



**PUTUSAN**

**Nomor 479 K/TUN/2016**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**TONY SUSANTO**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Manyar Kertoarjo 7/19, RT 05 RW 01, Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Sugijanto, S.H., M.H., M.Kn.;
2. Drs. Sutikno, S.H.;

Keduanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Sugijanto Sumosendjojo & Rekan, beralamat di Jalan Kutisari Selatan Nomor 49, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Desember 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat;

**melawan:**

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I**, berkedudukan di Jalan Taman Puspa Raya Blok D Nomor 10, Komplek Citra Raya, Sambikerep, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Kuncorobhakti Hanung P., S.H., jabatan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
2. Bambang Ujijono, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
3. Nanang Hariyanto, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
4. Djunaedi, S.H., jabatan Staf Sub Seksi Sengketa Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
5. Nugroho Imam Santoso, S.H., jabatan Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;



6. Much. Mudzakir, A.Md., jabatan Staf Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I; Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 148/SKK/35.78.14/IV/2015, tanggal 14 April 2015;

**II. PT. INTILAND GRANDE** (dahulu PT. Dharmala Land/dahulu PT. Pembangunan Darmo Grande), berkedudukan dahulu di Jalan Mayjen Sungokono Kavling B-5, Surabaya, sekarang di Spazio Lantai 8 Komplek Graha Festival Kavling 3, Jalan Mayjen Yono Soewoyo Graha Famili, Surabaya, dalam hal ini diwakili oleh Ir. Sinarto Dharmawan, M.B.A., pekerjaan Direktur Utama dan David Hosea B., pekerjaan Direktur, keduanya berkewarganegaraan Indonesia, selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Lardi, S.H.;
2. Wida Peace Ananta, S.H.;
3. Sahlan, S.H.;
4. Ariyanto Hermawan, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Calon Advokat Magang pada Kantor Advokat Lardi & Partners, beralamat di Graha Peln 8<sup>th</sup> B Floor, Jalan Pahlawan Nomor 112, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 27-1/SK/L&P-Adv/VI/2016, tanggal 19 Juli 2016;

Termohon Kasasi I, II, dahulu Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

**I. OBJEK GUGATAN**

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6382/Kelurahan Lontar tanggal 03-07-2013, atas nama PT Intiland Grande di Surabaya, Surat Ukur Nomor 3330/Lontar/2005 tanggal 21-03-2005 Luas 1030 m<sup>2</sup> yang asalnya dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penurunan hak dan Jual Beli dari Sertipikat Hak Milik Nomor 4099/Kelurahan Lontar tanggal 02-05-2005, Surat Ukur Nomor 3330/Lontar/2005 tanggal 21-03-2005, Luas 1030 m<sup>2</sup>;

## II. DASAR GUGATAN

1. Bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara "Objek Sengketa" Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6382/Kelurahan Lontar tanggal 03-07-2013, atas nama PT Intiland Grande di Surabaya, Surat Ukur Nomor 3330/Lontar/2005 tanggal 21-03-2005 Luas 1030 m<sup>2</sup> yang asalnya dari penurunan hak dan Jual Beli dari Sertipikat Hak Milik Nomor 4099/Kelurahan Lontar tanggal 02-05-2005, Surat Ukur Nomor 3330/Lontar/2005 tanggal 21-03-2005, Luas 1030 m<sup>2</sup>, baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 22 Desember 2014 sebagaimana Surat Jawaban Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat tanggal 22 Desember 2014 Nomor 4257/4-35.78/XII/2014;
2. Bahwa dengan demikian gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
3. Bahwa Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut, telah memenuhi Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dengan dasar bahwa: Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat;
4. Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan perkara *a quo* mendasarkan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni:
  - a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat (in casu objek gugatan) bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

#### 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)



- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas pemerintahan yang baik yakni asas kecermatan, asas ketelitian dan asas kepastian hukum;*

