



P U T U S A N

NOMOR : 49/G/2024/PTUN.SBY.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada Peradilan Tingkat Pertama dengan Acara Biasa secara elektronik (e-court) melalui Sistem Informasi Pengadilan telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara, antara:

ANDRE SUNYOTO, NJOO, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Sutorejo Barat Blok AA-9/17 A, RT001 RW008, Kelurahan Dukuh Sutorejo, Kecamatan Mulyorejo, Surabaya, pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. Gress Gustia Adrian Pah, S.H., M.H., C.L.A., C.Me.
2. Vanny, S.H., C.L.A.
3. Bella Ayu Wirayunita, S.H., C.L.A.

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat di Kantor Advokat "Gress Gustia and Partners" Intiland Tower Lantai 11 Unit 1-F beralamat di Jalan Panglima Sudirman No. 101-103, Kelurahan Embong Kaliasin, Kecamatan Genteng, Surabaya, alamat e-mail: gress.gustiaadrianpah@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 007/29.II/GGP/2024, tanggal 29 Februari 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan

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

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

- | | |
|---------|---------------------------------|
| 1. Nama | : Syaifuddin Al Hakim, A.Ptnh.; |
| NIP | : 19700102 198903 1 004 |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I
2. Nama : Hendri Kusmaryanto, S.ST.;
- NIP : 19800823 200003 1 001;
- Jabatan : Penata Pertanahan Pertama Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I
3. Nama : Hariyanto, S.H.;
- NIP : 19670514 199403 1 007
- Jabatan : Penata Pertanahan Pertama Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I
4. Nama : Hari Purnomo, S.H., M.Kn.;
- NIP : 19780818 199903 1 002
- Jabatan : Penata Pertanahan Muda Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I
5. Nama : Arief Budi Setiawan, S.T.;
- NIP : 19691225 201408 1 001
- Jabatan : Analis Hukum Pertanahan Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I
6. Nama : Agus Zaenuri, S.H.;
- NIP : 19760412 201408 1 001
- Jabatan : Pengadministrasi Pertanahan Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I
7. Nama : Vioxcy Ananta Putra, S.H.;

Halaman 2 dari 61 halaman Putusan Perkara No.: 49/G/2024/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

NIP : 19970722 202204 1 002

Jabatan : Analis Hukum Pertanahan Seksi
Pengendalian Dan Penanganan Sengketa
Pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I

semuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Aparatur Sipil
Negara (ASN) Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, beralamat 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:
1706/SKK/35.78/111/2024 tanggal 25 Maret 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 49/PEN-DIS/2024/PTUN.SBY, tanggal 13 Maret 2024 tentang Penetapan Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 49/PEN.MH/2024/PTUN.SbY., tanggal 13 Maret 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 49/PEN-PPJS/2024/PTUN.SBY, tanggal 13 Maret 2024 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 49/PEN-PP/2024/PTUN.SbY tanggal 13 Maret 2024 tentang Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 49/PEN-HS/2024/PTUN.SbY., tanggal 02 April 2024 tentang Hari Persidangan;
6. Berkas perkara dan telah mendengar keterangan Para Pihak yang berperkara dan saksi serta ahli yang dihadirkan Pihak Penggugat di persidangan;

Halaman 3 dari 61 halaman Putusan Perkara No.: 49/G/2024/PTUN.SBY.



DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 08 Maret 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 13 Maret 2024 dalam Register Perkara Nomor: 49/G/2024/PTUN.SbY. dan telah diperbaiki pada tanggal 2 April 2024, mengemukakan pada pokoknya:

I. OBJEK GUGATAN

Bahwa yang menjadi Objek Gugatan Tata Usaha Negara ini adalah:

Sertipikat Hak Milik Nomor 549/Kelurahan Lontar, terbit pada tanggal 6 – 6 – 1987, berdasarkan Gambar Situasi Nomor 9449 tanggal 28 – 10 – 1986, seluas 1.005 m2, atas nama *Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi*, yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Surabaya, Jawa Timur.

(untuk selanjutnya disebut sebagai “Objek Gugatan”)

II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (untuk selanjutnya disebut sebagai “UU Peratun”)

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

Kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 10 UU Peratun ditentukan bahwa:

“ 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 "

2. Bahwa SHM No. 549/Kel. Lontar atas nama *Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi* yang diterbitkan oleh TERGUGAT merupakan produk hukum yang dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, sesuai dengan yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 Angka 9 UU Peratun, serta memenuhi unsur Konkrit, Individual, dan Final sebagaimana uraian berikut:

a. Bersifat Konkret

Objek sengketa bersifat konkret, tertentu, yaitu merupakan Sertipikat Hak Milik No. 549/Kel. Lontar atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Surabaya, Jawa Timur.

b. Bersifat Individual

Objek sengketa bersifat individual, yaitu SHM No. 549/Kel. Lontar ditujukan terhadap *Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi* sebagai pemegang hak milik atas SHM No. 549/Kel. Lontar tersebut.

c. Bersifat Final

Objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut sebagai "KTUN") yang dikeluarkan TERGUGAT, yang tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi/pejabat tata usaha negara lainnya, di mana objek sengketa telah berlaku definitif dan telah menimbulkan akibat hukum berupa terbitnya hak milik atas tanah yang terletak di atas lokasi yang sama dengan Sertipikat Hak Milik No. 905/Kel. Lontar milik PENGGUGAT.

Oleh karena itu Objek Sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara ("KTUN") sebagaimana dimaksud Pasal 1 Angka 9 UU Peratun.



3. Bahwa dengan demikian pengajuan Gugatan Tata Usaha Negara terhadap SHM No. 549/Kel. Lontar atas nama *Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi* merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Angka 9 UU Peratun, Pasal 1 Angka 10 UU Peratun, serta bersesuaian dengan SEMA Perdata Umum/2/SEMA 10 2020, yang menentukan bahwa pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara sebagai berikut:

“ Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara. “

Oleh karena itu sengketa *a quo* merupakan Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 Angka 10 UU Peratun.

4. Bahwa PENGGUGAT telah melakukan seluruh Upaya Administratif untuk meminta pembatalan atas adanya SHM No. 549/Lontar sebagai berikut:

- Surat Keberatan tertanggal 03 Januari 2024 yang ditujukan ke TERGUGAT, yang kemudian dijawab oleh TERGUGAT melalui Surat Nomor 0927/600-35.78/I/2024 tertanggal 15 Januari 2024, yang PENGGUGAT terima pada tanggal 20 Februari 2024.
- Surat Banding tertanggal 21 Februari 2024 yang ditujukan ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur, namun tidak ada tanggapan.

Oleh karena PENGGUGAT telah melakukan Upaya Administratif maka Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berwenang mengadili sengketa *a quo* sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 Perma Nomor 6 Tahun 2018.

Halaman 6 dari 61 halaman Putusan Perkara No.: 49/G/2024/PTUN.SBY.



III. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN

1. Bahwa PENGGUGAT mengajukan Gugatan ini oleh karena mulanya pada saat PENGGUGAT hendak melakukan pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 9375 diterbitkan pada 07 Desember 2022, atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Jawa Timur, NIB 12.01.31.04.18338, sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 08607/Lontar/2022, seluas 695 m2 (enam ratus sembilan puluh lima meter persegi), atas nama PENGGUGAT (untuk selanjutnya disebut sebagai "SHM No. 9735/Kel. Lontar").
2. Bahwa proses pemecahan SHM No. 9735/Kel. Lontar tersebut terhenti, yang kemudian PENGGUGAT tindaklanjuti dengan menyurati TERGUGAT yang kemudian dibalas oleh TERGUGAT dalam Surat Jawaban TERGUGAT tertanggal 22 Desember 2023, yang baru terkirim dan baru diterima oleh PENGGUGAT pada tanggal 29 Desember 2023.
3. Bahwa dalam Jawaban TERGUGAT tersebut, TERGUGAT menyatakan tidak dapat melanjutkan permohonan pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 9735/Kel. Lontar milik PENGGUGAT dengan alasan ada SHM No. 549/Kel. Lontar di atas lokasi yang sama dengan SHM No. 905/Kel. Lontar atas nama PENGGUGAT.
4. Bahwa SHM No. 905/Kel. Lontar merupakan sertipikat induk yang dilakukan pemecahan oleh PENGGUGAT, yang pada saat ini terpecah menjadi SHM 9735/Kel. Lontar dan SHM 9736/Kel. Lontar, masing-masing atas nama PENGGUGAT.
5. Bahwa dengan demikian adanya SHM No. 549/Kel. Lontar (Objek Gugatan) di atas lokasi yang sama dengan SHM No. 905/Kel. Lontar milik PENGGUGAT baru pertama kali diketahui oleh PENGGUGAT pada tanggal 29 Desember 2023.
6. Bahwa atas penolakan tersebut PENGGUGAT telah melakukan seluruh Upaya Administratif terhadap TERGUGAT melalui Kuasa



Hukumnya untuk meminta proses pemecahan SHM 9735/Kel. Lontar dilanjutkan serta meminta pembatalan terhadap SHM No. 549/Kel. Lontar antara lain berupa:

- Surat Keberatan tertanggal 03 Januari 2024 yang ditujukan ke TERGUGAT, yang kemudian dijawab oleh TERGUGAT melalui Surat Nomor 0927/600-35.78/I/2024 tertanggal 15 Januari 2024, yang PENGGUGAT terima pada tanggal 20 Februari 2024.
- Surat Banding tertanggal 21 Februari 2024 yang ditujukan ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur, namun tidak ada tanggapan.

7. Bahwa namun TERGUGAT dalam jawabannya menolak untuk melanjutkan proses permohonan pemecahan sertifikat yang diajukan oleh PENGGUGAT serta TERGUGAT menolak Pembatalan SHM No. 549/Kel. Lontar di mana dalam Jawabannya TERGUGAT menyatakan agar PENGGUGAT mengajukan Gugatan pembatalan terhadap SHM No. 549/Kel. Lontar melalui mekanisme peradilan. Oleh karena itu kemudian PENGGUGAT mendaftarkan Gugatan *a Quo* pada tanggal 12 Maret 2024.

Sehingga pengajuan Gugatan *A Quo* masih masuk dalam jangka waktu pengajuan gugatan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 UU Peratun.

8. Bahwa Gugatan Tata Usaha Negara terhadap SHM No. 549/Kel. Lontar yang diajukan oleh PENGGUGAT masih ada dalam jangka waktu yang diatur Pasal 55 UU Peratun, SEMA No. 2 Tahun 1991 serta SEMA No. 3 Tahun 2015;
SEMA No. 2 Tahun 1991:

“Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh



Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut."

SEMA No. 3 Tahun 2015

"Tenggat waktu 90 (Sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang semula dihitung sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut diubah menjadi dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya."

Berdasarkan seluruh uraian di atas, pengajuan Gugatan A Quo masih ada dalam jangka waktu yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

IV. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT

1. Bahwa PENGGUGAT semula merupakan pemilik sebidang tanah yang terletak di DK Manukan Persil 58 RT 000, RW 00, Kel. Lontar, Kec. Lakarsantri, Surabaya dan merupakan pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 905, tanggal penerbitan 19 – 7 – 1995, di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Jawa Timur, berdasarkan Gambar Situasi Nomor 15.142/1994, seluas 1.018 m² (seribu delapan belas meter persegi), (untuk selanjutnya disebut sebagai "SHM No. 905/Kel. Lontar"), dengan batas – batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Paving
Barat : Bangunan Gudang
Timur : Tanah Kavling
Selatan : Perumahan;



2. Bahwa PENGGUGAT kemudian mengajukan proses pemecahan atas SHM No. 905/Kel. Lontar tersebut kepada TERGUGAT, dan kemudian dalam proses pemecahan SHM No. 905/Kel. Lontar telah terdapat 2 (dua) sertifikat yang saat ini masih ada pada TERGUGAT sebagai berikut:
- Sertifikat Hak Milik Nomor 9735 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Jawa Timur, NIB 12.01.31.04.18338, sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 08607/Lontar/2022, seluas 695 m2 (enam ratus sembilan puluh lima meter persegi), (untuk selanjutnya disebut sebagai "SHM No. 9735/Kel. Lontar") atas nama PENGGUGAT ;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 9736 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Jawa Timur, NIB 12.01.31.04.18339, sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 08608/Lontar/2022, seluas 323 m2 (tiga ratus dua puluh tiga meter persegi), (untuk selanjutnya disebut sebagai "SHM No. 9736/Kel. Lontar"), atas nama PENGGUGAT ; yang telah hapus haknya dan tidak berlaku lagi sebagaimana didasarkan pada Akta Pernyataan PENGGUGAT No. 47 tanggal 06 April 2023.
3. Bahwa proses pemecahan yang diajukan PENGGUGAT terhenti pada SHM No. 9735/Kel. Lontar, di mana TERGUGAT tidak menindaklanjuti proses pemecahan atas SHM No. 9735/Kel. Lontar yang seharusnya dipecah lagi menjadi 5 (lima) bagian berdasarkan berkas Permohonan Pengukuran Pemecahan Sertipikat dengan Nomor Berkas 74227/2022.
- Sehingga atas keadaan tersebut PENGGUGAT menyurati TERGUGAT untuk menindaklanjuti dan memproses pemecahan sertipikat yang diajukan oleh PENGGUGAT melalui Surat tertanggal 30 November 2023.



