertimbangkan terlebih dahulu;

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (kompetensi absolut);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah keputusan objek sengketa *a quo* adalah keputusan tata usaha negara yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara atau tidak? ;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa Menanggapi *Posita* halaman 5 (lima) angka 1 (satu), Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah, seluas 180 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Pakis Sidorejo III/24 Kelurahan Pakis, Kecamatan Sawahan, Kota Surabaya,

*Halaman 37 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY*



terindikasi sebagian dari Tanah Negara Bekas Hak Eigendom Verponding Nomor 1278, sehingga kepada yang bersangkutan (Sdr. Mazwar, S.H.) dipersyaratkan oleh Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Surabaya I) untuk melampirkan Surat Pelepasan/ Rekomendasi dari PT. Pertamina. Hal tersebut berawal dari adanya surat dari PT. Pertamina tanggal 06 November 2020 No. 118/CT30500/ 2020-SO yang intinya memberikan konfirmasi terhadap adanya tanah aset PT. Pertamina di Kel. Pakis, Kec. Sawahan, Kota Surabaya, dimana Penggugat telah mengetahui dan memahami adanya keberatan dari pihak PT. Pertamina dimaksud sebagaimana Posita halaman 4 (empat) angka 8 (delapan), sehingga telah jelas bahwa secara fakta dan yuridis pokok permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa hak, bukan sengketa administrasi Tata Usaha Negara walaupun dalam petitum gugatan Penggugat memohon Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk menyatakan batal atau tidak sah dan Mencabut Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I No. 7266/6-35.78/XI/2022 tertanggal 21 November 2022;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, dibantah oleh Penggugat dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa sengketa *a quo* adalah sengketa administrasi karena didasarkan tolak ukur pada subjek hukum dan objek sengketa. Subjek hukumnya adalah Mazwar SH.,M.Hum dan Pejabat TUN yakni Tergugat. Objek sengketa adalah Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I Nomor : 7266/6-35.78/XI/2022 tertanggal 21 November 2022 perihal Perubahan Hak Guna Bangunan No. 27240/2021 ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud sengketa tata usaha negara diatur dalam Pasal 1 angka (9) dan angka (10) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut:

#### Pasal 1

- (9) *Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan*

Halaman 38 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY



*perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;*

- (10) *Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*

Menimbang, bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur sebagai berikut :

Pasal 23

*Untuk keperluan pendaftaran hak :*

*a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan :*

- 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan :*
- 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;*

Pasal 30 :

(1) *Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah :*

- b. yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap.*

Pasal 31 :

(2) *jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data*

*Halaman 39 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.*

Menimbang, bahwa Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah menyebutkan sebagai berikut :

Pasal 90 ayat (2)

*Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atau keputusan penolakan permohonan Hak Guna Bangunan berdasarkan dokumen persyaratan yang diajukan dan pertimbangan dari Panitia A atau Petugas Konstatasi dan pertimbangan Kepala Seksi.*

Menimbang, bahwa dalam persidangan terungkap fakta-fakta hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Surat Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor : 571/Wk/78 tanggal 10 Juli 1978 pada pokoknya menyatakan mencabut surat Pj. Walikota Kepala Daerah Kotamadya Surabaya No. 770203/9 tanggal 29 Mei 1973, perihal tanah perluasan makam Tionghoa Simokwagean dan Putat Gede serta makam Kristen Kembang Kuning dan menyatakan peruntukan tanah yang terletak di Desa Pakis Tirtosari / Pakis Sidoarjo sebagai daerah pemukiman. (*vide* Bukti P-17)

Menimbang, bahwa Ir. Bjantoro mendapat penunjukan kaveling tanah di Pakis Tirtosari Kelurahan Pakis, Kecamatan Sawahan Kotamadya Dati II Surabaya (*vide* Bukti P-18 berupa Surat Keterangan Penunjukan Kaveling Tanah No. 163/7-IV/Wil.Sel./1979 tanggal 8 April 1979), dan Ir. Bjantoro telah membayar batuan penyelesaian masalah tanah yang terletak di Pakis Tirtosari dengan kapling No. 129 (*vide* Bukti P-19 A), telah

Halaman 40 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/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)



membayar uang (bea) (*legesverordening*) dalam Kotamadya Dati II Surabaya (*vide* Bukti 19 -B), telah menyetor biaya pengukuran (*vide* Bukti P-19C) ;

Menimbang, bahwa setelah dilakukan penelitian, Kepala Dinas Perencanaan & Tata Kota Surabaya menerbitkan surat Nomor : 1436/7900/PK/79 tanggal 20 September 1979 Perihal : Permohonan Penelitian dan Pertimbangan Atas Tanah Di Jalan Pakis Tirtosari III Surabaya yang ditujukan kepada Ir. Bjantoro, pada pokoknya meminta supaya menghubungi Kantor Agraria untuk menyelesaikan masalah pertanahan. (*vide* Bukti P-15)