III. ALASAN DIAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik-Pemegang hak atas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 909/Kelurahan Lontar diterbitkan oleh Tergugat (dahulu bernama Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya) tanggal 22 Agustus 1995, Gambar Situasi (GS) tanggal 15 Juni 1995 Nomor 7025/1995, luas 2.100 m<sup>2</sup>;
2. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 909/Kelurahan Lontar milik Penggugat berasal dari pecahan sebagian dari Sertipikat Induk Hak Milik Nomor 751/Kelurahan Lontar Gambar Situasi (GS) tanggal 26 Oktober 1993 Nomor 13916/1983 dengan luas Induk keseluruhan 3.630 m<sup>2</sup>, diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 12 April 1995 Nomor 74/LKS/IV/M/1995 dibuat di hadapan Suyati Subadi, S.H. PPAT di Surabaya;
3. Bahwa tanah milik Penggugat Sertipikat Hak Milik Nomor 909/Kelurahan Lontar sejak dibeli pada tahun 1995 merupakan tanah pekarangan kosong, selama ini dijaga orang suruhan Penggugat untuk ditanami singkong, jagung dan tanaman musiman lainnya serta terdapat beberapa tanaman mangga;
4. Bahwa untuk memastikan letak tepat batas-batas tanah milik Penggugat, pada tanggal 04 Februari 2013, Penggugat mengajukan permohonan pengukuran pengembalian batas Sertipikat Hak Milik Nomor 909/Kelurahan Lontar di Kantor Tergugat terdaftar DI 302 Nomor 308/2013 tanggal 04 Februari 2013, pengukuran oleh petugas ukur Tergugat telah dilaksanakan pada tanggal 13 Februari 2013 berdasarkan Surat Tugas tanggal 06 Februari 2013 dan setelah dilakukan pengolahan data ukur dan data yang ada di Kantor Tergugat, hasilnya bahwa batas-batas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 909/Kelurahan Lontar telah dikembalikan batasnya sebagaimana mestinya;
5. Bahwa selanjutnya Penggugat pernah berkirim surat sebanyak 3 (tiga) kali kepada Tergugat masing-masing tanggal 12 Juni 2013, 22 Mei 2014 dan tanggal 17 November 2014 perihal "Mohon Informasi masalah tumpang tindih penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 909/Kelurahan Lontar";



Berdasarkan surat jawaban Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat tanggal 22 Desember 2014 Nomor 4257/4-35.78/XII/2014 dijelaskan bahwa tanah milik Penggugat Sertipikat Hak Milik Nomor 909/Kelurahan Lontar sebagian tanahnya ditumpangi oleh Sertipikat Hak Milik Nomor 4099/Kelurahan Lontar yang saat ini telah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 6382/Kelurahan Lontar (objek gugatan);