4. Bahwa adanya SHM No. 549/Kel. Lontar merugikan kepentingan hukum PENGGUGAT selaku pemegang hak milik atas SHM No. 905/Kel. Lontar (sekarang SHM No. 9735/Kel. Lontar dan SHM No. 9736/Kel. Lontar atas nama PENGGUGAT) yang proses pemecahannya pada TERGUGAT menjadi terhenti akibat dari adanya SHM No. 549/Kel. Lontar atas nama *Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi*, sehingga dalam hal ini PENGGUGAT memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan Gugatan *A Quo* agar TERGUGAT mencabut/membatalkan SHM No. 549/Kel. Lontar.
5. Bahwa mengenai kedudukan hukum (*legal standing*) dalam pengajuan Gugatan secara tegas ditentukan berdasarkan Pasal 53 ayat 1 UU Peratun, yaitu:
" 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 "
6. Berdasarkan keseluruhan uraian di atas, PENGGUGAT telah memenuhi ketentuan yang dimaksud Pasal 53 ayat 1 UU Peratun mengenai kedudukan hukum (*legal standing*) dalam pengajuan Gugatan *a quo* yang diuraikan sebagai berikut:
 - a. Orang atau badan hukum perdata
PENGUGAT merupakan subjek hukum orang perorangan, selaku pemegang SHM No. 905/Lontar yang saat ini telah terpecah menjadi 2 (dua) SHM yaitu; SHM No. 9735/Lontar dan SHM No. 9736/Kel. Lontar atas nama PENGUGAT, namun proses pemecahan atas SHM No. 9735/Kel. Lontar terhenti dan tidak dilanjutkan oleh TERGUGAT.



- b. Kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara

Kepentingan hukum PENGUGAT dirugikan dengan tidak dilanjutkannya proses pemecahan atas SHM No. 9735/Kel. Lontar oleh TERGUGAT. Di mana TERGUGAT beralasan bahwa di atas lokasi SHM No. 905/Kel. Lontar atas nama PENGUGAT ternyata juga telah terdapat hak milik lain yaitu SHM No. 549/Kel. Lontar atas nama *Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi*.

7. Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian tersebut, keberadaan SHM No. 549/Kel. Lontar atas nama *Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi*, secara nyata menimbulkan kerugian terhadap PENGUGAT. Di mana PENGUGAT selaku pemegang hak milik yang sah sebagaimana dalam SHM No. 9735/Kel. Lontar (semula SHM No. 905/Kel. Lontar) tidak dapat memperoleh kepastian, kemanfaatan, dan menjadi terhalang untuk menikmati secara penuh penggunaan atas hak miliknya, di mana salah satunya adalah adanya SHM No. 549/Kel. Lontar mengakibatkan proses pemecahan atas SHM No. 9735/Kel. Lontar menjadi terhenti dan tidak dilanjutkan prosesnya oleh TERGUGAT.

V. ALASAN DIAJUKANNYA GUGATAN

1. Bahwa pada mulanya PENGUGAT merupakan pemegang hak milik atas sebidang tanah yang terletak di DK Manukan Persil 58 RT 000, RW 00, Kel. Lontar, Kec. Lakarsantri, Surabaya berdasarkan SHM No. 905/Kel. Lontar, Kel. Lontar, Kec. Lakarsantri, Kota Surabaya, Jawa Timur yang diperoleh oleh PENGUGAT melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 279/2022 tanggal 16 Juni 2022 (untuk selanjutnya disebut dengan "AJB No. 279/2022") yang dibuat di hadapan Notaris PPAT Anita Lucia Kendarto.



2. Bahwa setelah itu PENGGUGAT mengajukan pemecahan hak milik atas SHM No. 905/Lontar pada TERGUGAT, yang oleh PENGGUGAT SHM No. 905/Lontar dipecah menjadi 2 (dua) bagian terlebih dahulu, yaitu menjadi:
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 9735 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Jawa Timur, NIB 12.01.31.04.18338, sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 08607/Lontar/2022, seluas 695 m² (enam ratus sembilan puluh lima meter persegi), (untuk selanjutnya disebut sebagai "SHM No. 9735/Kel. Lontar"), atas nama PENGGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Paving
Barat : Bangunan Gudang
Timur : Tanah Kavling (SHM 9736/Kel. Lontar)
Selatan: Perumahan;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 9736 atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, Jawa Timur, NIB 12.01.31.04.18339, sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 08608/Lontar/2022, seluas 323 m² (tiga ratus dua puluh tiga meter persegi), (untuk selanjutnya disebut sebagai "SHM No. 9736/Kel. Lontar"), atas nama PENGGUGAT ; yang telah hapus haknya dan tidak berlaku lagi sebagaimana didasarkan pada Akta Pernyataan PENGGUGAT No. 47 tanggal 06 April 2023.
3. Bahwa PENGGUGAT kemudian melakukan lagi proses pemecahan atas SHM 9735/Kel. Lontar untuk 5 (lima) bagian, berdasarkan Permohonan Pengukuran Pemecahan Sertipikat dengan Nomor Berkas 74227/2022 atas nama Andre Sunyoto, Njoo (PENGGUGAT), yang mana ternyata proses pemecahan tersebut terhenti dan tidak dilanjutkan oleh TERGUGAT.



Oleh karena itu kemudian PENGGUGAT menyurati TERGUGAT untuk menindaklanjuti proses pemecahan tersebut, melalui Surat Permohonan tindak lanjut terkait pemecahan Sertipikat 905 Lakarsantri Kel. Lontar An. Andre Sunyoto, yang diterima oleh TERGUGAT pada 01 Desember 2023.

4. Bahwa atas surat tersebut, pada tanggal 29 Desember 2023 PENGGUGAT mendapat balasan dari TERGUGAT melalui Surat Nomor 7206/200-35.78/XII/2023 tertanggal 22 Desember 2023, yang pada pokoknya tidak dapat melanjutkan Proses Pengukuran Pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 9735 Kel. Lontar, oleh karena pada lokasi yang sama dengan SHM 905/Kel. Lontar telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 549/Kel. Lontar (Objek Gugatan).
5. Bahwa alasan TERGUGAT untuk tidak melanjutkan permohonan Proses Pengukuran Pemecahan SHM 9735/Kel. Lontar atas nama PENGGUGAT tersebut merupakan alasan yang tidak berdasar, dengan alasan-alasan yang PENGGUGAT uraikan sebagai berikut:
6. Bahwa SHM 905/Kel. Lontar pertama kali diterbitkan pada 19 – 7 – 1995 kepada pemegang hak atas nama Made Sendjaja. Dalam hal ini, PENGGUGAT mendapat keterangan langsung dari Made Sendjaja, bahwa Made Sendjaja membeli tanah tersebut dari Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi, diketahui pula Made Sendjaja membeli tanah tersebut berdasarkan alas hak Petok D. Artinya dalam hal ini, Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi telah melepaskan haknya atas tanah tersebut kepada Made Sendjaja.
7. Bahwa Made Sendjaja tidak pernah mengetahui adanya SHM 549/Kel. Lontar atas nama *Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi* di atas tanah yang dibelinya, sehingga oleh karena itu Made Sendjaja kemudian melakukan proses pendaftaran hak atas tanah Petok tersebut yang dibelinya dari Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi. Hal ini dilakukan oleh Made Sendjaja berdasarkan penguasaan fisik dan dengan dasar Petok atas tanah tersebut.



8. Bahwa berdasarkan bagian Penunjuk pada SHM 905/Kel. Lontar telah terdapat keterangan bahwa hak milik tersebut diperoleh dari Pemberian Hak yang berasal dari Tanah Negara Bekas Hak Yasan, sehingga dalam hal ini untuk SHM 905/Kel. Lontar dapat diketahui riwayat perolehannya, yaitu dari tanah negara bekas hak yasan, artinya terhadap tanah tersebut sebelumnya tidak dibebani hak milik atau telah hapus hak miliknya.
9. Bahwa diketahui pula berdasarkan keterangan yang terdapat pada SHM 905/Kel. Lontar, Pemberian Hak untuk SHM 905/Kel. Lontar telah melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Tgl.21-4-1995 No.314/HM/35/1995 Daftar Lampiran nomor urut: 1, hal ini menunjukkan penerbitan SHM 905/Kel. Lontar telah sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut sebagai "PP 10/1961"), yang berbunyi:
- "Semua surat Keputusan mengenai pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut tanah Negara) dikirim oleh Pejabat yang berwenang memberi hak itu kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan, untuk dibukukan dalam daftar buku-tanah yang bersangkutan."*
- Sehingga dalam hal ini penerbitan SHM 905/Kel. Lontar terbukti telah sesuai dan memenuhi ketentuan pendaftaran tanah pada PP 10/1961.
10. Bahwa terbitnya SHM 905/Kel. Lontar yang diperoleh dari jual beli antara Made Sendjaja dengan Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi, telah mengapuskan hak daripada Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi atas tanah tersebut, sehingga dalam hal ini sudah sepatutnya TERGUGAT mencatatkan adanya penghapusan hak



milik Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi yang mana menurut TERGUGAT tercantum dalam SHM 549/Kel. Lontar.

Sehingga berdasarkan jawaban TERGUGAT dalam Surat Nomor 7206/200-35.78/XII/2023 tertanggal 22 Desember 2023, yang pada pokoknya tidak dapat melanjutkan Proses Pengukuran Pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 9735 Kel. Lontar, oleh karena pada lokasi yang sama dengan SHM 905/Kel. Lontar telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 549/Kel. Lontar, maka dalam hal ini TERGUGAT telah melanggar ketentuan pencatatan penghapusan hak berdasarkan peraturan perundang-undangan pada Pasal 29 ayat (1) huruf c PP 10/1961, yang berbunyi:

(1) *Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mencatat hapusnya sesuatu hak, jika kepadanya disampaikan:*

c. *Salinan surat keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum untuk dijalankan atau pejabat yang berwenang yang menyatakan pencabutan hak itu untuk kepentingan umum.*

11. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, maka alasan penolakan TERGUGAT pada Surat Nomor 7206/200-35.78/XII/2023 tertanggal 22 Desember 2023, yang menyebutkan Permohonan Pemecahan SHM 9735/Kel. Lontar milik PENGUGAT tidak dapat dilanjutkan oleh karena pada lokasi yang sama telah terbit SHM 549/Kel. Lontar adalah alasan yang tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan, oleh karena terbukti dalam hal ini TERGUGAT-lah yang telah melakukan kesalahan/kelalaian dengan tidak melakukan pencatatan hapusnya SHM 549/Kel. Lontar yang diketahui telah beralih haknya, sesuai dengan ketentuan PP 10/1961.

12. Bahwa alasan penolakan TERGUGAT juga menjadi alasan yang tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan oleh karena PENGUGAT sebelumnya telah berhasil melakukan pemecahan dari SHM 905/Kel. Lontar menjadi SHM 9375/Kel. Lontar dan



SHM 9376/Kel. Lontar tanpa adanya permasalahan. Terlebih lagi selama ini penguasaan fisik atas SHM 905/Kel. Lontar (sekarang SHM 9735/Kel. Lontar dan SHM 9736/Kel. Lontar) ada pada PENGUGAT. Sehingga dalam hal ini patut diduga TERGUGAT telah melakukan kesalahan/kelalaian administrasi terhadap SHM 549/Kel. Lontar.

13. Bahwa atas kelalaian TERGUGAT tidak mencatatkan hapusnya hak pada SHM 549/Kel. Lontar menimbulkan akibat hukum bagi PENGUGAT di mana PENGUGAT tidak dapat melanjutkan proses permohonan pemecahan SHM 9735/Kel. Lontar, sehingga PENGUGAT tidak dapat menikmati manfaat atas tanah tersebut secara penuh.