Menimbang, bahwa kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya menerbitkan surat Nomor : Pang/ 01 //1992.K tanggal 13 Januari 1992 yang ditujukan kepada Yth. Sdr. Ir. Byantoro, yang pada pokoknya memanggil untuk hadir pada tanggal 16 Januari 1992 untuk keperluan : penjelasan tanah terletak di Pakis Tirtosari III Surabaya, sehubungan dengan surat saudara tanggal 7 Oktober 1991 (*vide* Bukti P-16)

Menimbang, bahwa pada tanggal 3 April 2014, Penggugat membeli dari Insinyur Bjantoro sebuah bangunan rumah lengkap dengan bagian-bagiannya dengan fasilitas yang ada di atasnya, berdiri di atas sebidang tanah negara seluas kurang lebih 180 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh meter persegi) atau dengan ukuran Panjang 20 m (dua puluh meter) kali lebar 9 m (sembilan meter), Alamat Jalan Pakis Tirtosari III Kaveling No. 130 Surabaya (Pakis Sidorejo III/ 14 Surabaya (*vide* Bukti P-14 berupa Akta Notaris & PPAT Hj. Trining Ariswati, S.H. No. 1 tanggal 3 April 2014 Jual Beli Bangunan Di Atas Tanah Negara );

Menimbang, bahwa menindaklanjuti laporan Sdr. Nanang Hendratno terkait lokasi bidang tanah bekas Eigendom Verponding No. 1278 / Wonokitri, telah dilakukan pertemuan yang dihadiri oleh PT. Pertamina (Persero), Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kejaksaan Agung dan Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan, terhadap hasilnya Ombudsman Republik Indonesia menerbitkan surat Nomor : 113/ORI-SRT/III/2015 tanggal 9 Feruari 2015 perihal : penyelesaian permasalahan permohonan Hak. A.n. Nanang Hendrotno yang terletak di

*Halaman 41 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas Eigendom Verponding 1278, ditujukan kepada Direktur Utama PT. Pertamina (Persero) yang pada pokoknya PT. Pertamina (Persero) dalam waktu dekat berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan Kota Surabaya I guna melakukan penelitian terhadap lokasi tanah untuk memastikan status tanah yang di mohonkan Pelapor dan kawasn-kawan. (*vide* Bukti T-7)

Menimbang, bahwa Surat PT. Pertamina Nomor : 012/K20000/2015-SO tanggal 13 Januari 2015 perihal : Permasalahan Tanah Pertamina di Wonokitri, Surabaya, Jawa Timur yang ditujukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN RI yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pertamina memiliki sebidang tanah di Wonokitri, Surabaya berdasarkan Verponding No. 1278 dengan luas 220,4822 Ha dan Surat ukur (*Meeetbrief*) tanggal 27 Januari 1864 No. 19, tanah tersebut saat ini dikuasai Penghuni Tanpa Hak (PTH) sebagai pemukiman dan bangunan lain. terkait hal tersebut mohon pertimbangan dan bantuan, (*vide* Bukti T-8);

Menimbang, bahwa Surat PT. Pertamina Nomor : 122/K20000/2015-SO tanggal 18 Maret 2015 perihal : Tanggapan dan Penjelasan yang ditujukan kepada OMBUDSMAN Republik Indonesia, yang pada pokoknya Pertamina telah mengirim surat kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN RI yang pada pokoknya mohon pertimbangan dan bantuan, namun belum mendapat tanggapan. (*vide* Bukti T-6);

Menimbang, bahwa Penggugat telah membayar PBB sejak tahun 2010 sampai dengan tahun 2023 (*vide* bukti P-20);

Menimbang, bahwa pada tanggal 6 November 2020, PT. Pertamina mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya I, sebagaimana Surat Executive GM Regional Jatimbalinus nomor : 118/CT30500/2020-SO, perihal : Informasi tanah asset milik PT. Pertamina (PERSERO) terletak di Kelurahan Pakis, Kecamatan Sawahan, Kota Surabaya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Wonokitri merupakan sebagian dari tanah Negara bekas Hak Eigendom Verponding No. 1278 (*vide* Bukti T-4);

Menimbang, bahwa pada 19 Januari 2021, Tergugat telah menerbitkan Peta Bidang Tanah nomor : 789 / 2020 atas nama Mazwar,

*Halaman 42 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY*



SH.,M.Hum dengan nomor GU : 816/ 2020, Berkas No : 35948/ 2020 (*vide* Bukti P-5)