6. Bahwa tanah milik Penggugat Sertipikat Hak Milik Nomor 909/Kelurahan Lontar diterbitkan Tergugat tanggal 22 Agustus 1995 merupakan pemecahan sebagian dari Sertipikat Induk Hak Milik Nomor 751/Kelurahan Lontar yang terbit sejak tahun 1993 Gambar Situasi (GS) Nomor 13916 tanggal 26-10-1993, Luas 3630 m<sup>2</sup>; Berdasarkan data Gambar Situasi (GS) tanggal 15 Januari 1995 Nomor 7025/1995 terbukti Sertipikat Hak Milik Nomor 909/Kelurahan Lontar telah diukur dan dipetakan pada Peta Garis lembar 19-18 kotak b-1,2 dengan demikian pemilikan tanah Penggugat Hak Milik Nomor 909/Kelurahan Lontar sejak tahun 1995 telah memiliki jaminan kepastian hukum sehingga harus memperoleh perlindungan hukum;
7. Bahwa surat Tergugat kepada Penggugat tanggal 22 Desember 2014 Nomor 4257/4-35.78/XII/2014 angka 3 yang pada intinya merupakan informasi sekaligus “pengakuan Tergugat” tentang adanya tumpang tindih Sertipikat (*overlapping*) yakni Sertipikat Hak Milik Penggugat Nomor 909/Kelurahan Lontar ditumpangi oleh Sertipikat Hak Milik Nomor 4099/Kelurahan Lontar yang saat ini telah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 6382/Kelurahan Lontar Surat Ukur Nomor 3330/2005;
8. Bahwa sertipikat objek gugatan SHM Nomor 4099/Kelurahan Lontar terbit tanggal 02-05-2005 saat ini menjadi SHGB Nomor 6382/Kelurahan Lontar terbit tanggal 03-07-2013, SU Nomor 3330/2005, maka sebagai dasar Tergugat dalam menerbitkan sertipikat objek gugatan *a quo* adalah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (Permenag/K. BPN Nomor 3 Tahun 1997);
9. Bahwa pengakuan Tergugat dalam suratnya yang ditujukan kepada Penggugat tanggal 22 Desember 2014 Nomor 4257/4-35.78/XII/2014 yang menyatakan bila SHM Nomor 909/Kelurahan Lontar milik Penggugat, ditumpangi sertipikat objek perkara SHM Nomor 4099/Kelurahan Lontar yang saat ini menjadi SHGB Nomor



6382/Kelurahan Lontar, membuktikan Tergugat dalam menerbitkan sertipikat objek perkara telah melanggar *asas kecermatan dan asas ketelitian* yakni melanggar kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sebagaimana diatur Pasal 24 ayat (2) Permenag/K. BPN Nomor 3 Tahun 1997, menyatakan:

“(2) *Prinsip dasar pengukuran bidang tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan*”;

10. Bahwa sertipikat milik Penggugat SHM Nomor 909/Kelurahan Lontar GS Nomor 7025/1995 Luas 2100 m<sup>2</sup> yang diterbitkan oleh Tergugat telah dipetakan dalam PETA GARIS lembar 19-18 kotak 1,2 yakni PETA GARIS di wilayah Kelurahan Lontar yang saat itu dipergunakan Tergugat dalam rangkaian proses penerbitan sertipikat (*in casu* pemetaan GS) sebelum sertipikat diterbitkan Tergugat. Dengan demikian SHM Nomor 909/Kelurahan Lontar milik Penggugat adalah sertipikat yang sah dan merupakan jaminan kepastian hukum pemilikan tanah Penggugat (*vide* Pasal 19 ayat (1) dan Pasal 19 ayat (2c) Undang-Undang Nomor 5/1960 *juncto* Pasal 4 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 dan PP Nomor 10 Tahun 1961 dalam penjelasannya);

11. Bahwa terjadinya tumpang tindih/*overlapping* sertipikat *in casu* terjadi karena dalam proses penerbitan sertipikat objek gugatan tidak dipetakan menggunakan peta yang berlaku pada saat itu yakni PETA GARIS wilayah Kelurahan Lontar lembar 19-18, padahal pemetaan hasil ukur (SU) dalam rangka penerbitan sertipikat untuk wilayah Kelurahan Lontar wajib dilakukan di dalam peta yang telah tersedia saat itu yaitu PETA GARIS, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Permenag/K. BPN Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan:

“(2) *Dalam hal untuk suatu daerah telah tersedia Peta Dasar Pendaftaran yang berupa PETA GARIS, maka hasil pengukuran bidang-bidang tanah dalam daerah itu dipetakan dalam peta pendaftaran*”;