14. Bahwa perbuatan TERGUGAT selain melanggar ketentuan Pasal 29 ayat (1) huruf c PP 10/1961, juga telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (untuk selanjutnya disebut sebagai "UU Administrasi Pemerintahan") jo. Pasal 175 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, yang berbunyi:

"Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik yang selanjutnya disingkat AUPB adalah prinsip yang digunakan sebagai acuan penggunaan Wewenang bagi Pejabat Pemerintahan dalam mengeluarkan Keputusan dan/atau Tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan. "

Sehingga jelas bahwa seharusnya dalam mengeluarkan suatu Keputusan, Tergugat menerapkan prinsip Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam UU Administrasi Pemerintahan.

15. Bahwa berdasarkan Pasal 10 Ayat 1 UU Administrasi Pemerintahan, AUPB yang dimaksud dalam UU Administrasi Pemerintahan adalah sebagai berikut:



Pasal 10 UU Administrasi Pemerintahan

(1) *AUPB yang dimaksud dalam undang-Undang ini meliputi*
asas:

- a. *Kepastian hukum;*
- b. *Kemanfaatan;*
- c. *Ketidakberpihakan;*
- d. *Kecermatan;*
- e. *Tidak menyalahgunakan wewenang;*
- f. *Keterbukaan;*
- g. *Kepentingan umum, dan;*
- h. *Pelayanan yang baik.*

Adapun ketentuan AUPB yang dilanggar oleh TERGUGAT dapat diuraikan sebagai berikut:

a. **Asas Kepastian Hukum**

Bahwa penerapan asas kepastian hukum, dapat dilihat pada Putusan No. 04/G.TUN/2001/PTUN.YK jo. No. 10/B/TUN/PT.TUN SBY jo. No. 373 K/TUN/2022, di mana asas kepastian hukum ditekankan sebagai pentingnya penghormatan hak seseorang yang telah diperoleh secara benar menurut undang-undang.

Bahwa perbuatan TERGUGAT melakukan penolakan proses pemecahan SHM 9735/Kel. Lontar atas nama PENGUGAT dengan alasan terdapat SHM 549/Kel. Lontar yang terbit di atas lokasi yang sama dengan SHM 905/Kel. Lontar (sertifikat asal yang kini telah dipecah menjadi SHM 9735/Kel. Lontar dan SHM 9736/Kel. Lontar), padahal diketahui bahwa penerbitan SHM 905/Kel. Lontar telah sesuai dengan ketentuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP 10/1961, tidak mencerminkan Asas Kepastian Hukum. Terlebih lagi dalam hal ini patut diduga bahwa TERGUGAT melakukan kelalaian prosedur



penghapusan hak dengan tidak mencatatkan hapusnya hak SHM 549/Kel. Lontar.

b. Asas Kecermatan

Bahwa asas kecermatan menghendaki suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaannya agar tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Dengan terbukti adanya jual beli antara Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi dengan Made Sendjaja, maka sudah sepatutnya SHM 549/Kel. Lontar dilakukan penghapusan hak/dicabut, namun demikian TERGUGAT dalam hal ini lalai untuk melakukan penghapusan hak tersebut, sehingga menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT sebagai pemilik SHM 905/Kel. Lontar yang saat ini terpecah menjadi SHM 9735/ Kel. Lontar dan SHM 9736/Kel.Lontar, di mana PENGGUGAT tidak dapat melakukan pemecahan lagi terhadap SHM 9735/Kel. Lontar. Hal tersebut tidak mencerminkan Asas Kecermatan dari TERGUGAT.

16. Bahwa berdasarkan seluruh uraian dalil yang telah dijabarkan di atas, secara nyata dan tak terbantahkan TERGUGAT telah melanggar peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik. Sehingga dengan demikian, SHM 549/Kel. Lontar yang merupakan objek sengketa pada Gugatan *a quo*, sudah selayaknya dinyatakan batal dan dicabut oleh TERGUGAT.
17. Bahwa oleh karena syarat-syarat permohonan pemecahan SHM 9375/Kel. Lontar telah lengkap dan telah diserahkan kepada TERGUGAT berdasarkan dokumen Permohonan Pengukuran Pemecahan Sertipikat dengan Nomor Berkas 74227/2022, maka sudah selayaknya proses pemecahan sertipikat tersebut untuk dapat dilanjutkan oleh TERGUGAT.



VI. TUNTUTAN/PETITUM

Berdasarkan uraian dalil-dalil yang telah PENGGUGAT kemukakan di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara *cq.* Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* berkenan menerima, memeriksa dan memutus perkara *a quo* dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 549/Kelurahan Lontar, terbit pada tanggal 6 - 6 - 1987, berdasarkan Gambar Situasi Nomor 9449 tanggal 28 – 10 - 1986, seluas 1.005 m2, atas nama *Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi*, yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Surabaya, Jawa Timur;
3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 549/Kelurahan Lontar, terbit pada tanggal 6 - 6 - 1987, berdasarkan Gambar Situasi Nomor 9449 tanggal 28 – 10 - 1986, seluas 1.005 m2, atas nama *Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi*, yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Surabaya, Jawa Timur;
4. Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk melanjutkan proses pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 9735/Kel. Lontar atas nama PENGGUGAT;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Bahwa Tergugat mengajukan Jawaban tanpa tanggal melalui system informasi pengadilan pada tanggal 25 April 2024 sebagai berikut :

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 digugatnya Tergugat oleh pihak Penggugat dalam perkara *a quo* terkait penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 549/Kel.



Lontar, dengan pemegang hak tercatat atas nama 1. NGAIRIN; 2. ATUN; 3. MUNARI; 4. MINING; 5. MISDI.

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 Penggugat mendalilkan menguasai obyek tanah a quo berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 905/Kel. Lontar, dan kronologis penerbitan sertipikat hak atas tanah tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :
 - a. Semula merupakan tanah Negara bekas Hak Yasan, sebelum tahun 1960 tercatat dalam Buku C. Desa No. 93 persil 29 b Klas d.II, luas 2.520 M², atas nama DERMO P. MOENARI;
 - b. Pada klasiran tahun 1973, tercatat dalam Buku C. Desa No. 110 persil 58 Klas d.II, luas 2.750 M², atas nama DERMO P. ATUN;
 - c. Pada tahun 1982, mutasi sebagian kepada SENO SUDIONO tercatat dalam Buku C. Desa No. 5268 persil 58 Klas d.II, luas 1.000 M²;
 - d. Pada tahun 1982, mutasi seluruhnya kepada SRI SUKARSIH MUNTARI tercatat dalam Buku C. Desa No. 5531 persil 58 Klas d.II, luas 1.000 M²;
 - e. Pada tahun 1994, dijual seluruhnya kepada MADE SENADJAJA tercatat dalam Buku C. Desa No. 8428 persil 58 Klas d.II, luas 1.000 M²;
 - f. Berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang diketahui Lurah Lontar tanggal 25 November 1994, MADE SENADJAJA melepaskan tanah Yasan dimaksud kepada Negara sehingga menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, kemudian pada tanggal 28 November 1994 dimohonkan hak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

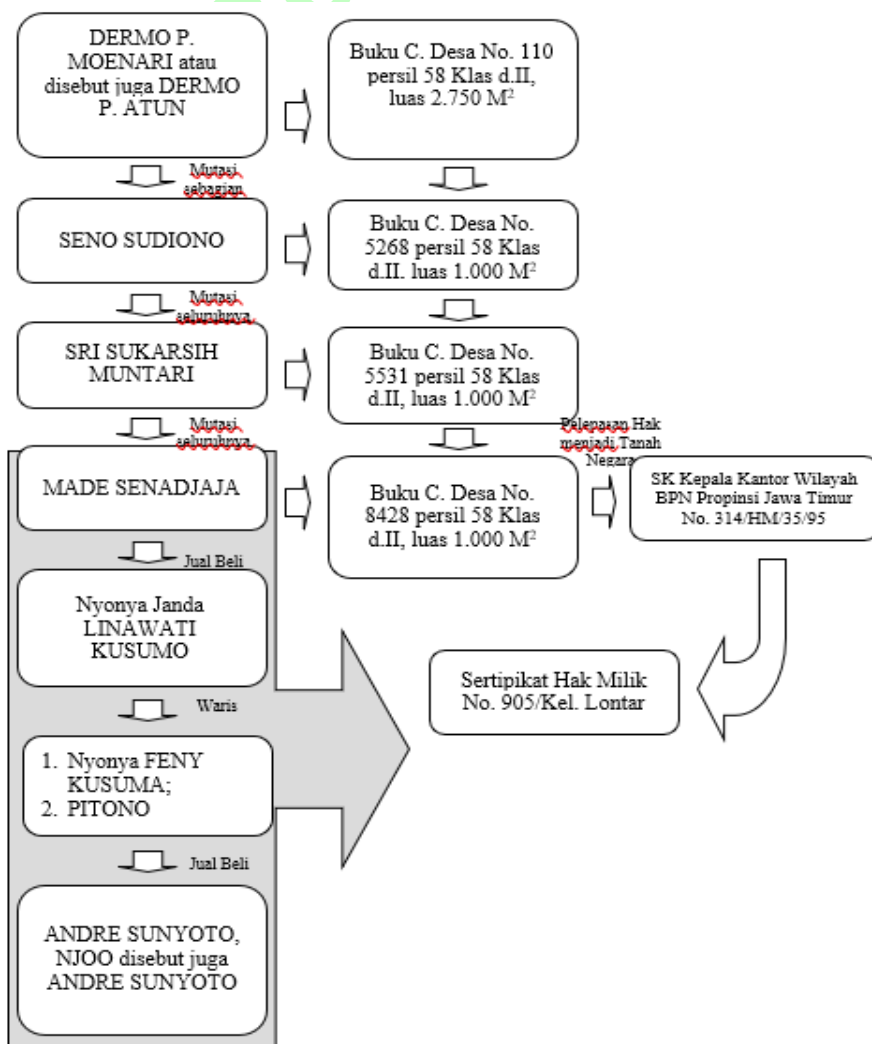
putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Pada tanggal 21 April 1995, terbit Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur No. 314/HM/35/95, tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah;
- h. Pada tanggal 19 Juli 1995, Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur No. 314/HM/35/95 tersebut didaftarkan dan diantaranya terbit Sertipikat Hak Milik No. 905/Kel. Lontar, tertulis atas nama MADE SENADJAJA, seluas 1.018 M²;
- i. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25 April 1996 No. 156/LS/STNM/1996, yang dibuat oleh PPAT Drs. Sutikno Malang Dimedjo, beralih kepada Nyonya Janda LINAWATI KUSUMO;
- j. Berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 07 Maret 2022 No. 2/III/2022, yang dibuat oleh Allycia Tanujaya, SH, M.Kn, Notaris di Kab. Sidoarjo, beralih kepada Nyonya FENY KUSUMA dan PITONO;
- k. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 16 Juni 2022 No. 279/2022, yang dibuat oleh PPAT Anita Lucia Kendarto, SH, M.Kn, beralih kepada ANDRE SUNYOTO, NJOO disebut juga ANDRE SUNYOTO (Penggugat);

Untuk lebih jelasnya terkait kronologis diatas, dapat dilihat sebagaimana bagan alir dibawah ini :

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)



3. Bahwa obyek gugatan adalah Sertipikat Hak Milik No. 549/Kel. Lontar, dengan uraian kronologis penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagai berikut :
- Semula merupakan tanah Hak Yasan, berdasarkan Surat Keterangan Tanah yang dibuat oleh Kepala Kantor Dinas Luar Tingkat I IPEDA Kotamadya Surabaya tanggal 17 Desember 1981 No. KET-1017/WPJ.06/KI.1609/1981, riwayat tanah sebelum didaftarkan sertipikat hak atas tanah adalah :



- Sebelum tahun 1960, tercatat dalam Buku C. Desa No. 93 persil 29 b Klas d.II, luas 2.520 M², atas nama DERMO P. MOENARI;
 - Pada klasiran tahun 1973, tercatat dalam Buku C. Desa No. 110 persil 58 Klas d.II, luas 2.750 M², atas nama DERMO P. ATUN;
 - Selanjutnya dijual sebagian kepada SURO SUDIONO tercatat dalam Buku C. Desa No. 5268 persil 58 Klas d.II, luas 1.000 M², sedangkan sisanya seluas 1.750 M² dijual kepada K. PURBA tercatat dalam Buku C. Desa No. 2187 persil 58 Klas d.II.
- b. Selanjutnya didaftarkan sertipikat hak atas tanah, dan berdasarkan ketentuan pendaftaran tanah pada waktu itu diproses dengan Konversi sehingga terbit Sertipikat Hak Milik No. 40/Kel. Lontar, tertulis pemegang hak atas nama DARMO alias DERMO P. MOENARI, seluas 2.840 M²;
- c. Berdasarkan Surat Fatwa Pengadilan Agama Surabaya tentang waris damai tanggal 03 November 1981 No. 723/Fatwa/I/1981, beralih kepada NGAIRIN, ATUN, MUNARI, MINING, dan MISDI;
- d. Pada tahun 1987, tanah Sertipikat Hak Milik No. 40/Kel. Lontar dipisahkan menjadi 2 (dua) bidang, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 548/Kel. Lontar, seluas 1.835 M², dan Sertipikat Hak Milik No. 549/Kel. Lontar, seluas 1.005 M²;
- e. Untuk Sertipikat Hak Milik No. 548/Kel. Lontar, tertulis pemegang hak atas nama NGAIRIN, ATUN, MUNARI, MINING, dan MISDI, seluas 1.835 M², dapat dijelaskan :
- Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 September 1986 No. 671-11/Krpl/1986 yang dibuat oleh Asmoedi PPAT Surabaya, beralih kepada KUSMAN PURBA;



- Berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Surabaya tanggal 04 Juli 2000 No. 217/2000, beralih kepada TJAN ROBBY CHANDRA;
- Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 05 Juli 2002 No. 394/2002 yang dibuat oleh Untung Darnosoewirjo SH, beralih kepada Nyonya YENI MULYONO.
- f. Sedangkan untuk Sertipikat Hak Milik No. 549/Kel. Lontar, sampai saat ini pemegang hak masih tercatat atas nama NGAIRIN, ATUN, MUNARI, MINING, dan MISDI.