Menimbang, bahwa pada tanggal 23 Juni 2021, Penggugat mengajukan permohonan SK pemberian Hak Guna Bangunan dengan melampirkan fotokopy KTP/KK, Surat Permohonan, fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan, Peta Bidang, Bukti Alas Hak, sebagaimana tanda terima dokumen nomor berkas : 27240 / 2021 (*vide* Bukti P-4) dan Penggugat telah pula membayar sebagaimana Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 27240 / 2021 tanggal 23 Juni 2021 (*vide* Bukti P-6) ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 26 Agustus 2022, Tergugat mengirimkan surat Nomor : 5483/6-35.78/VIII/2022 perihal : Permohonan Pemberian Hak Guna Bangunan seluas 180 m<sup>2</sup>, atas tanah terletak di Jalan Pakis Sidorejo III/ 24, Kelurahan Pakis, Kecamatan Sawahan, Kota Surabaya, atas nama Mazwar, S.H. yang ditujukan kepada Mazwar, S.H. surat tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa tanah yang saudara mohon terindikasi sebagian dari tanah negara bekas hak eigendom verponding nomor 1278, dengan ini meminta saudara untuk melampirkan surat pelepasan / rekomendasi dari PT. Pertamina. (*vide* Bukti P-7 = T-1);

Menimbang, bahwa pada tanggal 9 September 2022, Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat perihal : Perubahan HGB No. Berkas 27240 / 2021 yang pada pokoknya mohon penjelasan disertai bukti tentang status tanah eigendom No. 1278 ; (*vide* Bukti P-9)

Menimbang, bahwa pada tanggal 18 Oktober 2023, Tergugat mengirimkan surat yang ditujukan kepada Sdr. Mazwar, S.H, dengan nomor : 6695/6-35.78/X/2022 Perihal : Perubahan HGB No. 27240 /2021 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Sehubungan dengan surat dari PT. PERTAMINA tanggal 6 November 2020 Nomor : 118/CT30500/2020-SO, bahwa tanah negara bekas Eigendom Verponding No. 1278 (angka 1), aset tanah Pakis, Wonokitri merupakan bagian dari aset milik PT. Pertamina (Persero), diminta saudara untuk berkoordinasi dengan pihak PT. PERTAMINA (Persero). (*vide* Bukti P-8, T-2)

Halaman 43 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY



Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 21 November 2022 Tergugat menerbitkan objek sengketa *a quo* yang pada pokoknya menyatakan bahwa permohonan Penggugat untuk sertipikat hak guna bangunan belum dapat diproses (*vide* Bukti P-10 = T-3).

Menimbang, bahwa pada tanggal 16 Juni 2023, PT. Pertamina mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya I, sebagaimana Surat Pjs. Manager Asset Dispute Resolution & Recovery nomor : 070/I10320/2023-SO, perihal : Pengajuan Keberatan Atas Permohonan Hak Atas Tanah dari Pihak Lain pada Bidang Tanah Bekas Eigendom Verponding No. 1278 Milik PT. Pertamina (Persero) yang pada pokoknya menyatakan bahwa mohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya I untuk sementara tidak menjalankan dan menanggihkan setiap permohonan pendaftaran hak atas tanah sepanjang berkaitan dengan eks EV 1278 milik PT. Pertamina (Persero) dari pihak manapun sebelum proses rekonstruksi batas fisik dan verifikasi data yuridis eks EV. 1278 ditetapkan *Free & Clear*, guna memitigasi potensi permasalahan asset berkelanjutan. (*vide* Bukti T-5);

Menimbang, bahwa pada sidang pemeriksaan setempat, Majelis Hakim mendengarkan keterangan Saksi bernama DRS. Nanang Hendratno bahwa Sertipikat Saksi terbit tahun 1993 dan tidak ada keberatan dari PT. Pertamina dan sertipikat yang terbit tahun 2010 sejumlah 21 bidang disandra oleh BPN Surabaya I sampai dengan sekarang termasuk SK sejumlah 85 orang dan juga mendengarkan keterangan Perwakilan dari Pertamina bahwa menurut pihak Pertamina, wilayah yang diklaim oleh Penggugat yang dimohonkan sertipikat masuk wilayah bagian dari Pertamina disebutkan dalam eigendom 1278 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh fakta hukum dan fakta persidangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa :

- bahwa Penggugat memperoleh hak atas bidang tanah yang dimohonkan setertipikat hak milik berdasarkan Akta Notaris & PPAT Hj. Trining Ariswati, S.H. No. 1 tanggal 3 April 2014 Jual Beli Bangunan Di Atas Tanah Negara (*vide* Bukti P-14) dan dalil PT. Pertamina