12. Bahwa terjadinya kasus tumpang tindih sertipikat *a quo* membuktikan telah terjadi pelanggaran hukum yang dilakukan Tergugat dikarenakan Tergugat mengabaikan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) yaitu asas kecermatan, asas ketelitian dan khususnya asas



kepastian hukum dalam penerbitan sertipikat. Asas kepastian hukum ini menghendaki dihormatinya hak yang telah diperoleh seseorang (*in casu* Penggugat) berdasarkan keputusan pemerintah, jadi demi kepastian hukum tanah milik Penggugat SHM Nomor 909/Kelurahan Lontar, maka Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6382/Kelurahan Lontar tanggal 03-07-2013, atas nama PT Intiland Grande di Surabaya, Surat Ukur Nomor 3330/Lontar/2005 tanggal 21-03-2005 Luas 1030 m<sup>2</sup> yang asalnya dari penurunan hak dan Jual Beli dari Sertipikat Hak Milik Nomor 4099/Kelurahan Lontar tanggal 02-05-2005, Surat Ukur Nomor 3330/Lontar/2005 tanggal 21-03-2005, Luas 1030 m<sup>2</sup> harus dinyatakan cacat hukum sehingga harus dibatalkan;

13. Bahwa perbuatan Tergugat yang menerbitkan sertipikat objek gugatan di atas tanah milik Penggugat SHM Nomor 909/Kelurahan Lontar jelas merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan atau suatu perbuatan sewenang-wenang yang sangat merugikan Penggugat.

#### IV. PETITUM

Berdasarkan uraian gugatan yang telah dikemukakan di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk menindaklanjuti gugatan ini dan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini kiranya berkenan untuk memutus dengan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6382/Kelurahan Lontar tanggal 03-07-2013, atas nama PT Intiland Grande di Surabaya, Surat Ukur Nomor 3330/Lontar/2005 tanggal 21-03-2005 Luas 1030 m<sup>2</sup> yang asalnya dari penurunan hak dan Jual Beli dari Sertipikat Hak Milik Nomor 4099/Kelurahan Lontar tanggal 02-05-2005, Surat Ukur Nomor 3330/Lontar/2005 tanggal 21-03-2005, Luas 1030 m<sup>2</sup>;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6382/Kelurahan Lontar tanggal 03-07-2013, atas nama PT Intiland Grande di Surabaya, Surat Ukur Nomor 3330/Lontar/2005 tanggal 21-03-2005 Luas 1030 m<sup>2</sup> yang asalnya dari penurunan hak dan Jual Beli dari Sertipikat Hak Milik Nomor 4099/Kelurahan Lontar tanggal 02-05-2005, Surat Ukur Nomor 3330/Lontar/2005 tanggal 21-03-2005, Luas 1030 m<sup>2</sup>;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;



Bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat seluruhnya kecuali yang diakui dengan tegas oleh Tergugat II Intervensi; Eksepsi Kewenangan Absolut (Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadili gugatan mengenai sengketa kepemilikan);
2. Bahwa, dalam surat Gugatan yang telah didaftarkan oleh Penggugat pada tanggal 18 Maret 2015 dan telah diperbaiki tanggal 11 Mei 2015 Penggugat telah mendalilkan mengenai pemilikan tanah Penggugat yakni tumpang tindih Sertipikat Hak Milik Nomor 909/Lontar tanggal 22 Agustus 1995 sesuai gambar situasi tanggal 15 Juni 1995 Nomor 7025/1995 seluas 2100 m<sup>2</sup> milik Penggugat yang telah ditumpangi oleh tanah objek sengketa milik Tergugat II Intervensi merupakan dalil yang memerlukan pembuktian mengenai kepemilikan tanah yang dirasa Penggugat telah ditumpangi oleh Tanah milik Tergugat II Intervensi karena telah terbukti bahwa penerbitan Sertipikat atas tanah objek sengketa telah berdasarkan data fisik dan data yuridis yang ada serta tidak adanya sanggahan dari Penggugat sewaktu penerbitan objek sengketa. Oleh karenanya Penggugat seharusnya mengajukan gugatan terlebih dahulu ke Pengadilan Negeri Surabaya mengenai kepemilikan tanah yang diyakini oleh Penggugat telah ditumpangi oleh Tergugat II Intervensi. Sehingga gugatan perkara *a quo* yang diajukan oleh Penggugat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Eksepsi Gugatan Penggugat Adalah Kabur (*Exceptio Obscuurlibel*);