Untuk lebih jelasnya terkait kronologis diatas, dapat dilihat sebagaimana bagan alir dibawah ini :

Berdasarkan Surat Keterangan Tanah yang dibuat oleh Kepala Kantor Dinas Luar Tingkat I IPEDA Kotamadya Surabaya tanggal 17 Desember 1981
No. KET-1017/WPJ.06/KI.1609/1981
(merupakan data yang digunakan untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 549/Kel. Lontar)

DERMO P. MOENARI atau disebut juga DERMO P. MOENARI Buku C. Desa No. 110 persil 58 Klas d.II, luas 2.750 M2

SURO SUDIONO

dijual
sebagian

Buku C. Desa No. 5268 persil 58 Klas d.II, luas 1.000 M2

Berdasarkan Buku Tanah Hak Milik No. 549/Kel. Lontar

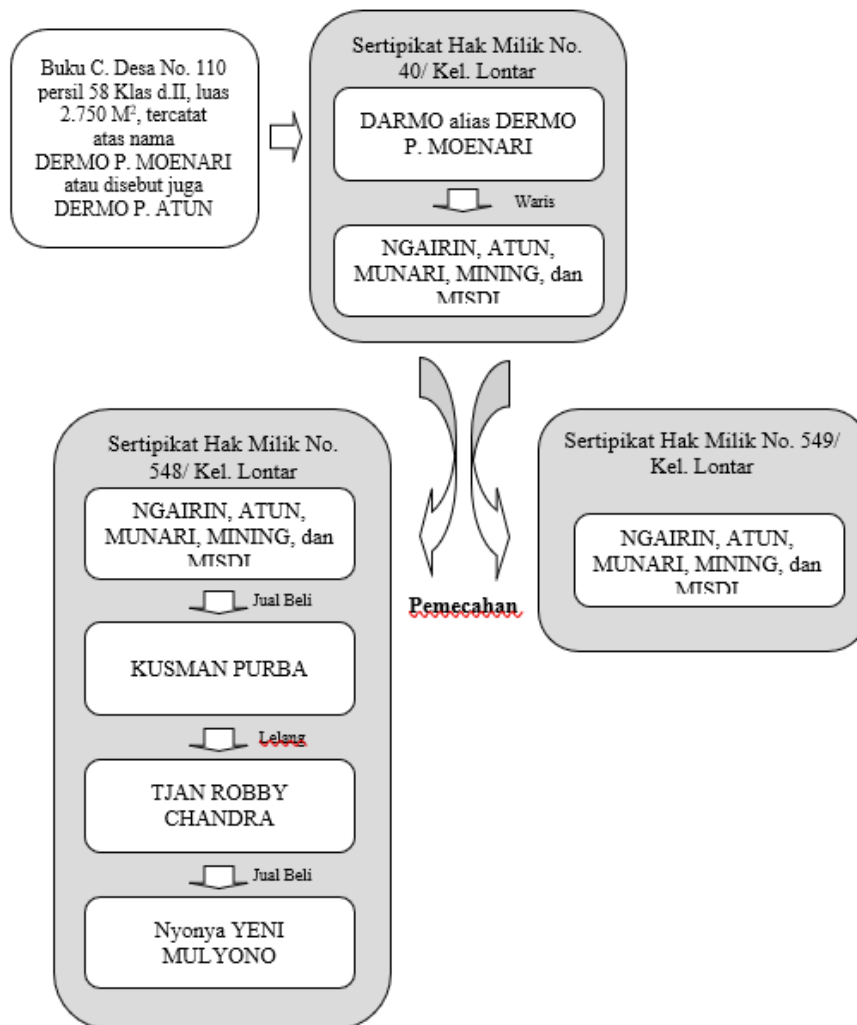
KONVERSI

Halaman 25 dari 61 halaman Putusan Pengadilan No.: 49/G/2024/PTUN.SBY.

NGAIRIN, ATUN, MUNARI, MINING, dan MISDI
Sertipikat Hak Milik

NGAIRIN, ATUN, MUNARI, MINING, dan MISDI

DI
ntar



4. Bahwa terhadap dalil-dalil dalam gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Tergugat, mohon dianggap dibantah dan disangkal seluruhnya.
5. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya memeriksa perkara ini berkenan memutus dengan menyatakan :
DALAM POKOK PERKARA :

- M
enerima Jawaban Tergugat seluruhnya;



- M
enolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

- M
enghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 02 Mei 2024 melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 2 Mei 2024 dan terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat tidak mengajukan Duplik meskipun telah diberi kesempatan secara patut oleh Majelis Hakim;

Bahwa untuk melindungi pihak ketiga yang terkait dengan objek sengketa dan sebagai konkretisasi dari asas dominus litis, serta sejalan dengan maksud dalam ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Majelis Hakim telah memanggil pihak ketiga atas nama Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi dengan alamat Desa Sambikerep Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya masing-masing sebanyak tiga kali melalui POS tercatat yaitu tanggal 4 April 2024, 18 April 2024, 22 Mei 2024 tetapi surat panggilan tersebut kembali ke pengadilan dengan alasan alamat tidak lengkap dan tidak dikenal;

Bahwa Penggugat mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang diberi materai cukup serta telah dicocokkan dengan asli atau fotokopinya masing-masing diberi tanda P – 1a sampai dengan P - 11, sebagai berikut:

1. P – 1a: Akta Jual Beli Tanggal 07 Juni 2022, Nomor : 279/2022 (fotokopi sesuai asli);
2. P – 1b: Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) – Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) tanggal pembayaran 30-05-2022 atas nama Wajib Pajak Andre Sunyoto, Njoo (fotokopi sesuai asli); Kwitansi Transaksi Virtual Account tanggal 30 Mei 2022 (fotokopi sesuai asli)
3. P – 1c: Pengecekan Sertipikat Nomor



Berkas 26266/2022 atas SHM 905/Kel. Lontar (fotokopi sesuai fotokopi);

4. P – 2 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 905 di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya Propinsi Jawa Timur atas nama Andre Sunyoto, Njoo sebagaimana Gambar Situasi Nomor 15.142/1994, luas 1.018 m2 (fotokopi sesuai fotokopi);
5. P – 3 : Sertipikat Hak Milik Nomor 9735 di Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, NIB: 12.01.31.04.1.09735, sebagaimana Surat Ukur Nomor 08607/Lontar/2022, luas 695 M2 atas nama Andre Sunyoto, Njoo disebut juga Andre Sunyoto (fotokopi sesuai fotokopi);
6. P – 4 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 9736 di Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur NIB: 12.01.31.04.1.09736 atas nama Andre Sunyoto, Njoo disebut juga Andre Sunyoto sebagaimana Surat Ukur Nomor 08608/Lontar/2022 luas 323 M2, (fotokopi sesuai fotokopi);
7. P – 5 : Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan: 74227/2022 tanggal 28 Desember 2022 atas nama Pemohon Andre Sunyoto, Njoo (fotokopi sesuai asli);
Bukti transaksi (fotokopi sesuai asli);
8. P – 6a : Surat dari Andre Sunyoto, Njoo kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, ATR/BPN Kota Surabaya I tanggal 30 November 2023, Hal: Permohonan Tindak Lanjut Terkait Pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 905 Kecamatan Lakarsantri Kelurahan Lontar Kota Surabaya I Atas Nama Andre Sunyoto, Njoo (fotokopi sesuai fotokopi);
9. P – 6b : Tanda Terima oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I tertanggal 1 Desember 2023 (fotokopi sesuai asli);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. P – 7a : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I kepada Sdr. Andre Sunyoto, Njoo Nomor: 7206/200-35.78/XII/2023, tanggal 22 Desember 2023 Perihal: Permohonan Tindak Lanjut Terkait Pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 905 Kecamatan Lakarsantri Kelurahan Lontar Kota Surabaya I Atas Nama Andre Sunyoto, Njoo (fotokopi sesuai asli);
11. P – 7b : Print Out riwayat pengiriman paket melalui ekspedisi (fotokopi sesuai fotokopi);
12. P – 8a : Surat dari Gress Gustia Adrian Pah, S.H., M.H., C.L.A Kuasa Hukum Andre Sunyoto, Njoo No. : 0002/03.I/GGP/2024, tanggal 03 Januari 2024, hal : Keberatan Atas Jawaban Nomor 7206/200-35.78/XII/2023 (fotokopi sesuai fotokopi);
13. P – 8b : Tanda Terima atas Surat Keberatan atas jawaban Nomor 7206/200-35.78/XII/2023, tanggal 4 Januari 2024 (fotokopi sesuai asli);
14. P – 9 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I kepada Yth. Gress Gustia Adrian Pah, S.H., M.H., C.L.A, C.Me. dkk. Selaku kuasa hukum dari Andre Sunyoto, Njoo Nomor: 0927/600-35.78/I/2024, tanggal 15 Januari 2024, perihal: Keberatan atas Jawaban Nomor 7206/200-35.78/XII/2023 (fotokopi sesuai asli);
15. P – 10 : Surat dari Gress Gustia Adrian Pah, S.H., M.H., C.L.A. C.Me. dkk. selaku Kuasa Hukum Andre Sunyoto, Njoo kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur No.: 0023/21.II/GGP/2024, tanggal 21 Februari 2024, hal: Banding Atas Penolakan (fotokopi sesuai fotokopi);
16. P – 11 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Tahun 2023 dengan Nomor Objek Pajak 35.78.011.010.020.0474.0 diterbitkan pada 2

Halaman 29 dari 61 halaman Putusan Perkara No.: 49/G/2024/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2023 dan jatuh tempo 31 Juli 2023 (fotokopi sesuai asli), dengan lampiran fotokopi Bukti Bayar PBB Nomor Objek Pajak 35.78.011.010.020.0474.0 tanggal 06 Juni 2023 09:59 WIB;

Bahwa Tergugat mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang diberi materai cukup serta telah dicocokkan dengan asli atau fotokopinya masing-masing diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 21, sebagai berikut:

1. T – 1 : Blangko Permohonan Sertipikat Model A atas nama Darmo/Munari, tgl. 31 Mei 1982 atas tanah seluas: 0.252 Ha, letak tanah di Desa: Dukuh Kuwukan, Lontar, Kecamatan Karangpilang (fotokopi sesuai asli);
2. T – 2 : Kutipan Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia atas nama Darmo P. Moenari, No. Buku Pendaftaran Huruf C 13, Desa Lontar, Ketjamatan: Karangpilang, Kabupaten Surabaya, Karesidenan Surabaya, Propinsi Jawa Timur (fotokopi sesuai fotokopi);
3. T – 3 : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Desa/kampung Lontar, Kejtamatan Karangpilang, Kodya Surabaya atas nama wajib bayar Darmo Nomor blok dan huruf bagian blok 58, Kelas desa d II, Djenis tanah darat, luas tanah 0.252 ha, ketetapan iuran Rp.0.36 sen, tertanggal 5 Juni 1982 (fotokopi sesuai fotokopi);
4. T – 4 : Keterangan Tanah No.: KET-1017/WPJ.06/KI.1609/1981 , tanggal 17 Desember 1981 atas nama Darmo P. Moenari (fotokopi sesuai asli);
5. T – 5 : Surat Fatwa Pengadilan Agama Surabaya Tentang Waris Damai tanggal 3 Nopember 1981, No.: 723/Fatwa/I/1981 atas sebidang Tanah Di Dukuh Kuwukan Lontar Kecamatan Karangpilang Surabaya (fotokopi sesuai asli);
6. T – 6 : Buku Tanah Hak Milik No. 40 Kelurahan Lontar, Surat-Ukur No.: 2571 tahun 1983 atas nama 1. Ngairin, 2. Atun, 3. Munari, 4. Mining, 5. Misdi (fotokopi sesuai asli);

Halaman 30 dari 61 halaman Putusan Perkara No.: 49/G/2024/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. T – 7 : Surat Kuasa Tanggal 5 September 1986 dari 1. Ngairin, 2. Atun, 3. Munari, 4. Mining kepada Misdi untuk menandatangani Akta Jual Beli atas Sertipikat hak Milik No. 40/Kel. Lontar. Kartu Tanda Penduduk atas nama Kusman Purba (fotokopi sesuai asli);
8. T – 8 : Akta Jual Beli No. 671-11/Krpl/1986, tanggal 11 September 1986 (fotokopi sesuai asli);
9. T – 9 : Buku Tanah Hak Milik No. 549 Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya atas nama pemegang hak 1. Ngairin, 2. Atun., 3. Munari, 4. Mining, 5. Misdi sebagaimana Gambar Situasi Tgl. 28-10-1986 No. 9449 Luas 1005 M2 (fotokopi sesuai asli);
10. T – 10 : Kwitansi Pembayaran an. Made Senodjaja, tanggal 03 Mei 1995 (fotokopi sesuai asli);
11. T – 11 : Surat Tanda setoran, Untuk Pembayaran: uang pemasukan Pemberian Hak. a.n.: Made Senodjaja, berdasarkan surat keputusan: Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, Tgl. 21-4-1995 No. 314/HM/35/95 (fotokopi sesuai asli);
12. T – 12 : Permohonan Sertipikat Model A, an. Made Senadaja, tgl. 01 Mei 1995, letak tanah Desa/Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Luas tanah : 1.018 M2, Macam permohonan sertipikat : Pendaftaran Hak Berdasarkan SK, Kanwil BPN Jatim tgl. 21 April 1995, No. 314/HM/35/95 (fotokopi sesuai asli);
13. T – 13 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Nomor: 314/Hm/35/95, tanggal 21 April 1995 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah (fotokopi sesuai asli);
14. T – 14 : Daftar Lampiran Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Tanggal : 21 April 1995, Nomor: 314/HM/35/95; (fotokopi sesuai

Halaman 31 dari 61 halaman Putusan Perkara No.: 49/G/2024/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)



- asli);
15. T – 15 : Surat Perintah Setor tanggal 28 Desember 2022, Nomor Berkas Permohonan : 74227/2022 an. Andre Sunyoto, Njoo (fotokopi sesuai asli);
Bukti Tansaksi (fotokopi sesuai asli);
16. T – 16 : Blangko Permohonan Pemecahan atas sertifikat Hak Milik No. 9735/Kel. Lontar, Luas : + 695 M2, Tgl. 15 Desember 2022 an. Andre Sunyoto, Njoo disebut juga Andre Sunyoto (fotokopi sesuai asli);
17. T – 17 : Buku Tanah Hak Milik No. 9735/Kel. Lontar, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, Jawa Timur an. Andre Sunyoto, Njoo disebut juga Andre Sunyoto, Luas: 695 M2 (fotokopi sesuai asli);
18. T – 18 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I kepada Sdr. Andre Sunyoto, Njoo Nomor: 7206/200-35.78/XII/2023, tanggal 22 Desember 2023, perihal Permohonan Tindak Lanjut terkait Pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 905 Kecamatan Lakarsantri Kelurahan Lontar Kota Surabaya I atas nama Andre Sunyoto, Njoo (fotokopi sesuai asli);
19. T – 19 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I kepada Gress Gustia Adrian Pah, S.H., M.H., C.L.A., C.Me., dkk. Nomor: 0927/600-35.78/I/2024, tanggal 15 Januari 2024, perihal Keberatan atas Jawaban Nomor 7206/200-35.78/XII/2023 (fotokopi sesuai asli);
20. T – 20 : Kronologis Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 549/Kel. Lontar (fotokopi sesuai fotokopi);
21. T – 21 : Kronologis Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 905/Kel. Lontar (fotokopi sesuai fotokopi);

Bahwa terhadap perkara ini, Majelis Hakim telah melaksanakan Sidang Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah objek sengketa *a quo* pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 28 Mei 2024, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat perkara ini;

Bahwa Penggugat mengajukan 1 (satu) orang saksi dan 1 (satu) ahli;

Saksi Penggugat:

1. PITONO, pada pokoknya memberikan keterangan di bawah janji, antara lain yaitu:

- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Andre Sunyoto, Njoo pada waktu transaksi jual beli tahun 2022.
- Bahwa Saksi menjual tanah Jalan Kuwukan Garuda Desa Lontar Kecamatan Lakarsantri.
- Bahwa tanah yang Saksi jual bersertifikat, yaitu Sertipikat atau Buku Tanah 905 bertanda P-2.
- Bahwa saksi mendapat tanah tersebut dari warisan ibu saksi Bernama Linawati Kusuma.
- Bahwa Saksi bersama Kaka Saksi bernama Veni Kusuma menjual tanah Sertifikat Hak Milik No. 905 ke Pak Andre.
- Bahwa batas-batas tanah tersebut yaitu Utara itu jalan Paving, Timur tanah Kapling, Selatan tanah perumahan, Barat Gudang.
- Bahwa Saksi tahu Lokasi tanah yang saksi jual.
- Bahwa Ibu Saksi meninggal tanggal 2 Januari 2019.
- Bahwa Ibu Saksi membeli tanah tersebut dari Pak Made tahun 1996.
- Bahwa sejak 1996 sampai ibu Saksi meninggal 2019, tidak ada pihak lain yang mengklaim atau yang mengaku bahwa tanah tersebut adalah milik mereka.

Ahli Penggugat:

1. Dr. AGUS SEKARMADJI, S.H., M.Hum., pada pokoknya memberikan keterangan atau pendapat di bawah sumpah, antara lain yaitu:

- Bahwa terkait dengan masalah pemecahan sertipikat itu didalam aturan-aturan PP Nomor 24 Tahun 1997 itu ada di dalam Pasal 48, kalau yang aturan lama yaitu adanya pemisahan namanya bukan pemecahan yaitu diatur didalam Pasal 32 PP 10 Tahun 1961, didalam

Halaman 33 dari 61 halaman Putusan Perkara No.: 49/G/2024/PTUN.SBY.



kaitannya dengan mekanisme pemecahan ini karena pemecahan itu adalah suatu tindakan untuk melakukan pemecahan atas bidang tanah menjadi beberapa bidang secara sempurna yang mana mengakibatkan bukti baik itu Buku Tanah maupun Surat Ukurnya menjadi tidak berlaku lagi. Kalau pemisahan itu Buku Tanah dan Surat Ukurnya semuanya masih ada hanya disesuaikan mengenai luasnya, tapi kalau pemecahan mengakibatkan sertifikat yang lama harus dimatikan dengan status hukum biasa. Kaitannya dengan mekanismenya harus mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan sehingga dengan demikian nantinya akan dilakukan karena masing-masing didalam hasil pemecahan itu akan dibuat adanya Surat Ukur dan Buku Tanahnya di elektronik sehingga nanti akan terbitnya masing-masing sertifikat itu.

- Bahwa Untuk sah, kalau memang sertifikat tanah tersebut masih ada sertifikat tentu Kantor Pertanahan tidak akan bisa melanjutkan oleh karenanya pasti ada sertifikat yang dibatalkan kalau memang cacat harus segera dibatalkan baru bisa diproses baru sebab didalam satu bidang tanah hanya ada satu status haknya tidak boleh lebih, kalau ada sertifikat harus dibatalkan terlebih dahulu kalau memang diketahui ternyata itu cacat karena hal ini sudah diatur didalam PERMEN yang terbaru yaitu Permen ATR Nomor 21 tahun 2020 Pasal 34, 35 kemudian siapa yang berwenang membatalkan diatur dalam Pasal 19.

- Bahwa didalam kaitannya dengan tanah itu ada tadi saya katakan selalu didahului adanya pengukuran data fisik, pengukuran data fisik itu penunjukan ada pada pemohon sehingga dengan demikian kalau misalnya tadi si pemohon tadi menunjuk berarti tadi ada kesalahannya dilakukan penunjukan itu mesti dilanjutkan dengan penetapan batas, pada waktu penetapan batas itu mesti ada persetujuan dari yang berbatasan, jika itu memang senyatanya yang ditunjuk adalah bukan tanahnya dia tapi ditunjuk berarti disitu ada suatu hal yang salah dari si pemohon yang mestinya disini diteliti dengan alat bukti tertulisnya, jika kemudian ada yang protes berarti ini ada prinsip kehati-hatian-hatiannya atau prinsip kecermatannya, ketika saat ini telah diketahui dan



mengetahui misalkan di hukum kita pengaduan pihak BPN pun telah menyiapkan aturan bagaimana mekanisme pembatalan bahkan mengapa itu diterbitkan kalau memang di lapangan di beberapa hal ada kejadian hal-hal yang mengakibatkan terbitnya produk hukum berupa sertifikat itu mengakibatkan cacat sehingga dengan demikian kalau memang sudah diketahui bahwa itu cacat maka diberi wewenang Kantor Pertanahan tersebut untuk melakukan suatu pembatalan, namun kalau sertifikat lebih dari 5 (lima) tahun itu menurut peraturan harus melalui putusan pengadilan.

- Bahwa Permen ATR Nomor 21 tahun 2020, kalau ada kesalahan diatur dalam Pasal 34, 35 maka produk tata usaha itu harus dibatalkan.

- Bahwa benar, misalnya ada si A menjual sebidang tanah kepada si B kemudian si A tadi secara yuridis sudah tidak berhak lagi tetapi karena dibantu oleh Oknum Kepala Desa atau Lurah sehingga terbit bisa seakan-akan dia itu masih pemilik, sehingga dijual lagi kepada si C, oleh karena itu si C mengusulkan untuk terbitnya sertifikat artinya dia lebih dulu kemudian si B tadi menjadi pihak yang sebenarnya berhak tetapi menjadi tidak bisa melakukan pendaftaran karena ternyata setelah diteliti sudah dijual dijual lagi, maka itu harus diteliti semua.

- Bahwa Petok D yang acuannya itu di Buku A, Buku B dan Buku C itu sudah diatur. Dari persoalan tadi kalau menggunakan Buku C bahwa telah dilakukan pemecahan atau penjualan dari 2700 m2 itu sudah dijual 1000 m2 pada seseorang maka seseorang tadi adalah pihak yang benar untuk melakukan suatu proses untuk diterbitkan sertifikat sehingga dia adalah pihak yang benar secara yuridis untuk meminta haknya sesuai dengan yang dimiliki sehingga ketika disitu haknya ada pihak lain yang memiliki maka harus diuji siapa sebenarnya yang lebih berhak, dari situlah maka pejabat yang menerbitkan dapat melakukan suatu pembatalan.

- Bahwa jadi namanya diuji adalah untuk validnya adalah harus diawali dengan pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis, kalau seperti tadi pengumpulan data fisiknya sudah kelihatan yang 1000 m2



sudah dijual tapi masih ditunjuk 2700 m2 artinya apa yang ditunjukkan adalah adanya kesalahan pengumpulan data fisik makanya berdasarkan PERMEN ATR No.21 termasuk adanya kesalahan objek artinya objek pihak lain kecaplok itulah yang saya katakan yang mengakibatkan itu menjadi cacat, jadi tidak hanya fisik, yuridis nya juga bisa diteliti, sejarahnya ada dimana, maka diukur tadi, kalau ketahuan berarti disini ada cacatnya.