Halaman 44 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY



memperoleh hak atas tanah Pakis Wonokitri berdasarkan Surat Keputusan Menteri Urusan Minyak dan Gas Bumi No. 75/m/Migas/66 tanggal 28 Februari 1966. (*vide* T-4);

- bahwa Penggugat mengajukan permohonan sertipikat hak guna bangunan sebagaimana berkas permohonan nomor : 27240 / 2021 (*vide* Bukti P-4, P-6) sedangkan PT. Pertamina mengajukan keberatan atas permohonan hak atas tanah dari pihak lain pada bidang tanah bekas *eigendom verponding* No. 1278 Milik PT. Pertamina yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya I (*vide* Bukti T-4, T-5).
- bahwa oleh karena Penggugat dan PT. Pertamina sama sama mengklaim sebagai pemilik atas tanah yang dimohonkan sertipikat hak guna bangunan sebagaimana berkas nomor : 27240 / 2021 (*vide* Bukti P-4), maka Tergugat menerbitkan objek sengketa *a quo* dengan substansi meminta Penggugat untuk segera menyerahkan hasil koordinasi dengan Pihak PT. Pertamina (Persero) kepada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I. Apabila Saudara tidak menyerahkan hasil koordinasi dalam waktu 10 (sepuluh) hari sejak tanggal surat ini, maka permohonan saudara belum dapat diproses (*vide* Bukti P- 10 = T-3). Dengan demikian masih ada permasalahan terkait data yuridis, penerbitan sertipikat ditangguhkan adalah sesuai dengan Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 90 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa walaupun objek sengketa *a quo* adalah keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara yang bersifat konkrit individual dan final sebagaimana 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, namun substansi objek

Halaman 45 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY



sengketa *a quo* jelas mencerminkan bahwa penerbitan objek sengketa *a quo* disebabkan karena masih ada permasalahan kepemilikan atas tanah antara Penggugat (*vide* Bukti P-14) dan PT. Pertamina (*vide* Bukti T-4) sesuai Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 90 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah. Dengan demikian sengketa *a quo* bukanlah sengketa tata usaha negara karena masih ada sengketa hak yang perlu diselesaikan terlebih dahulu sebelum penerbitan setipikat sehingga tidak memenuhi Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara .

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim sependapat dengan eksepsi Tergugat tentang pokok permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa hak, bukan sengketa administrasi tata usaha negara.

Menimbang, bahwa oleh karena sengketa *a quo* bukan sengketa tata usaha negara, maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadili obyek sengketa *aquo*. Dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat tentang Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo* secara hukum harus diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (kompetensi absolut) dinyatakan diterima maka mengenai eksepsi-eksepsi lain dari Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi;

#### **DALAM POKOK SENKETA**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (kompetensi absolut) diterima, maka mengenai pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima;

Halaman 46 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, terhadap Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan dicantumkan dalam diktum putusan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak, maka sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian atas dasar hal itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak telah dipertimbangkan secara seksama, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya dipakai alat-alat bukti yang relevan saja, sedangkan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkaranya;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (kompetensi absolut);

### DALAM POKOK SENGKETA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp Rp3.582.000,00 (tiga juta lima ratus delapan puluh dua ribu rupiah) ;

Halaman 47 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Senin, tanggal 7 Agustus 2023 oleh kami, HARYATI, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Sidang, DESY WULANDARI, S.H.,M.H., dan MARIANA IVAN JUNIAS, S.H.,M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan, pada hari Kamis, tanggal, 10 Agustus 2023, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh BAYU KANTISIAM, S.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata

Halaman 48 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/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

Usaha Negara Surabaya, serta dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum  
Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat;

Hakim Anggota I,

Hakim Ketua Sidang,

Ttd/.

Ttd/.

DESY WULANDARI, S.H.,M.H.

HARYATI, S.H.,M.H.

Hakim Anggota II,

Ttd/.

MARIANA IVAN JUNIAS, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd/.

BAYU KANTISIAM, S.H.,

Halaman 49 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/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

Biaya-biaya perkara:

1.	Pendaftaran Gugatan :	Rp 30.000,00
2.	A T K dan Pemberkasan :	Rp 300.000,00
3.	Panggilan-Panggilan :	Rp 232.000,00
4.	Redaksi :	Rp 10.000,00
5.	Meterai :	Rp 10.000,00
6.	<u>Pemeriksaan Setempat :</u>	
		<u>Rp3.000.000,00</u>

JUMLAH : Rp3.582.000,00

(tiga juta lima ratus delapan puluh dua ribu rupiah)

Halaman 50 dari 50 halaman, Putusan Nomor : 26/G/2023/PTUN.SBY