3. Bahwa, mengenai tumpang tindih sebagaimana didalilkan Penggugat dengan dasar adalah surat dari Tergugat tanggal 22 Desember 2014 yang mana tidak diuraikan letak dan berapa luasan tanah yang sebagian telah ditumpangi oleh tanah objek sengketa milik Tergugat II Intervensi karena telah jelas bahwa luas tanah milik Penggugat adalah seluas 2.100 m<sup>2</sup> tidak mungkin semua ditumpangi oleh tanah objek sengketa milik Tergugat II Intervensi karena tanah objek sengketa hanya seluas 1.030 m<sup>2</sup>. Hal tersebut telah menunjukkan adanya kekaburan gugatan dan ketidakjelasan gugatan mengenai luas dan letak tanah yang telah ditumpangi oleh Tergugat II Intervensi dari keseluruhan tanah yang didalilkan milik Penggugat. Sehingga dengan demikian dengan adanya kekaburan dan ketidakjelasan letak dan luasan tanah yang didalilkan Penggugat telah ditumpangi oleh Tergugat II



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 97/G/2015/PTUN.SBY., tanggal 05 November 2015, yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.313.000,00 (dua juta tiga ratus tiga belas ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 97/B/2016/PT.TUN.SBY., tanggal 12 Mei 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 09 Juni 2016 dan diterima pada tanggal 20 Juni 2016, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Desember 2014, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 Juni 2016, sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Kasasi Nomor 97/G/2015/PTUN.SBY. *juncto* Nomor 97/B/2016/PT.TUN.SBY., yang dibuat oleh Panitia Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut pada tanggal 29 Juni 2016;

Bahwa setelah itu, Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II masing-masing pada tanggal 12 Juli 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, kemudian Termohon Kasasi II mengajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut pada tanggal 28 Juli 2016, sedangkan Termohon Kasasi I tidak mengajukan Jawaban Memori Kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan



Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

**ALASAN-ALASAN KASASI**

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

BAHWA *JUDEX FACTI* TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM DALAM TERTIB BERACARA ATAU LALAI MEMENUHI SYARAT-SYARAT YANG DIWAJIBKAN OLEH PERATURAN PERUNDANGAN YANG BERLAKU.

**I. ALASAN KEBERATAN PERTAMA**

1. Bahwa *Judex Facti* dalam Putusan Tingkat Pertama telah melakukan kesalahan fatal yakni dalam mengutip fakta bukti yang diajukan Penggugat/Pembanding sekarang permohonan kasasi yakni terhadap Bukti P-1;
2. Bahwa Bukti P-1 dalam putusan Tingkat Pertama di halaman 28 ditulis “fotocopy sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2015, nama Wajib Pajak: Adi Sutjipto”; Padahal yang benar, Bukti P-1 adalah: “Sertipikat Hak Milik Nomor 909/Kel. Lontar GS Nomor 7025/1995 Luas 2.100 m<sup>2</sup> atas nama Tony Susanto”;
3. Bahwa adanya kesalahan dalam penulisan alat Bukti P-1, sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum putusan mendasarkan alat bukti yang salah, oleh karenanya putusan *Judex Facti* terbukti cacat secara substansial, sehingga memiliki dasar untuk dibatalkan;