- Bahwa benar, kalau pemisahan itu sertifikat lama masih ada tetapi luasnya dikurangi, kalau pemecahan sertifikat lama sudah mati karena terbit sertifikat-sertifikat baru.
- Bahwa benar, luasnya saja harus disesuaikan, didaftarkan kembali karena terjadi perubahan data fisik namanya pemeliharaan.
- Bahwa kalau pemecahan itu berarti pendaftaran pemeliharaan data artinya data sudah terkumpul kalau dipecah berarti terjadi perubahan data maka dilakukan pendaftaran kembali maka yang digunakan yang data yang telah terkumpul tadi.
- Bahwa yang boleh mengajukan suatu permohonan pemecahan itu mesti orang yang sertifikatnya atas nama itu artinya orang yang pelihara, pelihara yaitu tentu akan diuji lagi apa alasan melakukan pemecahan sebab pada aturan-aturan yang menyatakan bahwa dilarang memecah data mana yang mengakibatkan 5 (lima) bidang atau lebih misalnya tanpa adanya Siteplane, memang adalah pelihara itu ketika permohonan dari yang punya tadi dan syarat-syarat yang dipenuhi dalam arti kegunaannya untuk apa dilepaskan yang makai itu dapat dikabulkan proses pemecahannya.

Bahwa Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi meskipun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim;

Keterangan-keterangan saksi dan ahli dari Penggugat, selengkapnya termuat pada Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisah dengan Putusan ini;

Bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan dalam Persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 10 Juli 2024 dan



Tergugat tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim;

Bahwa Segala sesuatu dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan telah termuat dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Bahwa 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 Sertipikat Hak Milik Nomor 549/Kelurahan Lontar, terbit pada tanggal 6 – 6 – 1987, berdasarkan Gambar Situasi Nomor 9449 tanggal 28 – 10 – 1986, seluas 1.005 m2, atas nama Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdri yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Surabaya, Jawa Timur. (*vide* Bukti T-9);

Menimbang, bahwa di Peradilan Tata Usaha Negara terdapat ketentuan mengenai formalitas gugatan yang harus dipenuhi dalam suatu gugatan sengketa Tata Usaha Negara dan oleh karena itu Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan mengenai apakah gugatan *a quo* memenuhi formalitas gugatan atau tidak ?

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan adanya SHM No. 549/Kel. Lontar merugikan kepentingan hukum PENGGUGAT selaku pemegang hak milik atas SHM No. 905/Kel. Lontar (sekarang SHM No. 9735/Kel. Lontar dan SHM No. 9736/Kel. Lontar atas nama PENGGUGAT) yang proses pemecahannya pada TERGUGAT menjadi terhenti akibat dari adanya SHM No. 549/Kel. Lontar atas nama Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdri, sehingga dalam hal ini PENGGUGAT memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan Gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa isu hukum yang timbul dan menjadi permasalahan adalah Apakah Penggugat berkepentingan mengajukan gugatan *a quo* ?

Halaman 37 dari 61 halaman Putusan Perkara No.: 49/G/2024/PTUN.SBY.



Menimbang, bahwa mengenai kepentingan mengajukan gugatan diatur dalam pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan sebagai berikut :

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;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat memiliki Sertipikat Hak Milik No. 9735 / Kel. Lontar (*vide* Bukti P-3) dan Sertipikat Hak Milik No. 9736/ Kel. Lontar (*vide* Bukti P-4) yang berada diatas bidang tanah yang sama atau tumpang tindih dengan objek sengketa *a quo* maka Penggugat memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim juga akan mempertimbangkan apakah Pengadilan Tata Usaha Negara sudah berwenang memeriksa sengketa *a quo* atau belum ?;

Menimbang, bahwa upaya administratif diatur dalam pasal 75 Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menjelaskan bahwa :

(1) Warga masyarakat yang dirugikan terhadap keputusan dan / atau tindakan dapat mengajukan upaya administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan / atau melakukan keputusan dan/ atau tindakan.

(2) Upaya administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :

a. *keberatan ; dan*



b. *banding;*

Menimbang, bahwa Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif menjelaskan bahwa :

Pasal 2 ayat (1)

Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;

Menimbang, bahwa berdasarkan kedua ketentuan tersebut diatas, maka Pengadilan Tata Usaha Negara baru berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara apabila Penggugat telah menempuh upaya administratif berupa keberatan dan banding;

Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan upaya administratif berupa keberatan melalui Surat dari Gress Gustia Adrian Pah, S.H., M.H., C.L.A Kuasa Hukum Andre Sunyoto, Njoo No. : 0002/03.I/GGP/2024, tanggal 03 Januari 2024, hal : Keberatan Atas Jawaban Nomor 7206/200-35.78/XII/2023 (*vide* Bukti P-8a) dan tanda terima keberatan (*vide* Bukti P-8b) dan kemudian dijawab oleh Tergugat melalui Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I kepada Yth. Gress Gustia Adrian Pah, S.H., M.H., C.L.A, C.Me. dkk. Selaku kuasa hukum dari Andre Sunyoto, Njoo Nomor: 0927/600-35.78/II/2024, tanggal 15 Januari 2024, perihal: Keberatan atas Jawaban Nomor 7206/200-35.78/XII/2023 (*vide* Bukti P-9);

Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan upaya banding administratif melalui Surat dari Gress Gustia Adrian Pah, S.H., M.H., C.L.A. C.Me. dkk. selaku Kuasa Hukum Andre Sunyoto, Njoo kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur No.: 0023/21.II/GGP/2024, tanggal 21 Februari 2024, hal: Banding Atas Penolakan (*vide* Bukti P-10) namun tidak ada tanggapan.

Menimbang, bahwa setelah memeriksa bukti surat para pihak maupun dalil para pihak, Majelis Hakim tidak menemukan adanya jawaban



ataupun tindak lanjut dari atasan Tergugat terkait penyelesaian upaya banding administratif;

Menimbang, bahwa berdasarkan segenap uraian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah melalui upaya administratif berupa keberatan dan banding, sehingga tindakan Penggugat tersebut telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menepuh Upaya Administratif, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya sudah berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan sengketa *a quo* masih dalam tenggang waktu pengajuan gugatan atau tidak ?;

Menimbang, bahwa mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa :

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".

Menimbang, bahwa Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif mengatur bahwa :

"Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan / atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif.

Menimbang, bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 menyebutkan bahwa tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari



untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dihitung *sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya*;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat baru mengetahui adanya objek sengketa *a quo* di atas lokasi yang sama dengan SHM No. 905/Kel. Lontar milik PENGGUGAT baru pertama kali diketahui oleh PENGGUGAT pada tanggal 29 Desember 2023 kemudian Penggugat mengajukan Surat Keberatan tertanggal 03 Januari 2024 dan Surat Banding tertanggal 21 Februari 2024. Terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat tidak membantah;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 08 Maret 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 13 Maret 2024.

Menimbang, bahwa berdasarkan segenap uraian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh sertipikat hak milik objek sengketa *a quo*, oleh karenanya tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung sejak Penggugat mengetahui yaitu pada tanggal 29 Desember 2023 dan apabila dihitung sampai dengan tanggal gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yaitu tanggal 13 Maret 2024, diketahui bahwa gugatan masih dalam tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berwenang untuk mengadili sengketa *a quo* atau tidak ?;

Menimbang, bahwa mengenai sengketa tata usaha negara diatur dalam ketentuan pasal 1 angka (9) dan (10) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5



Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur sebagai berikut :

(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 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 sertifikat hak milik objek sengketa *a quo*, merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kotamadya Surabaya (*vide* Bukti T-9) sekarang nomenklatur penyebutan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, serta memberikan hak milik atas tanah kepada Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi dan tidak memerlukan lagi persetujuan atasan atau instansi lain. Berdasarkan uraian tersebut maka jelas sertifikat hak milik objek sengketa *a quo* memenuhi unsur-unsur keputusan tata usaha negara (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;

Menimbang, bahwa sengketa *a quo* terjadi antara Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, sebagai akibat penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 549/Kelurahan Lontar, terbit pada tanggal 6 – 6 – 1987, berdasarkan Gambar Situasi Nomor 9449 tanggal 28 – 10 – 1986, seluas 1.005 m², atas nama *Ngairin, Atun, Munari, Mining,*



Misdi, yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Surabaya, Jawa Timur. Berdasarkan uraian tersebut diatas maka sengketa *a quo* memenuhi ketentuan 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 oleh karena sengketa *a quo* adalah sengketa tata usaha negara, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya pada tanggal 25 April 2024 melalui Sistem Informasi Pengadilan yang didalam Jawaban Tergugat tersebut memuat materi eksepsi dan pokok perkara. Sehingga sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai dalil eksepsi yang diajukan Tergugat sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan Tergugat dalam Jawabannya menyebutkan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa digugatnya Tergugat oleh pihak Penggugat dalam perkara *a quo* terkait penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 549/Kel. Lontar, dengan pemegang hak tercatat atas nama 1. NGAIRIN; 2. ATUN; 3. MUNARI; 4. MINING; 5. MISDI.

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi diatur dalam 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.

(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 memeriksa eksepsi Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat bukanlah eksepsi. Oleh karena itu eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum dan patut dinyatakan tidak dapat diterima, maka selanjutnya Majelis Hakim akan memeriksa pokok perkara.

II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa mengenai Gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat, Replik Penggugat, dan Kesimpulan Penggugat adalah sebagaimana termuat dalam duduk perkara diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti pokok permasalahan dalam sengketa *a quo* adalah sebagai berikut :

1. Apakah tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ?;
2. Apakah tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa *a quo* bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik ?;

Menimbang, bahwa terhadap pokok persengketaan tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bahwa suatu keputusan tata usaha negara dinilai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila keputusan tersebut dikeluarkan oleh pejabat yang tidak berwenang atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural dan



substansi serta bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang apakah Tergugat berwenang menerbitkan surat keputusan objek sengketa *a quo* atau tidak?;

Menimbang, bahwa Tergugat *in casu* adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dahulunya dikenal dengan nomenklatur Kepala Kantor Agraria Kotamadya Surabaya yang menerbitkan objek sengketa *a quo* berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 549/Kelurahan Lontar, terbit pada tanggal 6 – 6 – 1987, berdasarkan Gambar Situasi Nomor 9449 tanggal 28 – 10 – 1986, seluas 1.005 m², atas nama Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi, yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Surabaya, Jawa Timur. (*vide* Bukti T-9);

Menimbang, bahwa mengenai kewenangan menerbitkan sertipikat hak milik atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan sebagai berikut :

Pasal 10 :

(3) *Tiap-tiap buku-tanah yang telah dipergunakan untuk membukukan sesuatu hak dibubuhi tanda-tangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan cap Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan;*

Menimbang, bahwa sertipikat hak milik objek sengketa *a quo* (*vide* Bukti T-9) diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kota Madya Dati II Surabaya, sekarang Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dan fakta persidangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat berwenang menerbitkan sertipikat hak milik objek sengketa *a quo* (*vide* Bukti T-9) sebagaimana ketentuan Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai prosedur penerbitan objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa TERGUGAT telah melakukan kesalahan/kelalaian dengan tidak melakukan pencatatan hapusnya SHM 549/Kel. Lontar yang diketahui telah beralih haknya, sesuai dengan ketentuan Pasal 29 ayat (1) huruf c PP 10/1961 dan juga telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik yaitu asas kepastian hukum dan asas kecermatan.