**II. ALASAN KEBERATAN KEDUA**

1. Bahwa terdapat kekeliruan dan kesalahan penerapan hukum yang nyata dalam putusan *Judex Facti* dalam hal penilaian “kepentingan” sebagai dasar menggugat. *Judex Facti* menganggap tidak ada kepentingan oleh karena Tergugat II Intervensi/Termohon Kasasi II secara faktual di lapangan menguasai tanah di luar Sertipikat Hak Milik Nomor 909/Kel. Lontar milik Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;
2. Bahwa sengketa *in litis* adalah karena adanya tumpang tindih sertipikat yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi I dahulu Tergugat/Terbanding I yakni: Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 909/Kel. Lontar terbit tanggal 22-08-1995, luas = 2.100 m<sup>2</sup> (asal dari sebagian Sertipikat Induk Hak Milik Nomor 751/Kel. Lontar luas = 3.630 m<sup>2</sup>), ditumpangangi Sertipikat Hak Milik



Nomor 4099/Kel. Lontar yang saat ini menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 6382/Kel. Lontar terbit tanggal 03-07-2013 seluas = 1.030 m<sup>2</sup> atas nama Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II Intervensi;

3. Bahwa uraian jelasnya adalah Termohon Kasasi I dahulu Tergugat/Terbanding telah melakukan kesalahan fatal yakni:
  - tanggal 22-08-1995 menerbitkan SHM Nomor 909/Kel. Lontar seluas = 2.100 m<sup>2</sup>;
  - tanggal 03-07-2013 menerbitkan SHGB Nomor 6382/Kel. Lontar seluas 1.030 m<sup>2</sup> atas tanah yang telah ada sertipikat SHM Nomor 909/Kel. Lontar;
  - SHGB Nomor 6382/Kel. Lontar diterbitkan numpangi (*overlap*) sebagian atas SHM Nomor 909/Kel. Lontar;
4. Bahwa perihal tumpang tindih yang merupakan fakta bukti “kesalahan teknis administratif” penerbitan sertipikat telah diakui secara tegas oleh Termohon Kasasi I dahulu Tergugat/Terbanding yakni Tergugat telah memberitahu Penggugat melalui penjelasan tertulis/surat tanggal 22-12-2014 Nomor 4257/4-35.78/XII/2014 ditujukan kepada Penggugat *vide* Bukti P-9 dan Bukti P-10 (*gambar lampiran P-9*) yang mengakui benar terjadi tumpang tindih antara SHM Nomor 909/Kel. Lontar luas = 2.100 m<sup>2</sup> ditumpangi SHM Nomor 4099/Kel. Lontar yang saat ini telah menjadi SHGB Nomor 6382/Kel. Lontar luas = 1.030 m<sup>2</sup>;
5. Bahwa surat Bukti P-9 hingga saat ini masih *exist*/tidak pernah dicabut oleh Tergugat, maka pengakuan Tergugat dalam Bukti P-9 harus diterima sebagai bukti yang sempurna. Dari informasi Bukti P-9 inilah timbul kepentingan Penggugat, dikarenakan terjadi Penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara (*in casu* penerbitan SHM Nomor 4099/Kel. Lontar dan atau SHGB Nomor 6382/Kel. Lontar) yang melanggar hak subjektif Penggugat sebagai pemilik SHM Nomor 909/Kel. Lontar;
6. Bahwa fakta di lapangan atas penguasaan tanah menurut Tergugat II Intervensi bahwa SHGB Nomor 6382/Kel. Lontar tidak numpangi SHM Nomor 909/Kel. Lontar dan secara bulat-bulat dinyatakan dalam pertimbangan putusan *Judex Facti*, terbukti merupakan penerapan hukum yang salah oleh karena:



- Penjelasan atas posisi letak tepat sertipikat, apakah tumpang tindih atau tidak itu sepenuhnya wewenang Badan Pertanahan Nasional (*in casu* Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi I);
  - Kewenangan BPN berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2006, Pasal 3 (6) menyatakan:  
“*Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi:*
    1. ....;
    2. ....; dan seterusnya
    6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
    7. ....; dan seterusnya”
  - SHM Nomor 909/Kel. Lontar milik Penggugat terbit tahun 1995 adalah sah secara hukum, sebaliknya SHGB Nomor 6382/Kel. Lontar (objek gugatan) tidak memiliki kepastian hukum karena diterbitkan atas tanah yang telah ada sertipikat sebelumnya *in casu* SHM Nomor 909/Kel. Lontar;
7. Bahwa dalih Tergugat II intervensi yang menyatakan tidak menguasai tanah SHM Nomor 909/Kel. Lontar milik Penggugat dan menyatakan SHGB Nomor 6382/Kel. Lontar tidak tumpang tindih dengan SHM Nomor 909/Kel. Lontar adalah di luar kapasitasnya untuk menilai Bukti P-9 yang merupakan kewenangan Tergugat untuk menyatakan apakah suatu sertipikat diterbitkan telah terjadi tumpang tindih atau tidak;
8. Bahwa adanya dugaan/indikasi kuat, tindakan Tergugat II intervensi dengan beralih penguasaan fisik tanah di luar SHM Nomor 909/Kel. Lontar adalah merupakan strategi dan akal-akalan Tergugat II intervensi setelah mengetahui dari Bukti P-9 dan diajukannya gugatan perkara *in litis*. Tindakan Tergugat II intervensi tersebut dimaksudkan untuk menyelamatkan SHGB Nomor 6382/Kel. Lontar yang nyata-nyata berdasar Bukti P-9 merupakan produk Keputusan Tata Usaha Negara yang cacat secara hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum.

### III. ALASAN KEBERATAN KETIGA

1. Bahwa Bukti P-9 yang merupakan bukti sempurna oleh karena merupakan pengakuan Tergugat, membuktikan bahwa SHGB Nomor 6382/Kel. Lontar yang berasal dari SHM Nomor 4099/Kel. Lontar terbit tahun 2013 telah numpangi SHM Nomor 909/Kel. Lontar terbit tanggal



22-08-1995, oleh karenanya SHGB Nomor 6382/Kel. Lontar merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang cacat hukum;

2. Bahwa selama SHGB Nomor 6382/Kel. Lontar belum dicabut/dibatalkan, maka dalam arsip buku tanah SHM Nomor 909/Kel. Lontar milik Penggugat selamanya akan tercatat sebagai sertipikat bermasalah karena ditumpangi oleh sertipikat lain yakni SHGB Nomor 6382/Kel. Lontar. Penggugat tidak dapat melaksanakan hak hukum atas tanah miliknya artinya hak subjektif Penggugat telah dirugikan karena tindakan Tergugat *a quo*, terbukti *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam hal kepentingan Penggugat sebagai dasar diajukannya gugatan *in litis*. Tergugat jelas-jelas telah melanggar prinsip Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) yakni prinsip kehati-hatian dalam menerbitkan SHGB Nomor 6382/Kel. Lontar ex SHM Nomor 4099/Kel. Lontar;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan bahwa keputusan tata usaha negara objek sengketa tidak tumpang tindih dengan sertifikat hak milik Penggugat, hal tersebut dikuatkan Penggugat dan Tergugat II Intervensi pada sidang pemeriksaan setempat bahwa lahan lokasi yang di atasnya terbit objek sengketa tidak bersinggungan dengan lahan milik Penggugat. Dengan demikian Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan keputusan objek sengketa, sehingga tidak mempunyai hak gugat atau tidak memiliki kepentingan dalam mengajukan gugatan;

Bahwa di samping itu, alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: **Tony Susanto** tersebut harus ditolak;

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

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

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi: **TONY SUSANTO** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 13 Desember 2016, oleh H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H., dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis,

Ketua Majelis,

ttd./Is Sudaryono, S.H., M.H.

ttd./ H. Yulius, S.H., M.H.

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

ttd./Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi	Rp	489.000,00
Jumlah	Rp	500.000,00

Untuk salinan  
Mahkamah Agung RI  
atas nama Panitera,  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.

NIP 19540827 198303 1 002

**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)