Menimbang, bahwa Tergugat telah menjawab dalil gugatan, yang pada pokoknya sebagai berikut (*vide* Jawaban Tergugat) :

2. Bahwa Penggugat mendalilkan menguasai obyek tanah a quo berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 905/Kel. Lontar, dan kronologis penerbitan sertipikat hak atas tanah tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :
 - a. Semula merupakan tanah Negara bekas Hak Yasan, sebelum tahun 1960 tercatat dalam Buku C. Desa No. 93 persil 29 b Klas d.II, luas 2.520 M², atas nama DERMO P. MOENARI;
 - b. Pada klasiran tahun 1973, tercatat dalam Buku C. Desa No. 110 persil 58 Klas d.II, luas 2.750 M², atas nama DERMO P. ATUN;
 - c. Pada tahun 1982, mutasi sebagian kepada SENO SUDIONO tercatat dalam Buku C. Desa No. 5268 persil 58 Klas d.II, luas 1.000 M²;
 - d. Pada tahun 1982, mutasi seluruhnya kepada SRI SUKARSIH MUNTARI tercatat dalam Buku C. Desa No. 5531 persil 58 Klas d.II, luas 1.000 M²;
 - e. Pada tahun 1994, dijual seluruhnya kepada MADE SENADJAJA tercatat dalam Buku C. Desa No. 8428 persil 58 Klas d.II, luas 1.000 M²;



- f. Berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang diketahui Lurah Lontar tanggal 25 November 1994, MADE SENADJAJA melepaskan tanah Yasan dimaksud kepada Negara sehingga menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, kemudian pada tanggal 28 November 1994 dimohonkan hak;
 - g. Pada tanggal 21 April 1995, terbit Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur No. 314/HM/35/95, tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah;
 - h. Pada tanggal 19 Juli 1995, Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur No. 314/HM/35/95 tersebut didaftarkan dan diantaranya terbit Sertipikat Hak Milik No. 905/Kel. Lontar, tertulis atas nama MADE SENADJAJA, seluas 1.018 M²;
 - i. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25 April 1996 No. 156/LS/STNM/1996, yang dibuat oleh PPAT Drs. Sutikno Malang Dimedjo, beralih kepada Nyonya Janda LINAWATI KUSUMO;
 - j. Berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 07 Maret 2022 No. 2/III/2022, yang dibuat oleh Allycia Tanujaya, SH, M.Kn, Notaris di Kab. Sidoarjo, beralih kepada Nyonya FENY KUSUMA dan PITONO;
 - k. Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 16 Juni 2022 No. 279/2022, yang dibuat oleh PPAT Anita Lucia Kendarto, SH, M.Kn, beralih kepada ANDRE SUNYOTO, NJOO disebut juga ANDRE SUNYOTO (Penggugat);
3. Bahwa obyek gugatan adalah Sertipikat Hak Milik No. 549/Kel. Lontar, dengan uraian kronologis penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagai berikut :
- a. Semula merupakan tanah Hak Yasan, berdasarkan Surat Keterangan Tanah yang dibuat oleh Kepala Kantor Dinas Luar



Tingkat I IPEDA Kotamadya Surabaya tanggal 17 Desember 1981 No. KET-1017/WPJ.06/KI.1609/1981, riwayat tanah sebelum didaftarkan sertifikat hak atas tanah adalah :

- Sebelum tahun 1960, tercatat dalam Buku C. Desa No. 93 persil 29 b Klas d.II, luas 2.520 M², atas nama DERMO P. MOENARI;
 - Pada klasiran tahun 1973, tercatat dalam Buku C. Desa No. 110 persil 58 Klas d.II, luas 2.750 M², atas nama DERMO P. ATUN;
 - Selanjutnya dijual sebagian kepada SURO SUDIONO tercatat dalam Buku C. Desa No. 5268 persil 58 Klas d.II, luas 1.000 M², sedangkan sisanya seluas 1.750 M² dijual kepada K. PURBA tercatat dalam Buku C. Desa No. 2187 persil 58 Klas d.II.
- b. Selanjutnya didaftarkan sertifikat hak atas tanah, dan berdasarkan ketentuan pendaftaran tanah pada waktu itu diproses dengan Konversi sehingga terbit Sertipikat Hak Milik No. 40/Kel. Lontar, tertulis pemegang hak atas nama DARMO alias DERMO P. MOENARI, seluas 2.840 M²;
- c. Berdasarkan Surat Fatwa Pengadilan Agama Surabaya tentang waris damai tanggal 03 November 1981 No. 723/Fatwa/I/1981, beralih kepada NGAIRIN, ATUN, MUNARI, MINING, dan MISDI;
- d. Pada tahun 1987, tanah Sertipikat Hak Milik No. 40/Kel. Lontar dipisahkan menjadi 2 (dua) bidang, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 548/Kel. Lontar, seluas 1.835 M², dan Sertipikat Hak Milik No. 549/Kel. Lontar, seluas 1.005 M²;
- e. Untuk Sertipikat Hak Milik No. 548/Kel. Lontar, tertulis pemegang hak atas nama NGAIRIN, ATUN, MUNARI, MINING, dan MISDI, seluas 1.835 M², dapat dijelaskan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 September 1986 No. 671-11/Krpl/1986 yang dibuat oleh Asmoedi PPAT Surabaya, beralih kepada KUSMAN PURBA;
- Berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Surabaya tanggal 04 Juli 2000 No. 217/2000, beralih kepada TJAN ROBBY CHANDRA;
- Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 05 Juli 2002 No. 394/2002 yang dibuat oleh Untung Darnosoewirjo SH, beralih kepada Nyonya YENI MULYONO.

f. Sedangkan untuk Sertipikat Hak Milik No. 549/Kel. Lontar, sampai saat ini pemegang hak masih tercatat atas nama NGAIRIN, ATUN, MUNARI, MINING, dan MISDI.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai isu hukum sebagaimana dalil Penggugat yaitu : Apakah tindakan TERGUGAT yaitu tidak melakukan pencatatan hapusnya SHM 549/Kel. Lontar yang diketahui telah beralih haknya, bertentangan dengan ketentuan Pasal 29 ayat (1) huruf c PP 10/1961?;

Menimbang, bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah mengatur sebagai berikut :

Pasal 29

(1) *Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mencatat hapusnya sesuatu hak, jika kepadanya disampaikan:*

- c. *Salinan surat keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum untuk dijalankan atau pejabat yang berwenang yang menyatakan pencabutan hak itu untuk kepentingan umum.*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak baik Penggugat maupun Tergugat tidak ditemukan suatu Putusan hakim yang didalamnya memerintahkan pencabutan hak untuk kepentingan umum.

Halaman 49 dari 61 halaman Putusan Perkara No.: 49/G/2024/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dan fakta persidangan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil Penggugat tidak terbukti. Namun setelah Majelis Hakim memeriksa dalil gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat serta bukti-bukti yang diajukan dipersidangan menurut Majelis Hakim bahwa yang menjadi persoalan/masalah pokok yang perlu dipertimbangkan dalam sengketa ini adalah ***“Apakah benar sertipikat hak milik atas nama Penggugat terletak pada bidang tanah yang sama dengan sertipikat hak milik objek sengketa (tumpang tindih) serta apakah penerbitan objek sengketa oleh Tergugat terdapat cacat yuridis sehingga harus dinyatakan batal?”***.

Menimbang, bahwa mencermati objek sengketa (*vide bukti T-9*) pada kolom C. Asal Persil diketahui bahwa objek sengketa berasal dari pemisahan dari M. 40 / Lontar atas nama Ngairi, Atun, Munari, Mining, Misdi. Hak Milik No. 40 / Kelurahan Lontar pada kolom I Petunjuk disebutkan Bekas Hak Yasan luas 2840 m2 dengan batas-batas sebagaimana termuat dalam Surat Ukur sementara yaitu sebelah Utara : Jalan Desa, sebelah Selatan : tanah hak, sebelah Timur : tanah hak dan sebelah Barat : tanah hak;

Menimbang, bahwa pada kolom c) Sertipikat Hak Milik Nomor : 9735 / Kel. Lontar berasal dari pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 905 / Kel. Lontar. Pada kolom i) (*vide bukti P-3* identik dengan **bukti T-17**). Sedangkan Penunjuk Sertipikat Hak Milik Nomor : 905 disebutkan berasal dari tanah Negara bekas Hak Yasan, dengan batas-batas sebagaimana tercantum dalam Surat Ukur adalah, sebelah Utara : Jalano, sebelah Selatan : tanah hak, sebelah Timur : M dan sebelah Barat : tanah hak. (*vide Bukti P-2*) ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 28 Mei 2024, Majelis Hakim bersama Para Pihak yaitu Penggugat dan Tergugat telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat dan diketahui bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 9735 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 9736 berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 905/ Kelurahan Lontar. Yang mana



Sertipikat Hak Milik Nomor 905 (*vide* Bukti P-2) diterbitkan tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 549 (objek sengketa *a quo* (*vide* Bukti T-9);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dan fakta persidangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa pada satu bidang tanah yang sama terdapat 2 (dua) sertipikat hak milik atau dengan kata lain terdapat tumpang tindih seluruhnya antara sertipikat hak milik atas nama Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 905/ Kelurahan Lontar, terbit tanggal 19-7-1995, Gambar Situasi Nomor : 15.142/1994, tanggal 22-12-1994, luas 1.018 M² atas nama Andre Sunyoto, Njoo disebut juga Andre Sunyoto (*vide bukti P-2*) dengan sertipikat hak milik objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 549 / Kelurahan Lontar, terbit tanggal 10-6-1987, Gambar Situasi No. 9449 tanggal 28-10- 1986 Luas \pm 1005 m², atas nama pemegang hak Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi, yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya (*vide bukti bukti T-9*);

Menimbang, bahwa terbukti adanya tumpang tindih sertipikat Penggugat dengan obyek sengketa, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah penerbitan keputusan objek sengketa terdapat cacat yuridis atau tidak dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan :

Pasal 19 :

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria;

Pasal 29



- (1) Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mencatat hapusnya sesuatu hak, jika kepadanya disampaikan:
 - b. salinan surat keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak itu dilepaskan.

Menimbang, bahwa oleh karena dokumen/ warkah penerbitan objek sengketa yang menjadi dasar penerbitan objek sengketa *a quo* dan dijadikan bukti oleh Tergugat tidak lengkap maka Majelis Hakim dalam mempertimbangkan penerbitan objek sengketa *a quo* akan mempergunakan acuan pada dokumen/ warkah penerbitan sertipikat alas hak Penggugat oleh karena telah dipertimbangkan kedua sertipikat berada pada bidang yang sama/ tumpang tindih.

Menimbang, bahwa dalam **bukti T-4** pada dokumen berupa Keterangan Tanah dari Kepala Kantor Dinas Luar TK. I IPEDA Kotamadya Surabaya tanggal 17 Desember 1981 pada pokoknya isinya adalah atas permintaan Camat Karangpilang surat Nomor : 144/SKP/XII/1980 tanggal 29 Desember 1980, menerangkan bahwa Dermo P. Moenari memiliki tanah persil 29 b d II luas 0,252 Ha pada klasiran pencatatan tahun 1939 sesudah klasiran tahun 1973, pada tahun tidak jelas ps. 58 d II luas 0,100 Ha dijual ke No. 5268 atas nama Suro Sudiono;

Menimbang, bahwa mencermati warkah/ dokumen penerbitan sertipikat alas hak Penggugat pada dokumen berupa Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Nomor : 314/HM/35/95 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah tanggal 21 April 1995 (*vide bukti T-13*) yang pada konsideran menimbang disebutkan bahwa :

1. a. Seluas $\pm 1000 \text{ m}^2$ adalah tanah bekas Hak Yasan, semula adalah sebelum tahun 1960 a.n. Dermo P. Moenari No. 93 persil 29-b d II luas $\pm 0,252 \text{ Ha}$. Klasiran tahun 1973 a.n. Dermo P. Atun No. 110 persil 58 Kelas d II luas $\pm 0,275 \text{ Ha}$; Tahun 1982 mutasi ke No. 5268 atas nama Seno Sudiono persil 58 d-II luas $\pm 0,100 \text{ Ha}$. Tahun 1982 Mutasi ke No.



5531 atas nama Sri Sukarsih Muntari persil 58 Klas d-II luas $\pm 0,100$ Ha dan tanggal 28-10-1994 dijual ke No. 8428 atas nama Made Sanadjaja persil 59 d-II $\pm 0,100$ Ha.

2. ... sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak yang diketahui Lurah Lontar tanggal 25-11-1994.

Menimbang, bahwa berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Nomor : 314/HM/35/95 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah tanggal 21 April 1995 (*vide* Bukti T-13) Kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 905 / Kelurahan Lontar tanggal 19-7-1995, atas nama Made Sanadjaja yang kemudian pada tanggal 25-4-1996, Sertipikat Hak Milik tersebut dijual kepada Linawati Kusumo. Selanjutnya pada tanggal 7 Maret 2022, Sertipikat tersebut diwariskan kepada Feny Kusuma dan Pitono. Setelah itu pada tanggal 16-6-2022, sertipikat tersebut dibeli oleh Andre Sunyoto, Njoo disebut juga Andre Sunyoto. (*vide* Bukti P-2);

Menimbang, bahwa Pasal 29 Ayat (1) huruf b. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan : Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mencatat hapusnya sesuatu hak, jika kepadanya disampaikan: b. salinan surat keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak itu dilepaskan, berdasar ketentuan ini, dan dihubungkan dengan fakta persidangan yaitu sebelum tahun 1960, tercatat dalam Buku C Desa No. 93 persil 29 b Klas d. II luas 2.520 m² atas nama Dermo P. Moenari. (*vide* Bukti T-20 dan T-21). Pada tanggal 3 Agustus 1966, Darmo wafat (*vide* Bukti T-5). Selanjutnya Pada Klasiran tahun 1973, tercatat dalam buku c. Desa No. 110 persil 58 Klas d.II luas 2.750 m² atas nama Dermo P. Atun. Selanjutnya dijual sebagian kepada Suro Sudiono tercatat dalam buku C Desa No. 5268 persil 58 Klas d.II luas 1.000 m², sedangkan sisanya seluas 1.750 m² dijual kepada K. Purba tercatat dalam Buku C. Desa No. 2187 persil 58 Klas d.II. (*vide bukti T-20 dan T-21*) pada tanggal 31 Mei 1982, Darmo / Munari mengajukan permohonan penerbitan sertipikat hak milik (*vide* Bukti T-1) selanjutnya terbit sertipikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 40 / Kelurahan Lontar tanggal 3 November 1983, Surat Ukur Sementara No. 2571/1983 tanggal 26-4-1983 luas 2840 m² (*vide* Bukti T-6) kemudian pada tanggal 5 September 1986, Ngairi, Atun, Munari, Mining memberi kuasa kepada Misdi untuk mengurus penjualan tanah sebagian (*vide* Bukti T-7) kemudian Misdi menjual sebagian tanah kepada Kusman Purba pada dokumen berupa Akta Jual Beli No. 671-11/Krpl/1986 tanggal 11 September 1986) dijual kepada Kusman Purba. Kemudian dipecah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 548 (milik Kusman Purba) (*vide* Bukti T-20) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 549/Kelurahan Lontar tanggal 10 Juni 1987 (objek sengketa *a quo*) (*vide* Bukti T-9). Selanjutnya pada tanggal 1 Mei 1995, Made Senadjaja mengajukan permohonan sertipikat hak milik atas tanah seluas 1.018 m² (*vide* Bukti T-12) dan yang kemudian terbit SHM Nomor 905 / Kelurahan Lontar (*vide* Bukti P-2) (sementara faktanya sebelumnya sudah ada sertipikat objek sengketa), maka berdasarkan uraian tersebut diatas, sebenarnya Ngairi, Atun, Munari, Mining, Misdi telah melepaskan hak atas tanahnya kepada Seno Sudiono sehingga hak atas tanah sebagaimana Klasiran tahun 1973, tercatat dalam Buku C. Desa No. 110 persil 58 Klas d.II luas 2.750 m² atas nama Dermo P. Atun. adalah tidak berlaku lagi tetapi yang berlaku adalah sebagaimana Klasiran Buku C Desa No. 2187 persil 58 Klas d.II. Dengan diterbitkan SHM Nomor 905 / Kelurahan Lontar (*vide* Bukti P-2) maka sertipikat objek sengketa yang telah terbit sebelumnya menjadi tidak lagi memiliki kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa penerbitan sertipikat alas hak Penggugat telah sesuai sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 tersebut yakni segala pemindahan hak atas tanah baik yang diawali dari sebelum tahun 1960 a.n. Dermo P. Moenari. Klasiran tahun 1973 a.n. Dermo P. Atun No. 110 persil 58 Kelas d II luas $\pm 0,275$ Ha; Tahun 1982 mutasi ke No. 5268

Halaman 54 dari 61 halaman Putusan Perkara No.: 49/G/2024/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)



atas nama Seno Sudiono persil 58 d-II luas $\pm 0,100$ Ha. Tahun 1982 Mutasi ke No. 5531 atas nama Sri Sukarsih Muntari persil 58 Klas d-II luas $\pm 0,100$ Ha dan tanggal 28-10-1994 dijual ke No. 8428 atas nama Made Senadjaja persil 59 d-II $\pm 0,100$ Ha kepada Penggugat telah dilakukan atau dibuktikan dengan akta yang dibuat dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria sebagaimana termuat dalam **bukti P-1a** dan Klasiran Buku C Desa, justru sebaliknya berdasar Pasal 29 Ayat (1) huruf b. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, secara hukum Ngairi, Atun, Munari, Mining, Miski telah melepaskan obyek sengketa kepada Seno Sudiono berturut-turut hingga sampai kepada Penggugat dengan demikian sertifikat objek sengketa yang telah terbit sebelumnya menjadi tidak lagi memiliki kekuatan hukum mengikat dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek substansi penerbitan objek sengketa sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sertifikat alas hak Penggugat terbit setelah diterbitkan sertifikat objek sengketa.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa sertifikat yang terbit terlebih dahulu tidak selalu dapat dianggap sebagai sertifikat yang diakui kebenarannya secara hukum dengan mengingat fakta-fakta hukum yang harus turut pula dipertimbangkan yakni antara lain :

- Riwayat penerbitan sertifikat Hak Milik No. 905 / Kelurahan Lontar semula merupakan tanah Negara bekas Hak Yasan, sebelum 1960 tercatat dalam Buku C Desa No. 93 persil 29 b Klas d.II, luas 2.520 m² atas nama DERMO P. MOENARI, pada klasiran tahun 1973, tercatat dalam Buku C Desa No. 110 persil 58 Klas d.II luas 2.750 m², atas nama DERMO P. ATUN, pada tahun 1982, mutasi sebagian kepada Seno Sudiono tercatat dalam Buku C Desa No. 5268 persil 58 Klas d.II luas 1.000 m². Pada tahun 1982, mutasi seluruhnya kepada Sri Sukarsih Muntari tercatat dalam Buku C.



Desa Nomor 5531 persil 58 Klas d.II luas 1.000 m2. Pada tahun 1994 dijual seluruhnya kepada Made Senadjaja tercatat dalam Buku C Desa No. 8428 persil 58 Klas d.II luas 1.000 m2 kemudian dimohonkan sertipikat dan terbit sertipikat hak milik Nomor 905 / Kel. Lontar atas nama Made Senadjaja seluas 1.018 m2 kemudian beralih kepada Linawati Kusumo kemudian beralih ke Feny Kusuma dan Pitono dan terakhir beralih ke Penggugat (*vide* Bukti P-1a).

- Prosedur penerbitan sertipikat alas hak Penggugat telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yakni sesuai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dan fakta persidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena diatas tanah telah terbit 2 (dua) sertipikat hak milik yaitu sertipikat objek sengketa *a quo* (*vide* Bukti T-9) dan sertipikat Hak Milik No. 905 / Kelurahan Lontar (*vide* Bukti P-2) maka sesuai ketentuan pasal 34 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, maka dalam satu bidang tanah hanya dapat diterbitkan satu sertipikat hak atas tanah. Hal mana dalam sengketa *a quo* prosedur penerbitan sertipikat alas hak Penggugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mana penerbitan itu dilengkapi berdasarkan data dan pernyataan serta dokumen berupa surat keterangan tanah dari Kepala Kantor Dinas Luar Tk. I IPEDA Kotamadya Surabaya yang merupakan permintaan dari Camat Karangpilang (*vide* Bukti T-4), Kwitansi Pembayaran an. Made Senodjaja, tanggal 03 Mei 1995 (*vide* Bukti T-10), Surat Tanda setoran, Untuk Pembayaran: uang pemasukan Pemberian Hak. a.n.: Made Senodjaja, berdasarkan surat keputusan: Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, Tgl. 21-4-1995 No.



314/HM/35/95 (*vide* Bukti T-11), Permohonan Sertipikat Model A, an. Made Senadjaja, tgl. 01 Mei 1995, letak tanah Desa/Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Luas tanah : 1.018 M2, Macam permohonan sertipikat : Pendaftaran Hak Berdasarkan SK, Kanwil BPN Jatim tgl. 21 April 1995, No. 314/HM/35/95 (*vide* Bukti T-12), Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Nomor: 314/Hm/35/95, tanggal 21 April 1995 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah (*vide* Bukti T-13), Daftar Lampiran Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Tanggal : 21 April 1995, Nomor: 314/HM/35/95 (*vide* Bukti P-14) sebagaimana ketentuan Pasal 19 dan Pasal 29 Ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga dapat disimpulkan bahwa penerbitan objek sengketa cacat yuridis sehingga oleh karenanya objek sengketa tidak dapat dipertahankan lagi eksistensinya atau dengan kata lain tidak lagi memiliki kekuatan hukum mengikat sehingga harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa selain pertimbangan hukum berdasar peraturan perundang-undangan sebagaimana tersebut di atas, berdasar asas kepastian hukum sebagaimana dimaksud Pasal 10 Ayat (1) Huruf a Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang maknanya *asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan*. Sebagaimana Buku C Desa No. 5268 persil 58 Klas d.II luas 1.000 m2. telah dijual hak atas tanah kepada Suro Sudiono kemudian ke Sri Sukarsih Mutari kemudian ke Made Senadjaja yang selanjutnya memohon penerbitan sertipikat hak milik nomor 905 / Kel. Lontar kemudian ke Linawati Kusumo, kemudian ke Feny Kusuma dan Pitono kemudian ke Penggugat dengan menyatakan bahwa terhadap hak atas tanah tersebut belum diterbitkan tanda bukti hak/ sertipikat sehingga kemudian terbit lagi sertipikat atas nama Ngairi, Atun, Munari, Mining, Misdi. Penggugat sebagai pembeli yang beritikad



baik, demi keadilan sebagai hukum tertinggi maka sertifikat objek sengketa secara hukum telah dilepaskan, oleh karenanya Tergugat harus menyatakan obyek sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan obyek sengketa harus dibatalkan agar terdapat kepastian hukum bahwa dalam satu bidang tanah hanya bisa terbit satu sertifikat.

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa dinyatakan batal maka kepada Tergugat (*in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I) diwajibkan untuk mencabut objek sengketa sehingga cukup alasan dan berdasar hukum untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan segenap uraian pertimbangan Majelis Hakim diatas diketahui bahwa penerbitan objek sengketa secara prosedur dan substansi bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, dan juga objek sengketa bertentangan dengan asas kepastian hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka objek sengketa *a quo* terbukti bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa *a quo* telah terbukti terdapat cacat yuridis yakni bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka surat keputusan objek sengketa *a quo* haruslah dinyatakan batal.

Menimbang, bahwa oleh karena surat keputusan objek sengketa *a quo* telah dinyatakan batal, dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 97 ayat (9) huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka tuntutan Penggugat agar mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 549/Kelurahan Lontar, terbit pada tanggal 6 – 6 – 1987, berdasarkan Gambar Situasi Nomor 9449 tanggal 28 – 10 – 1986, seluas 1.005 m2, atas nama Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi yang terletak di



Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Surabaya, Jawa Timur adalah beralasan hukum dan harus dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini.

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti yang tidak turut dipertimbangkan dianggap telah dikesampingkan, akan tetapi tetap tercantum dan menjadi bagian dari putusan ini.

Memperhatikan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha negara, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 549/Kelurahan Lontar, terbit pada tanggal 6 – 6 – 1987, berdasarkan Gambar Situasi Nomor 9449 tanggal 28 – 10 – 1986, seluas 1.005 m2, atas nama Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Surabaya, Jawa Timur.
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 549/Kelurahan Lontar, terbit pada tanggal 6 – 6 – 1987, berdasarkan Gambar Situasi Nomor 9449 tanggal 28 – 10 – 1986, seluas 1.005 m2, atas nama Ngairin, Atun, Munari, Mining, Misdi yang terletak di Kelurahan Lontar, Kecamatan Lakarsantri, Surabaya, Jawa Timur.
4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sebesar

Halaman 59 dari 61 halaman Putusan Perkara No.: 49/G/2024/PTUN.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 3.950.000,00 (tiga juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata usaha Negara Surabaya pada hari Selasa, tanggal 16 Juli 2024 oleh Kami, MARIANA IVAN JUNIAS, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua Majelis, RACHMADI, S.H. dan IKAWATI UTAMI, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Rabu tanggal 24 Juli 2024 oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh LENY WAHYU UTAMI, S.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, dan dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat.

Hakim Anggota I

Hakim Ketua Majelis

ttd

RACHMADI, S.H.

Hakim Anggota II

ttd

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

ttd

IKAWATI UTAMI, S.H.

Panitera Pengganti

ttd

LENY WAHYU UTAMI, S.H.

Halaman 60 dari 61 halaman Putusan Perkara No.: 49/G/2024/PTUN.SBY.



Rincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,00
- ATK dan Pemberkasan	Rp. 325.000,00
- PNBP	Rp. 80.000,00
- Panggilan-Panggilan	Rp. 495.000,00
- Redaksi	Rp. 10.000,00
- Materai	Rp. 10.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 3.000.000,00
Jumlah	Rp. 3.950.000,00

(tiga juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah).