



**P U T U S A N**  
**Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SURABAYA**

memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

**HALIMATUS SA'DIYAH**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Tenggilis Mulya Gg. 4/78, RT.003/RW.008, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, pekerjaan Wiraswasta, domisili elektronik [zazua.elmarf@gmail.com](mailto:zazua.elmarf@gmail.com);

Dalam hal ini diwakili Kuasanya :

1. YUDHA BUDIAWAN, S.H.;
2. TAUFIQ HIDAYAT, S.H.,;
3. AHMAD FAKHRUR ROZY, S.H., M.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Konsultan Hukum pada kantor hukum "YUDHA BUDIAWAN & ASSOCIATES", yang berkantor di Jalan Jeruk Raya No. 12, Perumnas-Kamal, Bangkalan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juni 2024, domisili elektronik [yudhagethooo@gmail.com](mailto:yudhagethooo@gmail.com);

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**Lawan**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II**, bertempat kedudukan di Jalan Krembangan Barat No. 57, Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Nama : ENDRO CATUR UTOMO, A.Ptnh, M.Eng.;

Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Nama : SUHARDONO, S.H, M.H.;
- Jabatan : Penata Pertanahan Pertama;
3. Nama : IGA PURWANTI, S.H.;
- Jabatan : Analis Hukum Pertanahan;
4. Nama : SAFIRA RIZA RAHMANI, S.H.;
- Jabatan : Analis Hukum Pertanahan;
5. Nama : RIZKY NUR DARAJATI, S.H.;
- Jabatan : Analis Hukum Pertanahan;
6. Nama : RICHARD ABRIAN BAYU KUSUMA, S.H.;
- Jabatan : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri;
7. Nama : DIKY ARISTA ERIANTO, S.H.;
- Jabatan : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri;
8. Nama : WIDYA RISKYANTI, S.H.;
- Jabatan : Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil/Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, beralamat di Jalan Krembangan Barat No. 57 Kota Surabaya, domisili elektronik [suhardono01@atrbpn.go.id](mailto:suhardono01@atrbpn.go.id), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SKA/74/35.80 – 600/VI/2024 tanggal 26 Juni 2024; Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Dan

**PT. YEKAPE SURABAYA**, berkedudukan dan beralamat di Jalan Wijaya Kusuma Nomor 36 Surabaya, yang didirikan berdasarkan Akta Nomor 37 tanggal 3 September 2019 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. YEKAPE SURABAYA, yang telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-AH.01.03-0331487 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. YEKAPE Surabaya tanggal 16 September 2019, jo. Akta Nomor : 102 tentang Perseroan Terbatas “ P.T. YEKAPE SURABAYA” tanggal 15 Februari 1994, yang dalam hal ini diwakili oleh Ny. Ir. HERMIEN

Halaman 2 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ROOSITA, MM, Warga Negara Indonesia, Tempat tinggal di Jalan Nuri No. 24 RT. 009 RW. 006, Kelurahan Pesanggrahan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, selaku Direktur PT. YEKAPE SURABAYA;

Dengan ini memberikan kuasa kepada:

1. SETIJO BUSONO, S.H, M.H.
2. MOCHAMMAD SJAMSUL ARIFIN, S.H.
3. WINDIYANTO YUDHO WICAKSONO, S.H.
4. ADRI NAUFAL SANIY, S.H.

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat "Setijo Boesono, S.H, M.H & Associates" yang beralamat kantor di Komplek Perkantoran Graha Asri Blok RK.1, Jalan Raya Ngagel 179-183, Kota Surabaya, Domisili elektronik: [setijoboesono@yahoo.co.id](mailto:setijoboesono@yahoo.co.id), berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 634.A/Skrp/VII/2024, tanggal 15 Juli 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut, telah memperhatikan;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 87/PEN-DIS/2024/PTUN.SBY tanggal 19 Juni 2024 tentang Lolos Dismissal ;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 87/PEN-MH/2024/PTUN.SBY tanggal 19 Juni 2024 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim;
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 87/PEN-PPJS/2024/PTUN.SBY tanggal 19 Juni 2024 Tentang Penunujukkan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 87/PEN-PP/2024/PTUN.SBY tanggal 20 Juni 2024 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan ;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 87/PEN-HS/2024/PTUN.SBY. tanggal 16 Juli 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;

Halaman 3 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 87.K/PEN.TUN/2024/PTUN.SBY. tanggal 3 Oktober 2024 tentang Pergantian sementara Hakim Anggota II;
7. Putusan Sela Nomor: 87/G/2024/PTUN.SBY tanggal 23 Juli 2024 tentang masuknya pihak Tergugat II Intervensi atas nama PT. YEKAPE SURABAYA;
8. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 14 Juni 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 19 Juni 2024, dengan Register Perkara Nomor 87/G/2024/PTUN.SBY, dan telah diperbaiki tanggal 16 Juli 2024, Penggugat mengemukakan pada pokoknya :

### **I. OBJEK SENGKETA**

- Bahwa objek sengketa Tata Usaha Negara dalam perkara ini adalah :

- 1) Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, tanggal 20 Mei 2009, Surat Ukur Nomor 118/Tenggilis Mejoyo/2009 tanggal 13 Mei 2009, luas 320 m2, atas nama PT. YEKAPE;
- 2) Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, tanggal 20 Mei 2009, Surat Ukur Nomor 119/Tenggilis Mejoyo/2009 tanggal 13 Mei 2009, luas 203 m2, atas nama PT. YEKAPE;

### **II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA**

1. Bahwa objek sengketa dalam perkara a quo adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud Pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu yang bersifat :

Halaman 4 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/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)



1) KONKRET

Bahwa surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut berwujud tertulis, terhadap objek tertentu dan mengenai hak-hak tertentu, yakni menyangkut adanya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya atas nama PT. YEKAPE;

2) INDIVIDUAL

Bahwa surat keputusan tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi perorangan atau badan hukum perdata dan bukan mengenai kepentingan umum, dimana keputusan Tergugat tersebut menunjuk pada badan hukum perdata serta berlaku secara khusus kepada PT. YEKAPE;

3) FINAL

Bahwa surat keputusan tersebut telah definitif dan oleh karenanya menimbulkan akibat hukum, dimana keputusan Tergugat adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan yang berisi Keputusan pemberian hak kepada badan hukum perdata yang bernama PT. YEKAPE, sehingga keputusan tersebut menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat selaku pemilik asal dari tanah yang diterbitkan objek sengketa tersebut;

2. Bahwa lebih lanjut objek sengketa dalam perkara a quo adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dimana Keputusan Tata Usaha Negara dimaknai sebagai :

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di Lingkungan eksekutif, Yudikatif dan Penyelenggara Negara lainnya;



- c. Berdasarkan ketentuan Perundang Undangan dan AUPB;
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/ atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.

3. Bahwa perkara a-quo adalah sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986, yang berbunyi : *"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";*

4. Bahwa oleh karena objek sengketa dalam perkara a-quo adalah Keputusan Tata Usaha Negara dan sengketa dalam perkara a-quo adalah sengketa Tata usaha Negara, sebagaimana yang dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang telah diuraikan di atas, maka Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa dan mengadili perkara a-quo sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan, *"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara";*

5. Bahwa menurut Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 disebutkan *"Pengadilan Tata Usaha Negara berkedudukan di ibukota Kabupaten/Kota, dan daerah hukumnya meliputi wilayah Kabupaten/Kota";*

6. Bahwa kemudian dalam Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 disebutkan, *"Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah*





*hukumnya meliputi tempat kedudukan tergugat”, sehingga atas dasar aturan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya berwenang mengadili perkara ini;*

7. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka perkara ini merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;

III. UPAYA ADMINISTRATIF

1. Bahwa sebelum mengajukan gugatan sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan di atas, berdasarkan Ketentuan Pasal 75 ayat (1) Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UUAP) disebutkan, *“Warga masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan / atau Tindak dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintah atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan / atau melakukan Keputusan dan / atau Tindakan.”*

Kemudian dalam ayat (2) UUAP disebutkan, *“Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas : Keberatan dan Banding Administratif.”*

2. Bahwa lebih lanjut berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif disebutkan, *“Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.”*

3. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, Penggugat sebelum mengajukan gugatan dalam perkara a quo, telah terlebih dahulu melakukan upaya administratif berupa :

- 1) Keberatan kepada Tergugat tertanggal 02 Mei 2024;



2) Banding Administratif yang ditujukan kepada atasan Tergugat yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Timur tertanggal 27 Mei 2024,

sehingga gugatan Pengugat dalam perkara a quo telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018;

**IV. TENGGANG WAKTU GUGATAN**

1. Bahwa Penggugat pada sekitar bulan Maret 2024, mengetahui bahwa Tergugat telah menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya;

2. Bahwa surat Keputusan Tersebut tersebut diketahui oleh Penggugat pada tanggal 06 Maret 2024, dimana objek sengketa diketahui telah diterbitkan oleh Tergugat pada saat Penggugat menerima surat somasi/teguran-1 yang diterima Penggugat dari PT. YEKAPE selaku pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762 tersebut, dimana PT. YEKAPE dalam suratnya tersebut mengklaim bahwa tanah yang ditempati Penggugat tersebut telah diterbitkan objek sengketa dan oleh karenanya Penggugat diminta untuk mengosongkan tanah yang ditempati Penggugat tersebut;

3. Bahwa atas dasar ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana tersebut dan fakta hukum tersebut di atas, Penggugat telah melakukan upaya administratif sebagaimana yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UUAP), yaitu dengan mengajukan Keberatan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, (incasu Tergugat) tanggal 02 Mei 2024;

4. Bahwa atas dasar surat Keberatan Penggugat, Tergugat dalam waktu 10 hari kerja terhitung dari tanggal 03 Mei 2024 hingga 20

Halaman 8 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY





Mei 2024 (dihitung dengan adanya cuti bersama hari Kenaikan Isa Al-Masih tanggal 9 dan 10 Mei 2024), Tergugat TIDAK MENANGGAPI keberatan Penggugat, sehingga berdasarkan Pasal 76 ayat (2) UUAP yang menyebutkan, *“Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan / atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat.”*

5. Bahwa atas ketentuan tersebut, Penggugat kemudian mengajukan Banding Administratif kepada Atasan Tergugat, yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jawa Timur sebagaimana tercantum dalam surat Banding Administratif yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Jawa Timur di Jalan Gayung Kebonsari No. 60 Surabaya, tanggal 21 Mei 2024;

6. Bahwa atas surat permohonan Banding Administratif yang diajukan Penggugat tersebut, hingga sepuluh (10) hari kerja terhitung sejak tanggal 22 Mei 2024 hingga 06 Juni 2024 (dihitung dengan adanya cuti bersama Hari Raya Waisak tanggal 23 dan 24 Mei 2024), Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jawa Timur selaku atasan Tergugat tidak memberikan tanggapan atas surat permohonan Penggugat tersebut, sehingga berdasarkan Pasal 76 ayat (3) UUAP yang menyebutkan, *“Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan.”*;

7. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat telah melakukan upaya administratif sebagaimana yang diisyaratkan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018, berdasarkan surat Keberatan yang telah diajukan oleh Penggugat tertanggal 11 April 2023, dan surat Banding Administratif kepada Atasan Tergugat tanggal 5 Mei 2023;

Halaman 9 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY



8. Maka berdasarkan fakta hukum di atas, maka gugatan Penggugat dalam perkara ini telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 Jo. Pasal 55 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang menyebutkan, "*Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan / atau administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian Dalam upaya administratif*";

sehingga berdasarkan ketentuan tersebut di atas, gugatan Tata Usaha Negara ini masih dalam jangka waktu yang diperkenankan oleh Undang-Undang.

V. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

1. Bahwa menurut ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan, *Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan / atau direhabilitasi;*"

2. Bahwa Penggugat dalam perkara a quo adalah pribadi yang dirugikan dengan adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, karena Penggugat selaku pemilik asal tanah yang diterbitkan objek sengketa tersebut dengan bukti hak berupa Letter C Nomor 416, Persil 57, Klas II Darat, luas 1.520 m2 yang terletak di Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, tidak pernah memperjual-belikan atau memindah-tangankan tanah milik Penggugat tersebut kepada pihak manapun,



sehingga dengan diterbitkannya objek sengketa tersebut, Penggugat tidak dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah milik Penggugat seperti mendaftarkan tanah tersebut, dan mengalihkan hak atas tanah tersebut, sehingga Penggugat dalam hal ini merasa dirugikan;

3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Penggugat dalam perkara a quo adalah pihak yang memiliki hak untuk menggugat sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang Undang 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

**VI. DASAR DAN ALASAN-ALASAN GUGATAN**

1. Bahwa Penggugat terlahir dengan nama SOLICHATUSSADIKJAH sebagaimana nama pemberian ayah Penggugat yang bernama H. ABDULLAH, yang kemudian nama Penggugat berubah dan tercatat dalam Kartu Tanda Penduduk Nomor 3578245210690002 menjadi HALIMATUS SA'DIYAH;

2. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dengan bukti hak Letter C Nomor 416, Persil 57, Klas II Darat, luas 1.520 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya atas nama SOLICHATUSSADIKJAH, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Barat Sukur
- Timur Muazzaroh;
- Utara Pak RT;
- Selatan Fugo;

3. Bahwa tanah tersebut diperoleh Penggugat dari ayah Penggugat yang bernama H. ABDULLAH dan telah tercatat di Buku Desa Kelurahan Tenggilis Mejoyo atas nama SOLICHATUSSADIKJAH;

4. Bahwa sejak tanah sebagaimana yang dimaksud di atas dimiliki oleh Penggugat, Penggugat telah menguasai dan menggarap serta



mengambil hasil pertanian dari tanah tersebut tanpa ada gangguan atau keberatan dari pihak manapun;

5. Bahwa pada awalnya tanah milik Penggugat adalah lahan kosong yang dimanfaatkan oleh Penggugat sebagai lahan perkebunan, bahwa kemudian pada tahun 2018, Penggugat merasa terkejut karena di atas tanah Penggugat sudah dibangun jalan dan di atas tanah milik Penggugat tersebut telah dibangun tembok tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat;

6. Bahwa pada sekitar tahun 2022, Penggugat mendapatkan undangan pertemuan dengan pihak yang mengatasnamakan PT. YEKAPE, dimana pihak tersebut telah menyatakan pada Penggugat bahwa tanah yang ditempati Penggugat tersebut telah menjadi milik dari PT. YEKAPE;

7. Bahwa atas dasar pernyataan PT. YEKAPE tersebut, Penggugat kemudian menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah milik Penggugat atau memindah-tangankan tanah tersebut kepada pihak manapun, selanjutnya Penggugat meminta bukti kepemilikan tanah dan alas hak tanah tersebut kepada PT. YEKAPE namun, pihak PT. YEKAPE tidak berkenan untuk menunjukkan bukti-bukti tersebut kepada Penggugat;

8. Bahwa pada tanggal 06 Maret 2024, pihak PT. YEKAPE menyerahkan surat teguran/somasi tertanggal 04 Maret 2024 kepada Penggugat, dimana isi surat somasi tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa tanah yang ditempati Penggugat telah menjadi milik PT. YEKAPE berdasarkan bukti hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762 atas nama PT. YEKAPE, dan dalam surat somasi tersebut juga PT. YEKAPE mewajibkan Penggugat untuk mengosongkan tanah tersebut;

9. Bahwa atas surat teguran/somasi tersebut, Penggugat melalui Kuasanya kemudian mengirimkan surat tanggapan atas surat somasi dari PT. YEKAPE tersebut pada tanggal 11 Maret 2024,

Halaman 12 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY



yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah memperjual-belikan dan memindah-tangankan tanah milik Penggugat tersebut kepada siapapun dan Penggugat dalam surat tanggapannya juga meminta kejelasan terkait dengan alas hak yang digunakan PT. YEKAPE dalam memperoleh hak atas tanah milik Penggugat tersebut, namun surat tanggapan Penggugat tersebut tidak mendapatkan tanggapan balik dari PT. YEKAPE;

10. Bahwa selama Penggugat menguasai tanah tersebut, tidak ada satupun pihak dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya II (incasu Tergugat) melakukan pengukuran atas tanah milik Penggugat, selain itu Tergugat juga tidak pernah mengumumkan hasil pengukuran atau hasil analisa dari pendaftaran tanah yang diajukan pihak PT. YEKAPE tersebut baik di Kantor Kelurahan, di Lokasi tanah yang telah diukur atau didaftarkan haknya tersebut maupun melalui media massa, sehingga Penggugat selaku pemilik tanah merasa dirugikan dengan diterbitkannya objek sengketa tersebut;

11. Bahwa menurut ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan, *"alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah :*

- a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
- b. *Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan asas-asas pemerintahan yang baik";*

12. Bahwa penerbitan objek sengketa oleh Tergugat telah melanggar ketentuan dalam Pasal 11 dan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan :

Pasal 11

*"Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama*

*kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah";*



Pasal 12

*“(1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :*

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;*
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;*
- c. penerbitan sertifikat;*
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;*
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen”*

*“(2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :*

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;*
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lain-nya”*

13. Bahwa perbuatan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa yang diawali dengan proses pengukuran yang tidak sah karena tidak melibatkan dan atau tanpa persetujuan Penggugat adalah perbuatan yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 18 ayat (1), ayat (3) dan Pasal 19 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) yang menyebutkan :

Pasal 18

*“(1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang ber-batasan”;*

*(3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan memper-hatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan”;*

Pasal 19





“(1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.

(2) Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan”;

14. Bahwa perbuatan Tergugat telah menerbitkan objek sengketa tanpa didasari oleh alasan-alasan jelas telah merugikan Penggugat dan telah bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a dan huruf a dan c Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, dalam hal ini perbuatan Tergugat melanggar :

a. Asas Kecermatan dalam pengertian “suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan



*dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan”;*

Bahwa keputusan Tergugat tersebut telah nyata-nyata dilakukan tanpa didasarkan pada informasi yang lengkap, benar khususnya mengenai data yuridis Tergugat melakukan analisa yuridis tanpa adanya ketelitian dan tanpa adanya kehati-hatian, dimana tanah yang diterbitkan objek sengketa tersebut masih dikuasai dan atau dalam penguasaan Penggugat selaku pemilik asal tanah yang diterbitkan objek sengketa tersebut;

b. Asas Kepastian Hukum dalam pengertian *“bahwa Keputusan harus dilandasi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan”;*

Bahwa perbuatan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa tanpa memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait dengan pendaftaran tanah khususnya mengenai pendaftaran tanah sporadic dan cara menganalisa data yuridis berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, sehingga menyebabkan adanya ketidakpastian hukum terhadap status tanah yang saat ini dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat, dimana tanah yang diterbitkan objek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762, Kelurahan Tenggilis Mejoyo atas nama PT. YEKAPE telah nyata diberikan di atas tanah milik Penggugat, sehingga merugikan kepentingan hukum Penggugat;

15. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan dan melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun



1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga beralasan hukum jika Keputusan Tata Usaha Negara atas objek sengketa untuk dinyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara atas objek sengketa tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 97 ayat (9) huruf a Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986;

**VII. PETITUM**

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tentang fakta hukum yang terurai dalam alasan dan dasar gugatan di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa :
  - 1) Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, tanggal 20 Mei 2009, Surat Ukur Nomor 118/Tenggilis Mejoyo/2009 tanggal 13 Mei 2009, luas 320 m2, atas nama PT. YEKAPE;
  - 2) Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, tanggal 20 Mei 2009, Surat Ukur Nomor 119/Tenggilis Mejoyo/2009 tanggal 13 Mei 2009, luas 203 m2, atas nama PT. YEKAPE;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa:
  - 1) Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, tanggal 20 Mei 2009, Surat Ukur Nomor 118/Tenggilis Mejoyo/2009 tanggal 13 Mei 2009, luas 320 m2, atas nama PT. YEKAPE;



2) Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, tanggal 20 Mei 2009, Surat Ukur Nomor 119/Tenggilis Mejoyo/2009 tanggal 13 Mei 2009, luas 203 m<sup>2</sup>, atas nama PT. YEKAPE;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 8 Agustus 2024, pada pokoknya :

**A. DALAM EKSEPSI**

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

2. Gugatan Penggugat seharusnya diajukan ke Peradilan Umum

a. Bahwa perlu Tergugat tegaskan dalam konteks perkara ini bahwa Gugatan Penggugat seharusnya ditujukan kepada peradilan umum karena terkait dengan sengketa kepemilikan atas obyek tanah yang didalilkan milik Penggugat sebagaimana disebutkan dalam Gugatan, untuk menguji kepemilikan secara perdata atas obyek tanah sengketa sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, yang terbit pada tanggal 20 Mei 2009 Surat Ukur No.118/Tenggilis Mejoyo/2009 tanggal 13-05-2009, Luas 320 M<sup>2</sup> atas nama PT.YEKAPE dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, yang terbit pada tanggal 20 Mei 2009 Surat Ukur No.119/Tenggilis Mejoyo/2009 tanggal 13-05-2009, Luas 203 M<sup>2</sup> atas nama PT.YEKAPE maka sudah jelas dan pasti bukan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan memutus perkara ini melainkan Peradilan Umum yang dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Surabaya.



b. Dengan berpijak dan mengacu pada beberapa Yurisprudensi Republik Indonesia, didapati pengaturan demikian :

- Yurisprudensi No.16 K/TUN/2000 Tanggal 28 Februari 2001

Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya;

- Yurisprudensi No.93 K/TUN/1996 Tanggal 24 Februari 1998

Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertifikat karena didasarkan atas data yang keliru;

- Yurisprudensi No.22 K/TUN/1998 Tanggal 27 Juli 2001

Kaidah Hukum : Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan

- Yurisprudensi No.88 K/TUN/1993 Tanggal 7 September 1999

Kaidah Hukum : Bahwa Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari suatu keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata

Dengan demikian maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan memutuskan perkara ini, karena merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri sebab hal ini sangat erat berkaitan dengan adanya pelanggaran hak keperdataan seseorang / lembaga / yayasan / badan hukum yang menimbulkan kerugian materiil bagi seseorang yang mana mengenai hal ini konkordan dengan pengaturan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain,



mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."

3. Gugatan Penggugat telah daluwarsa dan tidak memenuhi tenggang waktu dikarenakan hal-hal sebagai berikut :

a. Bahwa Penggugat dalam Posita halaman 4 angka 9 surat gugatan menyatakan demikian : "Bahwa surat Keputusan tersebut diketahui oleh Penggugat pada tanggal 06 Maret 2024, dimana objek sengketa diketahui telah diterbitkan oleh Tergugat pada saat Penggugat menerima surat somasi/teguran-1 yang diterima Penggugat dari PT.YEKAPE selaku pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762 tersebut, dimana PT. YEKAPE dalam suratnya tersebut mengklaim bahwa tanah yang ditempati Penggugat tersebut telah diterbitkan objek sengketa. Menurut Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa :

Pasal 32

ayat (1) : Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

ayat (2) : Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Halaman 20 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY





Kemudian yang menjadi pertanyaan mendasar dari Tergugat kepada Penggugat adalah kenapa setelah lewat 90 hari semenjak objek tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Obyek Perkara oleh Tergugat tepatnya pada tanggal 20 Mei 2009 dan kemudian Penggugat tidak mengajukan hak gugatnya di Pengadilan Tata Usaha Negara pada tahun 2009 atau 2010 malah baru sekarang di tahun 2024? disamping hal yang diutarakan Tergugat diatas, ada hal yang membuat janggal dan ganjil dalam pikiran Tergugat ketika Tergugat membaca dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana termuat dalam Posita Bagian VI. Dasar Dan Alasan-Alasan Gugatan point ke-5 yang menyatakan demikian : Bahwa pada awalnya tanah milik Penggugat adalah lahan kosong yang dimanfaatkan oleh Penggugat sebagai lahan perkebunan, bahwa kemudian pada tahun 2018, Penggugat merasa terkejut karena diatas tanah Penggugat sudah dibangun jalan dan diatas tanah milik Penggugat tersebut telah dibangun tembok tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat. Dalam konteks ini timbul pertanyaan kepada Penggugat : kenapa Penggugat tidak melakukan upaya hukum apapun terkait tanah yang ditembok setidaknya tidaknya pada tahun 2018, dan baru sekarang di tahun 2024, dari konteks ini sangat terlihat bahwa Penggugat ingin mencari-cari kesalahan Tergugat dalam penerbitan Sertipikat obyek perkara yang penerbitannya sudah sesuai aturan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b. Bahwa Ketentuan Pasal 55 Undang-Undang 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara mengatur bahwa : Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI antara lain dalam register perkara No.5K/TUN/1991, tanggal 21 Januari 1993, Putusan Perkara No.41K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994 dan Putusan Perkara

Halaman 21 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.270K/TUN/2001, tanggal 4 Mei 2002 memuat kaidah hukum yang mengatur demikian: tenggang waktu pengajuan gugatan bagi penggugat (dalam hal ini pihak ketiga yang tidak dituju langsung suatu keputusan tata usaha negara) yaitu yang tidak menerima atau tidak mengetahui akan adanya keputusan badan/pejabat yang merugikan kepentingan adalah 90 hari terhitung sejak mengetahui akan adanya keputusan yang merugikan tersebut;

c. Dari beberapa Surat Edaran Mahkamah Agung juga diberikan pengaturan yang sama sebagaimana telah disebutkan dalam uraian di atas, diantaranya adalah :

- Surat Edaran Mahkamah Agung No.2 Tahun 1991, mengatur bahwa : bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut.
- Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2015 pada rumusan kamar Tata Usaha Negara angka 1 tentang tenggang waktu pengajuan gugatan, mengatur bahwa: Tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ketentuan Pasal 55 UU No.5 Tahun 1986 tentang Pengadilan 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 : sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya.

d. Bahwa dari Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.6 Tahun 2018 diberikan pengaturan demikian : "Tenggang waktu mengajukan gugatan di Pengadilan

Halaman 22 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dihitung 90 Hari sejak Keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintah yang menangani penyelesaian upaya administratif “.

4. Penggugat tidak mempunyai legal standing (persona standi in iudicio) dan tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan ini dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

a. Bahwa mengenai siapa yang mempunyai hak untuk menggugat dalam Pasal 53 Undang-Undang 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 telah ditentukan bahwa dasar untuk menggugat adalah mensyaratkan adanya unsur kepentingan yang dirugikan oleh keluarnya Keputusan Tata Usaha Negara, dengan demikian harus ada hubungan causal antara Keputusan Tata Usaha Negara dengan kepentingan yang dirugikan, sebagaimana adagium bila ada kepentingan, maka baru boleh berproses (point'd interest, point'd action).

b. Menurut Indroharto,SH. dalam bukunya Usaha memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penerbit Pustaka Sinar Harapan Jakarta, Tahun 1993, Buku II, Edisi Revisi, Cetakan ke-4, hal 38-39 pada pokoknya menyebutkan demikian : "kepentingan dalam kaitannya dengan hak menggugat baru ada, apabila kepentingan itu jelas ada hubungannya dengan Penggugat sendiri, kepentingan itu bersifat pribadi dan langsung serta kepentingan itu secara obyektif dapat ditentukan, baik mengenai luas maupun intensitasnya".

Dari pengertian oleh Indroharto tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa unsur kepentingan merupakan persyaratan yang essential yang menimbulkan hak bagi seseorang atau badan hukum yang mengajukan gugatan, sebagaimana didalam Teori Hukum Acara dikenal adanya adagium "point d'interest point d'action, no interest no action; nemo iudex sine actore" bahwa hanya seseorang yang mempunyai kepentingan yang dapat bertindak sebagai Penggugat didalam suatu



sengketa dengan demikian bentuk dan wujud kerugian yang dialami oleh Para Penggugat sebagai akibat langsung dari Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat tersebut haruslah dapat dibuktikan dalam persidangan.

c. Dalam perkara a quo penggugat bukanlah sebagai pihak yang mempunyai legal standing serta kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan, hal tersebut dikarenakan dalam gugatannya tidak terdapat suatu dasar hukum yang jelas yang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum antara penggugat dengan bidang tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Obyek Perkara a quo, disamping itu Penggugat juga bukan merupakan pihak yang berkedudukan sebagai pemohon hak atas tanah yang diajukan pada Tergugat dan secara serta merta juga sepihak mendalilkan sebagai pihak yang memiliki kepentingan atas tanah a quo. Berdasarkan hal yang diutarakan oleh Tergugat di atas, terbukti bahwa penggugat tidak mempunyai kompetensi dan kapasitas untuk mengajukan gugatan, Oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk kiranya menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;

5. Bahwa gugatan Penggugat terhadap obyek perkara sangatlah kabur dan tidak jelas (Obscur Libel) dan Error in Objecto

Perlu tergugat tegaskan dan luruskan kembali bahwa penerbitan Surat Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat yang berupa :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, yang terbit pada tanggal 20 Mei 2009 Surat Ukur No.118/Tenggilis Mejoyo/2009 tanggal 20-05-2009, Luas 320 M<sup>2</sup> atas nama PT YEKAPE
- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, yang terbit pada tanggal 20 Mei 2009 Surat Ukur No.119/Tenggilis Mejoyo/2009 tanggal 20-05-2009, Luas 203 M<sup>2</sup> atas nama PT YEKAPE



Kedua obyek sengketa sebagaimana disebutkan diatas merupakan Sertipikat Hasil Pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 684, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya yang terbit pada tanggal 21 September 2004 Surat Ukur tanggal 15-09-2004 No.00452/2004, Luas 12.226 M<sup>2</sup> yang berasal dari Penurunan Hak diterbitkan berdasarkan : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Nomor : 192-550.2-35-2004 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT.YEKAPE SURABAYA ATAS TANAH DI KOTA SURABAYA.

Dari apa yang diuraikan Tergugat di atas jelas berbeda dengan bukti kepemilikan milik penggugat (Posita Gugatan halaman 5, bagian VI. DASAR DAN ALASAN-ALASAN GUGATAN, angka 2, Surat Gugatan Penggugat) yang berupa :Letter C Nomor 416 Persil 57, Klas II Darat, Luas 1.520 M<sup>2</sup> yang terletak di Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya atas nama SOLICHATUSSADIKJAH dengan batas-batas sebagai berikut:

- Barat Sukur
- Timur Muazzaroh
- Utara Pak RT
- Selatan Fugo

Dengan demikian maka sangat jelas dan terbukti bahwa gugatan Penggugat terhadap obyek perkara sangatlah kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel) dan Error in Objecto sebab dalam warkah/arsip Tergugat tidak ditemukan data-data kepemilikan tanah milik Penggugat. Hal inilah yang nanti akan Tergugat buktikan pada saat agenda sidang dengan acara pembuktian. Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, maka Tergugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memberikan putusan dengan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvaklijk Ver Klaard).

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan Tergugat mohon agar segala sesuatu yang

Halaman 25 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY



telah diuraikan pada Jawaban DALAM EKSEPSI di atas sebagai terulang dan menjadi satu kesatuan dari Jawaban DALAM POKOK PERKARA ini.

2. Bahwa penerbitan Surat Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat yang berupa:

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, yang terbit pada tanggal 20 Mei 2009 Surat Ukur No.118/Tenggilis Mejoyo/2009 tanggal 20-05-2009, Luas 320 M<sup>2</sup> atas nama PT YEKAPE
- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, yang terbit pada tanggal 20 Mei 2009 Surat Ukur No.119/Tenggilis Mejoyo/2009 tanggal 20-05-2009, Luas 203 M<sup>2</sup> atas nama PT YEKAPE

adalah tidak melanggar tujuan dan aturan hukum tentang pendaftaran tanah serta asas-asas umum pemerintahan yang baik, justru dengan adanya pendaftaran tanah di kantor pertanahan malah semakin menjamin kepastian hukum tentang hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang dan dapat dijadikan alat bukti di pengadilan apabila ada pihak-pihak yang merasa kepentingannya dirugikan/terganggu dengan penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut. Semua yang dilakukan oleh Tergugat terikat dan tunduk pada peraturan perundang-undangan, dan tidak ada satupun yang melanggar peraturan perundang-undangan dan juga telah bersesuaian dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

3. Bahwa Permohonan Sertipikat obyek perkara a quo didukung dan dilengkapi dengan persyaratan administrasi sebagai berikut:

Halaman 26 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY





- 1) Model A Pendaftaran Hak
- 2) Fotokopi KTP
- 3) Asli Sertipikat Hak Milik No.49/Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Rungkut Kotamadya Surabaya yang berisi catatan demikian : bahwa berdasarkan dengan SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Timur Tgl. 10-09-2004 No.192/550.2/35/2004 :

1. Hak ini dihapus dan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara ;

2. Memberikan kepada : PT. YEKAPE di Surabaya Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 30 Tahun

Lihat Buku Tanah B.684/K. Tenggilis

SU/GS TGL.15-09-2004 No.452/Tenggilis Mejoyo Luas 12.226 M2

- 4) Asli Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Nomor: 192-550.2-35-2004 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Yekape Surabaya atas tanah di Kota Surabaya yang ditetapkan di Surabaya pada tanggal 10-09-2004 beserta Lampiran Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 10-09-2004 No.192-550.2-35-2004;

- 5) Asli Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SBB);

4. Bahwa tindakan tergugat menerbitkan objek sengketa telah bersesuaian dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang meliputi :

a. Asas Kepastian Hukum

Asas ini menurut Penjelasan umum atas ketentuan Pasal 10 huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. Asas kepastian hukum karenanya



sangat menekankan kepada landasan peraturan perundang-undangan dalam penyelenggaraan pemerintahan, sering kali juga disebut sebagai asas legalitas. Asas kepastian hukum mengandaikan bahwa “semua kebijakan dan keputusan/tindakan harus didasarkan pada landasan hukum yang jelas dan kuat dan tidak melanggar hukum”.

Menurut Prof. Kuntjoro Purbopranoto dalam bukunya Beberapa Catatan Hukum Tata asas kepastian hukum menghendaki dihormatinya hak seseorang yang telah diperoleh berdasarkan suatu keputusan pemerintah (Ridwan HR., Hukum Administrasi Negara, Jakarta: Rajawali Pers, 2008, hlm.84 ). Jadi, setiap keputusan yang dibuat oleh Pemerintah tidak untuk dicabut kembali, kecuali ada hal-hal penting yang dijadikan dasar penarikan kembali dan hal ini harus dibuktikan melalui proses peradilan yang sah. Prof.Philipus M Hadjon mengemukakan bahwa asas kepastian Hukum memiliki 2 (dua) aspek, yaitu aspek materiil dan formil. Aspek hukum materiil berhubungan erat dengan asas kepercayaan. Dalam banyak keadaan, asas kepastian hukum menghalangi badan pemerintahan untuk menarik kembali suatu ketetapan atau mengubahnya untuk kerugian yang berkepentingan sedangkan secara formil, asas kepastian hukum dimaknai bahwa ketetapan yang muatan materinya memberatkan atau menguntungkan pihak tertentu, maka rumusan ketetapan harus disusun dengan kata-kata yang jelas atau tidak boleh multitafsir (Philipus M Hadjon dkk., Pengantar Hukum Administrasi Negara, Gajahmada University Press, Cet. Ke-11, 2011, hlm. 273-274).

## b. Asas Kecermatan

Asas kecermatan (carefulness) sesungguhnya mengandaikan suatu sikap bagi para pengambil keputusan untuk senantiasa selalu bertindak hati-hati, yaitu dengan cara mempertimbangkan secara komprehensif mengenai segenap aspek dari materi keputusan, agar tidak menimbulkan kerugian bagi warga masyarakat disamping itu Asas kecermatan mensyaratkan agar badan pemerintahan sebelum



mengambil suatu ketetapan, meneliti semua fakta yang relevan dan memasukkan pula semua kepentingan yang relevan ke dalam pertimbangannya (Philipus M Hadjon dkk., Pengantar Hukum Administrasi Negara, Gajahmada University Press, Cet. Ke-11, 2011, hlm. 273-274). Unsur-unsur yang terdapat di dalam asas kecermatan berdasarkan Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan adalah sebagai berikut :

1. Keputusan dan/atau Tindakan;
2. Didasarkan pada dokumen yang lengkap;
3. Cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.

Asas ini secara konkret dilakukan dengan sangat teliti, cermat, jujur dengan mempertimbangkan aspek yuridis formal dan administrasi, sehingga tidak mungkin terjadi kesalahan dalam penerbitan Sertipikat obyek perkara a quo, disamping itu tentu Tergugat juga mempertimbangkan dokumen-dokumen administrasi yang dilampirkan, sehingga dengan demikian maka tidak ada satu pun tindakan dari Tergugat yang dapat dikualifikasikan melanggar asas kecermatan.

- c. Asas Larangan Menyalahgunakan Kewenangan (detournement de pouvoir)

Asas tidak menyalahgunakan wewenang menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan adalah suatu asas yang mewajibkan setiap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampurkan kewenangan. Asas ini menghendaki agar dalam pengambilan keputusan seorang pejabat/instansi didasarkan pada kewenangan yang diberikan Negara kepadanya, serta digunakan sesuai dengan maksud diberikannya kewenangan tersebut. Asas ini sering disebut asas larangan



“detournement de pouvoir” atau asas larangan bertindak sewenang-wenang. Asas ini memberikan petunjuk agar pejabat pemerintah maupun badan aparatur pemerintahan tidak boleh bertindak atas sesuatu yang bukan wewenangnya atau menjadi wewenang pejabat lain/badan lain. Bachsan Mustafa menyebutnya dengan asas “exces de pouvoir” (Faried Ali, Hukum Tata Pemerintahan Heteronom dan Otonom, Refika Aditama, Bandung, 2012, hlm.132).

Bahwa penerbitan Sertipikat obyek perkara a quo, adalah tidak melanggar tujuan dan aturan hukum tentang pendaftaran tanah serta asas-asas umum pemerintahan yang baik justru dengan adanya pendaftaran tanah di kantor pertanahan malah semakin menjamin kepastian hukum tentang hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang dan dapat dijadikan alat bukti di pengadilan apabila ada pihak-pihak yang merasa kepentingannya dirugikan/terganggu dengan penerbitan pendaftaran Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut. dan lagi pula Semua yang dilakukan oleh Tergugat terikat dan tunduk pada kewenangan yang diberikan oleh undang-undang dan peraturan perundang-undangan, dan tidak ada satupun yang melanggar peraturan perundang-undangan.

d. Asas Pelayanan Yang Baik

Asas Pelayanan Yang Baik menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan adalah suatu asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Adapun Unsur-unsur yang terdapat dalam penjelasan asas pelayanan yang baik tersebut adalah sebagai berikut:

1. Memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas;
2. Sesuai dengan standar pelayanan;
3. Ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam konteks perkara ini, Tergugat telah memberikan pelayanan yang tepat waktu, sesuai prosedur dan juga telah menetapkan



besarnya biaya sesuai ketentuan perundang-undangan sehingga dari konteks ini terlihat bahwa Tergugat amat tunduk dan terikat pada ketentuan perundang-undangan dan juga pada Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

e. Asas Larangan Bertindak Sewenang-wenang (Willekeur)

Asas ini menghendaki bahwa badan/pejabat tata usaha negara dalam mengambil tindakan harus didasarkan kepada alasan dan pemikiran yang masuk akal, sehingga asas ini berkaitan dengan asas rasionalitas dalam pengambilan tindakan.

f. Asas Kepentingan Umum

Asas Kepentingan Umum menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang penyelenggaraan negara yang bersih dan bebas kolusi, korupsi dan nepotisme adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara aspiratif, akomodatif, dan selektif, sedangkan menurut Undang-Undang No.30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan adalah suatu asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak diskriminatif. Unsur-Unsur pokok yang membentuk asas kepentingan umum menurut Undang-Undang antara lain adalah :

1. Mendahulukan kesejahteraan umum
2. Dengan cara aspiratif, akomodatif, dan selektif
3. Mengutamakan pemberian pelayanan kepada masyarakat
4. Tidak mengutamakan kepentingan pribadi dan/atau golongan

Prof. Kuntjoro Purbopranoto berpandangan bahwa kelemahan asas kepastian legalitas yang kaku dan membutuhkan waktu yang lama untuk melakukan perubahan, sementara dinamika kehidupan orang banyak terus bergerak dan mengalami perubahan yang cepat sehingga seringkali Pemerintah bertindak atau mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan kebijaksanaan untuk menyelenggarakan kepentingan umum (Ridwan HR., Hukum Administrasi Negara, Jakarta: Rajawali Pers, 2008, hlm.77), Jazim Hamidi memberikan



indikator atau unsur-unsur yang termuat dalam didalam asas kepentingan umum yaitu untuk kepentingan nasional, bangsa dan negara, kepentingan pembangunan, kepentingan masyarakat, dan ada dasar perundang-undangnya (Jazim Hamidi, Makalah External Review atas Penjelasan AAUPB, Jakarta, November 2015, hal.5 lebih lengkapnya lihat: Jazim Hamidi, Penerapan AAUPPL di Lingkungan Peradilan Administrasi Negara, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999).

**g. Asas Keterbukaan**

Asas Keterbukaan menurut Undang-Undang No.30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia negara. Unsur-Unsur yang membentuk asas keterbukaan menurut peraturan perundang-undangan antara lain adalah :

1. Membuka diri terhadap hak masyarakat
2. Informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif
3. Penyelenggaraan Negara/Penyelenggaraan Pemerintahan
4. Perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara
5. Setiap penerima layanan
6. Mudah mengakses dan memperoleh informasi mengenai pelayanan yang diinginkan

Asas Keterbukaan sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk menggunakan haknya guna memperoleh data/informasi (keterangan) yang benar, lengkap dan akurat (dapat dipercaya kebenarannya) tentang kegiatan dan hasil-hasil yang dicapai oleh pemerintah.

Prinsip ini menuntut kejujuran aparatur dalam memberikan keterangan dan tanpa pilih kasih, namun demikian tetap harus diperhatikan secara bijak berkenaan dengan hak asasi pribadi, golongan dan juga rahasia





negara. Prinsip keterbukaan ditekankan pada pemberian kesempatan memperoleh informasi kepada pihak-pihak terkait mengenai proses dan hasil-hasil kegiatannya (Idup Suhady, Pemerintahan yang baik, Modul Diklat Prajabatan Gol.I dan II, Lembaga Administrasi Negara Republik Indonesia, 2009, hlm.23-24).

6. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka penerbitan Surat Keputusan Tata Usaha Negara obyek perkara oleh Tergugat, telah diproses sesuai asas-asas umum pemerintahan yang baik dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku sehingga dalil-dalil gugatan Penggugat sama sekali tidak berdasar dan harus ditolak seluruhnya dan Tergugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

A. DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya.

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menyatakan SAH secara hukum Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa:
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, yang terbit pada tanggal 20 Mei 2009 Surat Ukur No.118/Tenggilis Mejoyo/2009 tanggal 13-05-2009, Luas 320 M<sup>2</sup> atas nama PT YEKAPE
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, yang terbit pada tanggal 20 Mei 2009 Surat Ukur No.119/Tenggilis Mejoyo/2009 tanggal 13-05-2009, Luas 203 M<sup>2</sup> atas nama PT YEKAPE
3. Menyatakan Tergugat tidak wajib untuk mencabut atau mencoret Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa:
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, yang terbit pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Mei 2009 Surat Ukur No.118/Tenggilis Mejoyo/2009  
tanggal 13-05-2009, Luas 320 M<sup>2</sup> atas nama PT YEKAPE

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Kelurahan Tenggilis  
Mejoyo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, yang terbit pada  
tanggal 20 Mei 2009 Surat Ukur No.119/Tenggilis Mejoyo/2009  
tanggal 13-05-2009, Luas 203 M<sup>2</sup> atas nama PT YEKAPE

c. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat.

Bahwa Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban secara tertulis pada  
tanggal 30 Juli 2024, pada pokoknya :

## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, TERGUGAT II INTERVENSI menolak dengan tegas  
semua dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas telah  
diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II INTERVENSI dalam  
Persidangan.

2. Bahwa, PENGGUGAT tidak mempunyai kedudukan hukum  
(legal standing).

Bahwa dalam uraian surat gugatan PENGGUGAT halaman 5 pada  
bagian kepentingan yang dirugikan yang pada pokoknya menyatakan :

“Penggugat selaku pemilik asal yang diterbitkan obyek sengketa  
tersebut dengan bukti hak berupa Letter C Nomor 416 Persil 57, Klas II  
Darat luas 1.520 M2 yang terletak di Kelurahan Tenggilis Mejoyo,  
Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya tidak pernah memperjual  
belikan atau memindah tangankan tanah milik Penggugat tersebut  
kepada pihak manapun, sehingga dengan diterbitkannya obyek  
sengketa tersebut Penggugat tidak dapat melakukan perbuatan hukum  
atas tanah milik Penggugat seperti mendaftarkan tanah tersebut dan  
mengalihkan hak atas tanah tersebut, sehingga Penggugat dalam hal  
ini merasa dirugikan.”

“Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Penggugat dalam  
perkara a quo adalah pihak yang memiliki hak untuk menggugat  
sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 53 ayat (1) Undang-undang  
9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.”

Halaman 34 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/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

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan atas hukum, sehingga dalil tersebut harus ditolak.

Bahwa dalil PENGGUGAT yang menyatakan mengaku sebagai pemilik tanah yang diterbitkan obyek sengketa tersebut dengan bukti hak berupa Letter C Nomor 416 Persil 57, Klas II Darat luas 1.520 M2 yang terletak di Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya adalah tidak benar.

Sebab tanah yang terbit obyek sengketa berdasarkan fakta adalah aset/milik TERGUGAT II INTERVENSI/PT.Yekape Surabaya yang perolehannya berasal dari :

- a. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah tanggal 13 Agustus 1979 dihadapan Camat Rungkut, Kotamadya Tingkat II Surabaya seorang yang bernama Haji Abdullah, pekerjaan tani pada pokoknya telah melepaskan haknya kepada negara guna kepentingan YKP KMS yang beralamat di Jl Sedap Malam No. 11 Surabaya atas tanah darat hak milik bekas yasan yang terletak di Tenggilis Mejaya sebagaimana diuraikan pada petok ipeda an. Haji Abdullah petok No. 416 persil no. 57 luas tanah 1.520 M2.
- b. Bahwa selanjutnya berdasarkan Perjanjian Pengalihan Hak Penguasaan Dengan Ganti Rugi Nomor 120 tanggal 26 Agustus 2004 dihadapan Wahyudi Suyanto, SH. Notaris di Surabaya YKP menyerahkan penguasaan hak atas tanah petok No. 416 persil no. 57 kelas II d luas tanah 1.520 M2 tertulis atasnama SOLICHATUSAKDIJAH bin H ABDULLAH tersebut kepada pihak PT Yekape Surabaya/TERGUGAT II INTERVENSI.
- c. Bahwa selanjutnya petok No. 416 persil no. 57 kelas II d tertulis atasnama SOLICHATUSAKDIJAH bin H ABDULLAH luas tanah 1.520 M2, yang sebagian yaitu seluas 523 M2 dimohonkan sertifikat, selanjutnya terbit sertipikat HGB yaitu tanah :
  - Jalan Tenggilis Mejoyo Selatan VII/B-6 Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya,

Halaman 35 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/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)



Provinsi Jawa Timur terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Tanggal 20 Mei 2009, Surat Ukur Tanggal 13-05-2009 Nomor : 118/Tenggilis Mejoyo/2009, Luas 320 M2, NIB : 12.01.20.01.02163, tgl berakhir hak 15-09-2034, atasnama Pemegang Hak PT. YEKAPE berkedudukan di Surabaya;

- Jalan Tenggilis Mejoyo Selatan VII/B-7 Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Tanggal 20 Mei 2009, Surat Ukur Tanggal 13-05-2009 Nomor : 119/Tenggilis Mejoyo/2009, Luas 203 M2, NIB : 12.01.20.01.02164, tgl berakhir hak 15-09-2034, atasnama Pemegang Hak PT. YEKAPE berkedudukan di Surabaya.

Bahwa dari uraian tersebut sudah jelas tanah yang terbit obyek sengketa tersebut adalah bukan miliknya PENGUGAT, atau PENGUGAT tidak punya alas hak atas tanah yang terbit objek sengketa tersebut. Bahwa setidaknya sejak adanya pelepasan hak atas tanah sebagaimana Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah tanggal 13 Agustus 1979 dihadapan Camat Rungkut, Kotamadya Tingkat II Surabaya antara seorang yang bernama Haji Abdullah (orang tua Penggugat) dengan Yayasan Kas Pembangunan Kota Surabaya yang beralamat di Jl Sedap Malam No. 11 Surabaya atas tanah darat hak milik bekas yasan yang terletak di Tenggilis Mejaya sebagaimana diuraikan pada petok ipeda an. Haji Abdullah petok No. 416 persil no. 57 luas tanah 1.520 M2 bukan lagi milik/hak PENGUGAT.

Bahwa selain itu Pelepasan Hak atas Tanah dari Haji Abdullah (orang tua Penggugat) kepada Yayasan Kas Pembangunan Kota Surabaya adalah pada tahun 1979 (13 Agustus 1979), sedangkan berdasarkan fakta PENGUGAT yang lahir pada tahun 1969 (12 Oktober 1969) artinya saat pelepasan hak tanah dari H. Abdullah kepada Yayasan Kas Pembangunan Kota Surabaya usia PENGUGAT masih kurang lebih

Halaman 36 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY



10 (sepuluh) tahun (dibawah umur) sehingga logis transaksi pelepasan hak tersebut oleh Haji Abdullah (orang tua Penggugat) dan bukan oleh PENGGUGAT atau tidak perlu izin PENGGUGAT, maka PENGGUGAT sejak itu tidak punya hak atas tanah tersebut.

Bahwa sebagai tambahan fakta bahwa tanah sudah dialihkan dari H Abdullah ke Yayasan Kas Pembangunan Kota Surabaya (YKPKS) selanjutnya oleh YKPKS di serahkan kepada PT.YEKAPE Surabaya /TERGUGAT II INTERVENSI antara lain yakni adanya kenyataan asli dokumen petok No. 416 persil no. 57 kelas II d luas tanah 1.520 M2 tertulis atasnama SOLICHATUSAKDIJAH bin H ABDULLAH ada di YKPKS/PT.Yekape Surabaya atas dasar karena adanya peralihan tanah tersebut. Dan berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan Kelurahan Tenggilis Mejoyo Surabaya yang pada pokoknya diterangkan bahwa tanah bekas yasan No. 416 persil no. 57 kelas II d luas tanah 1.520 M2 tertulis atasnama SOLICHATUSAKDIJAH B H ABDULLAH tertulis pada Buku C Kelurahan Tenggilis Mejoyo beralih ke YKP.

Dengan demikian antara PENGGUGAT dengan tanah, dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II INTERVENSI tidak ada hubungan. Sehingga tidak ada alasan dan dasar PENGGUGAT merasa kepentingannya dirugikan, maka tidak ada alasan kepentingan dan dasar bagi PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan perkara a quo.

3. Bahwa, surat gugatan PENGGUGAT tidak jelas, kontradiksi, kabur (Obscuur Libel).

Bahwa mencermati uraian dalil surat gugatan PENGGUGAT pada halaman 6 nomor 10 dan pada halaman 7 nomor 13 yang antara lain menyatakan :

“Bahwa selama Penggugat menguasai tanah tersebut tidak ada satupun pihak dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya II (incasu) Tergugat melakukan pengukuran atas tanah milik Penggugat selain itu Tergugat juga tidak pernah mengumumkan hasil pengukuran atau hasil analisa dan pendaftaran tanah yang diajukan pihak PT YEKAPE





tersebut baik di Kantor Kelurahan dilokasi tanah yang telah diukur atau didaftarkan haknya tersebut maupun melalui media massa sehingga Penggugat selaku pemilik tanah merasa dirugikan dengan diterbitkannya obyek sengketa tersebut.”

“Bahwa Perbuatan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa yang diawali dengan proses pengukuran yang tidak sah karena tidak melibatkan dan atau tanpa persetujuan Penggugat adalah perbuatan yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 18 ayat (1), ayat (3) dan pasal 19 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3)... dst”.

Bahwa dari uraian tersebut diatas nampak disatu sisi PENGGUGAT mendalilkan dengan menyatakan tidak ada satupun pihak dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya II (incasu) TERGUGAT melakukan pengukuran atas tanah milik PENGGUGAT, dan disisi yang lainnya menyatakan TERGUGAT yang menerbitkan objek sengketa yang diawali dengan proses pengukuran maka hal ini sangat kontradiksi satu dengan yang lain atau termasuk dalil yang tidak jelas/kabur (obscuur libel) maka gugatan yang demikian harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima.

4. Bahwa, Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili perkara a quo (Kompetensi Absolut).

Bahwa mencermati dan meneilti uraian surat gugatan PENGGUGAT yang pada halaman 4 angka 2 yang pokoknya menyatakan :

“Bahwa surat keputusan tersebut diketahui oleh Penggugat pada tanggal 06 Maret 2024 dimana objek sengketa diketahui telah diterbitkan oleh Tergugat pada saat Penggugat menerima somasi/teguran 1 yang diterima Penggugat dari PT. YEKAPE selaku pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 761 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762 tersebut, dimana PT. YEKAPE dalam suratnya tersebut mengkaim bahwa tanah yang ditempati Penggugat tersebut telah diterbitkan objek sengketa dan oleh karenanya





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat diminta untuk mengkosongkan tanah yang ditempati Penggugat tersebut."

Bahwa berdasarkan fakta pada saat disusun/disampaikan surat Jawaban TERGUGAT II INTERVENSI dalam perkara gugatan perkara sengketa tata usaha negara antara TERGUGAT II INTERVENSI dengan PENGGUGAT a quo, yang mana diantara keduanya sedang proses ada perkara perdata terkait sengketa kepemilikan tanah yang terbit objek sengketa tersebut yaitu perkara perdata antara PT.YEKAPE Surabaya/TERGUGAT II INTERVENSI sebagai Penggugat melawan Halimatus Sa'diyah alias Solichatusadikjah/PENGGUGAT sebagai Tergugat di Pengadilan Negeri Surabaya yang terdaftar dengan nomor perkara : 431/Pdt.G/2024/PN.Sby.

Bahwa dari uraian tersebut nampak bahwa sengketa dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak pemilikan atas tanah (keperdataan). Dan agar tidak terjadi tumpang tindih dalam keputusan nantinya antara lingkungan peradilan satu dengan lingkungan peradilan yang lain. Maka perkara sengketa perdata kepemilikan di peradilan umum (Pengadilan Negeri) harus diselesaikan terlebih dahulu, sehingga Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa/mengadilinya perkara a quo.

Bahwa oleh karena permasalahan dalam perkara a quo adalah berkaitan dengan sengketa hak/kepemilikan, sengketa perdata, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI wewenang mengadili menjadi wewenang peradilan umum hal ini sesuai :

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 07 September 1994, No. 88 K / TUN/1993 yang menyatakan "meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak pemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus dijatuhkan terlebih dahulu ke Pengadilan umum karena merupakan sengketa kepemilikan hak atas tanah";

Halaman 39 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY



- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 93 K /TUN/1996 tanggal 24 Pebruari 1998, yang menyatakan “bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan sertipikat karena didasarkan atas data yang keliru”;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 16 K /TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001 yang menyatakan “bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya”;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 22 K /TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, yang menyatakan “bahwa keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan.”

Berdasarkan uraian-uraian hukum tersebut diatas, maka terbukti bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang dalam mengadili perkara a quo. Dengan demikian cukup alasan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (niet ontvankelijk verklaard).

5. Bahwa, gugatan PENGGUGAT telah lewat waktu (daluarsa).

Bahwa mencermati dalil surat gugatan PENGGUGAT halaman 6 angka 6 yang pada pokoknya menyatakan : “Bahwa sekitar tahun 2022 Penggugat mendapatkan undangan pertemuan dengan pihak yang mengatasnamakan PT YEKAPE dimana pihak tersebut telah menyatakan kepada Penggugat bahwa tanah yang ditempati Penggugat tersebut telah menjadi milik dari PT. YEKAPE.”



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa mencermati dalil tersebut menunjukkan bahwa benar sekitar tahun 2022 PENGGUGAT mendatangi kantor PT.YEKAPE Surabaya yang pada saat itu ditemui oleh staf Kantor PT. YEKAPE Surabaya dan oleh staf PT.YEKAPE Surabaya diberikan penjelasan yang pada pokoknya bahwa tanah yang diklaim PENGGUGAT tersebut adalah milik PT.YEKAPE Surabaya dan telah terbit sertipikat (HGB No. 761 dan HGB No.762). Bahwa dengan demikian nampak bahwa PENGGUGAT sebagai pihak yang tidak dituju secara langsung oleh KTUN/Objek Sengketa mengetahui pertama kali objek sengketa dan merasa dirugikan kepentingannya pada tahun 2022.

Bahwa berdasarkan kenyataan Surat Gugatan PENGGUGAT tertanggal 14 Juni 2024 terdaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 19 Juni 2024 Nomor: 87/G/2024/PTUN.Sby, selanjutnya gugatan diperbaiki tanggal 16 Juli 2024.

Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor : 03 Tahun 2015 dimana pada Bagian E. Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara Nomor 1 Tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan oleh pihak yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) namun merasa kepentingannya dirugikan oleh KTUN tersebut ditentukan pada intinya sebagai berikut : 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, yang dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya.

Bahwa dengan demikian gugatan PENGGUGAT a quo telah melebihi 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam pasal 55 UU RI No. 5 Tahun 1986. Jo UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 jo SEMA No. 03 Tahun 2015 sehingga gugatan PENGGUGAT tersebut telah daluarsa.

Halaman 41 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/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)



II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, apa yang termuat dalam bagian EKSEPSI dianggap terulang/ termuat kembali pada bagian POKOK PERKARA ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan;
2. Bahwa, TERGUGAT II INTERVENSI menolak dengan tegas semua dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas telah di akui kebenarannya oleh TERGUGAT II INTERVENSI dalam Persidangan;
3. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI menolak tegas dalil surat gugatan PENGGUGAT angka 2 halaman 5 yang menyatakan :  
"Bahwa PENGGUGAT memiliki sebidang tanah dengan bukti hak Letter C Nomor 416 Persil 57, Klas II darat luas 1.520 M2 yang terletak di Kelurahan Tenggilis Mejoyo Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya atas nama SOLICHATUSSADIKJAH;"  
Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut tidak berdasar hukum. Sebab tanah yang didalilkan PENGGUGAT tersebut adalah merupakan asset/milik TERGUGAT II INTERVENSI/PT.Yekape Surabaya yang perolehannya berasal dari :
  - a. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah tanggal 13 Agustus 1979 dihadapan Camat Rungkut, Kotamadya Tingkat II Surabaya seorang yang bernama Haji Abdullah, pekerjaan tani pada pokoknya telah melepaskan haknya kepada negara guna kepentingan YKP KMS yang beralamat di Jl Sedap Malam No. 11 Surabaya atas tanah darat hak milik bekas yasan yang terletak di Tenggilis Mejaya sebagaimana diuraikan pada petok ipeda an. Haji Abdullah petok No. 416 persil no. 57 luas tanah 1.520 M2.
  - b. Bahwa selanjutnya berdasarkan Perjanjian Pengalihan Hak Penguasaan Dengan Ganti Rugi Nomor 120 tanggal 26 Agustus 2004 dihadapan Wahyudi Suyanto, SH. Notaris di Surabaya Yayasan Kas Pembangunan Kota Surabaya (YKPKS)



menyerahkan penguasaan hak atas tanah petok No. 416 persil no. 57 kelas II d luas tanah 1.520 M2 tertulis atasnama SOLICHATUSAKDIJAH bin H ABDULLAH tersebut kepada pihak PT Yekape Surabaya.

c. Bahwa selanjutnya petok No. 416 persil no. 57 kelas II d tertulis atasnama SOLICHATUSAKDIJAH bin H ABDULLAH luas tanah 1.520 M2, yang sebagian yaitu seluas 523 M2 dimohonkan sertipikat, selanjutnya terbit sertipikat HGB yaitu tanah:

- o Jalan Tenggilis Mejoyo Selatan VII/B-6 Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Tanggal 20 Mei 2009, Surat Ukur Tanggal 13-05-2009 Nomor : 118/Tenggilis Mejoyo/2009, Luas 320 M2, NIB : 12.01.20.01.02163, tgl berakhir hak 15-09-2034, atasnama Pemegang Hak PT. YEKAPE berkedudukan di Surabaya;
- o Jalan Tenggilis Mejoyo Selatan VII/B-7 Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Tanggal 20 Mei 2009, Surat Ukur Tanggal 13-05-2009 Nomor : 119/Tenggilis Mejoyo/2009, Luas 203 M2, NIB : 12.01.20.01.02164, tgl berakhir hak 15-09-2034, atasnama Pemegang Hak PT. YEKAPE berkedudukan di Surabaya.

4. Bahwa, TERGUGAT II INTERVENSI menolak tegas dalil surat gugatan PENGUGAT angka 4 halaman 6 yang menyatakan : "Bahwa sejak tanah sebagaimana yang dimaksud diatas dimiliki oleh Penggugat, Penggugat telah menguasai dan menggarap serta mengambil hasil pertanian dan tanah tersebut tanpa ada gangguan atau keberatan dari pihak manapun."

Halaman 43 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY



Bahwa dalil tersebut tidak benar sebab setidaknya terhadap aktifitas/kegiatan yang dilakukan oleh pihak PENGGUGAT diatas tanah yang terbit objek sengketa tersebut, pihak TERGUGAT II INTERVENSI sebagai pemilik asset telah memberikan peringatan baik lisan maupun tertulis kepada PENGGUGAT atas aktifitas/menguasai tanah asset TERGUGAT II INTERVENSI tersebut.

Bahwa sedangkan peringatan tertulis oleh TERGUGAT II INTERVENSI terhadap pihak PENGGUGAT telah dilakukan TERGUGAT II INTERVENSI hal ini sebagaimana surat PT. YEKAPE SURABAYA/TERGUGAT II INTERVENSI kepada PENGGUGAT Nomor : 285/Skrp/III/2024 tertanggal 4 Maret 2024 yang pada pokoknya menyatakan agar PENGGUGAT segera membongkar bangunan yang didirikan PENGGUGAT dan tidak melakukan kegiatan apapun diatas tanah yang terbit objek sengketa tersebut.

5. Bahwa, terhadap dalil PENGGUGAT yang pada pokoknya menyatakan Penggugat telah menguasai dan menggarap serta mengambil hasil pertanian dan tanah tersebut tanpa ada gangguan atau keberatan dari pihak manapun adalah tidak benar, karena sebenarnya secara tegas telah diakui oleh PENGGUGAT dalam surat gugatannya yang antara lain menyatakan : "Bahwa pada tanggal 06 Maret 2024 pihak PT.YEKAPE menyerahkan surat teguran/somasi tertanggal 04 Maret 2024 kepada Penggugat dimana isi surat somasi tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa tanah yang ditempati Penggugat telah menjadi milik PT. YEKAPE berdasarkan bukti hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 762 atasmata PT. YEKAPE dan dalam surat somasi tersebut juga PT YEKAPE mewajibkan Penggugat untuk mengosongkan tanah tersebut."

6. Bahwa, TERGUGAT II INTERVENSI menolak tegas dalil surat gugatan PENGGUGAT angka 7 halaman 6 yang menyatakan : "Bahwa atas dasar pernyataan PT. YEKAPE tersebut Penggugat kemudian menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah milik





Penggugat atau memindah tangankan tanah tersebut kepada pihak manapun ...dst"

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum. Sebab berdasarkan fakta pada tanggal 13 Agustus 1979 dihadapan Camat Rungkut Kotamadya Tingkat II Surabaya orang tua PENGGUGAT yang bernama Haji Abdullah telah melepaskan haknya kepada Yayasan Kas Pembangunan Kota Surabaya atas tanah darat hak milik bekas yasan yang terletak di Tenggilis Mejoyo sebagaimana diuraikan pada petok ipeda an. Haji Abdullah petok No. 416 persil no. 57 luas tanah 1.520 M2. Hal ini sebagaimana dimaksud pada dokumen Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah tanggal 13 Agustus 1979 dihadapan Camat Rungkut, Kotamadya Tingkat II Surabaya.

Bahwa justru secara yuridis sejak tanggal 13 Agustus 1979 orang tua PENGGUGAT bernama Haji Abdullah, terlebih lagi PENGGUGAT sudah tidak mempunyai hak lagi atas tanah petok No. 416 persil no. 57 luas tanah 1.520 M2 termasuk didalamnya tanah seluas seluas 523 M2 yang terbit objek sengketa. Dalam hal ini baik orang tua PENGGUGAT (H Abdullah) terlebih lagi bagi PENGGUGAT tidak ada hubungan hukum dengan tanah tersebut diatas.

Bahwa selain itu Pelepasan Hak atas Tanah dari Haji Abdullah (orang tua Penggugat) kepada Yayasan Kas Pembangunan Kota Surabaya adalah pada tahun 1979 (13 Agustus 1979), sedangkan berdasarkan fakta PENGGUGAT yang lahir pada tahun 1969 (12 Oktober 1969) artinya saat pelepasan hak tanah dari H. Abdullah kepada Yayasan Kas Pembangunan Kota Surabaya usia PENGGUGAT masih kurang lebih 10 (sepuluh) tahun (dibawah umur) sehingga logis transaksi pelepasan hak tersebut oleh Haji Abdullah (orang tua Penggugat) dan bukan oleh PENGGUGAT atau tidak perlu izin PENGGUGAT, maka PENGGUGAT sejak itu tidak punya hak atas tanah tersebut.

Bahwa sebagai tambahan fakta bahwa tanah sudah dialihkan dari H Abdullah ke Yayasan Kas Pembangunan Kota Surabaya (YKPKS) selanjutnya oleh YKPKS di serahkan kepada PT.YEKAPE Surabaya

Halaman 45 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY



/TERGUGAT II INTERVENSI antara lain yakni adanya kenyataan asli dokumen petok No. 416 persil no. 57 kelas II d luas tanah 1.520 M2 tertulis atasnama SOLICHATUSAKDIJAH bin H ABDULLAH ada di YPKS/PT.Yekape Surabaya atas dasar karena adanya peralihan tanah tersebut. Dan berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan Kelurahan Tenggilis Mejoyo Surabaya yang pada pokoknya diterangkan bahwa tanah bekas yasan No. 416 persil no. 57 kelas II d luas tanah 1.520 M2 tertulis atasnama SOLICHATUSAKDIJAH B H ABDULLAH tertulis pada Buku C Kelurahan Tenggilis Mejoyo beralih ke YKP. Sehingga tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo.

7. Bahwa, TERGUGAT II INTERVENSI menolak tegas dalil surat gugatan PENGUGAT angka 10 halaman 6 dan angka 13 halaman 7 yang menyatakan:

- Angka 10 : “Bahwa selama Penggugat menguasai tanah tersebut tidak ada satupun pihak dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya II (incasu) Tergugat melakukan pengukuran atas tanah milik Penggugat selain itu Tergugat juga tidak pernah mengumumkan hasil pengukuran atau hasil analisa dan pendaftaran tanah yang diajukan pihak PT YEKAPE tersebut baik di Kantor Kelurahan dilokasi tanah yang telah diukur atau didaftarkan haknya tersebut maupun melalui media massa sehingga Penggugat selaku pemilik tanah merasa dirugikan dengan diterbitkannya obyek sengketa tersebut.”
- Angka 13 : “Bahwa Perbuatan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa yang diawali dengan proses pengukuran yang tidak sah karena tidak melibatkan dan atau tanpa persetujuan Penggugat adalah perbuatan yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 18 ayat (1), ayat (3) dan pasal 19 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3)... dst”

Halaman 46 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY



Bahwa dalil PENGGUGAT yang pada intinya mendalilkan disatu sisi menyatakan tidak ada satupun pihak dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya II (incasu) TERGUGAT melakukan pengukuran atas tanah milik PENGGUGAT dan sisi yang lainnya menyatakan TERGUGAT yang menerbitkan objek sengketa yang diawali dengan proses pengukuran adalah kontradiktif, tidak jelas. Bahwa dalil tersebut secara substantif tidak konsisten akan terjadi kesulitan, ketidakcermatan dalam penerapan ketentuan hukum utamanya dalam pengujian dengan peraturan perundang-undangan atau azas-azas umum pemerintahan yang baik (AAUPB).

8. Bahwa, TERGUGAT II INTERVENSI menolak tegas dalil PENGGUGAT yang menyatakan perbuatan TERGUGAT telah menerbitkan objek sengketa tanpa didasarkan oleh alasan-alasan jelas dan telah bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik yakni azas kecermatan dan azas kepastian hukum.

Bahwa dalil tersebut tidak benar sebab tanah yang diterbitkan objek sengketa tersebut berasal dari :

- a. Pelepasan Hak atas Tanah tanggal 13 Agustus 1979 dihadapan Camat Rungkut, Kotamadya Tingkat II Surabaya oleh Haji Abdullah (orang tua PENGGUGAT) kepada Yayasan Kas Pembangunan Kota Surabaya yang beralamat di Jl Sedap Malam No. 11 Surabaya yakni atas tanah darat hak milik bekas yasan yang terletak di Tenggilis Mejaya sebagaimana diuraikan pada petok ipeda an. Haji Abdullah petok No. 416 persil no. 57 luas tanah 1.520 M2.
- b. Kemudian oleh Yayasan Kas Pembangunan Kota Surabaya dialihkan kepada PT. YEKAPE SURABAYA sebagaimana Perjanjian Pengalihan Hak Penguasaan Dengan Ganti Rugi Nomor 120 tanggal 26 Agustus 2004 dihadapan Wahyudi Suyanto, SH. Notaris di Surabaya atas tanah petok No. 416 persil no. 57 kelas II d luas tanah 1.520 M2 tertulis atasnama SOLICHATUSAKDIJAH bin H ABDULLAH tersebut.



c. Bahwa selanjutnya petok No. 416 persil no. 57 kelas II d tertulis atasnama SOLICHATUSAKDIJAH bin H ABDULLAH luas tanah 1.520 M2, yang sebagian yaitu seluas 523 M2 dimohonkan sertifikat, selanjutnya terbit sertipikat HGB SHGB No. 741 dan SHGB No. 742 (objek sengketa).

Bahwa selain itu juga TERGUGAT II INTERVENSI dalam kenyataannya menguasai secara fisik tanah objek sengketa hal ini terbukti dengan dibangunnya pagar tembok permanen oleh TERGUGAT II INTERVENSI diatas tanah yang terbit objek sengketa.

Dengan demikian TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa telah didasarkan alasan-alasan jelas dan telah sesuai dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik yakni azas kecermatan dan azas kepastian hukum.

9. Bahwa, TERGUGAT dalam penerbitan obyek sengketa dalam perkara a quo, yakni:

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761/Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Tanggal 20 Mei 2009, Surat Ukur Tanggal 13-05-2009 Nomor : 118/Tenggilis Mejoyo/2009, Luas 320 M2, NIB : 12.01.20.01.02163, tgl berakhir hak 15-09-2034, atasnama Pemegang Hak PT. YEKAPE berkedudukan di Surabaya;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762/Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Tanggal 20 Mei 2009, Surat Ukur Tanggal 13-05-2009 Nomor : 119/Tenggilis Mejoyo/2009, Luas 203 M2, NIB : 12.01.20.01.02164, tgl berakhir hak 15-09-2034, atasnama Pemegang Hak PT. YEKAPE berkedudukan di Surabaya.

Adalah sah, sesuai dengan syarat-syarat, prosedur sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundangan yang berlaku. Bahwa yang menjadi dasar TERGUGAT dalam menerbitkan obyek sengketa tersebut adalah Peraturan Perundang-Undangan, yakni antara lain :

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria;



- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terbukti bahwa tindakan TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa telah berdasarkan kewenangan yang dimiliki TERGUGAT, serta telah sesuai dengan prosedur dan substansi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, oleh karenanya sangat beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak seluruh gugatan PENGUGAT.

10. Bahwa, terhadap dalil PENGUGAT angka 13 halaman 7 yang menyatakan perbuatan TERGUGAT adalah telah melanggar ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 18 ayat (1), ayat (3) dan pasal 19 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) adalah tidak berdasar hukum sehingga cukup alasan dalil tersebut harus ditolak.

11. Bahwa, dengan demikian nampak dalil-dalil gugatan PENGUGAT sangat lemah dan tidak berdasarkan hukum, sehingga karenanya gugatan PENGUGAT harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima.

Berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka TERGUGAT II INTERVENSI mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya untuk menjatuhkan putusan, yang pada bagian amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak diterima;



- Menghukum PENGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa Penggugat mengajukan Replik tertulis pada tanggal 15 Agustus 2024 dan terhadap Replik Penggugat, Tergugat maupun Tergugat II Intervensi masing-masing mengajukan Duplik tertulis pada tanggal 22 Agustus 2024;

Bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P – 1 s.d. P – 12, sebagai berikut :

1. P – 1 : Surat PT. YEKAPE SURABAYA Nomor : 285/Skrp/III/2024 tanggal 4 Maret 2024 perihal Peringatan ke 1 Pembongkaran Bangunan (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. P – 2 : Surat Kuasa Hukum Penggugat tanggal 02 Mei 2024 perihal Surat Keberatan (Upaya Administrasi) (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. P – 3 : Surat Kuasa Hukum Penggugat tanggal 21 Mei 2024 perihal Banding Administratif (Upaya Administratif) (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. P – 4 : Kartu Tanda Penduduk NIK. 3578245210690002 atas nama HALIMATUS SA'DIYAH dan Kartu Keluarga No. 3578242211100004 atas nama HALIMATUS SA'DIYAH (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. P – 5 : Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 1915/Pdt.P/2024/PN.Sby, tanggal 30 Agustus 2024 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. P – 6 : Surat Kuasa Hukum Penggugat tanggal 04 Maret 2024, perihal Permohonan untuk mendapatkan Surat Keterangan Riwayat Tanah

Halaman 50 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY





(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

7. P – 7 : Surat Lurah Tenggilis Mejoyo  
Nomor: 000/907/436.9.28.4/2024, tanggal 15 Maret 2024  
perihal Surat Balasan (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

8. P – 8 : Letter C Nomor 416, persil no.  
57Klas II darat, Luas 1.520 M2 atas nama Solichatus  
sadikjah (Fotokopi sesuai fotokopi);

9. P – 9 : Kutipan Akta Kelahiran atas nama  
Halimatus Sa'diyah (Fotokopi sesuai dengan  
aslinya);

10. P – 10: Kutipan Akta Kematian atas nama  
H. ABDULLOH (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

11. P – 11: Surat Keterangan Tanda Lapor  
Kehilangan Nomor  
SKTLK/2887/IX/2024/SPKT/Polrestabes Surabaya/Polda  
Jawa Timur atas nama Halimatus Sa'diyah, tanggal 20  
September 2024 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

12. P – 12: Permohonan Verset dan Tanda bukti  
pendaftaran Perlawanan (Verset) atas putusan Verset  
Nomor 431/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 19 September  
2024 (Fotokopi sesuai fotokopi data elektronik);

Bahwa Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat  
yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan  
pembandingnya, masing-masing diberi tanda T – 1 s.d. T – 7, sebagai berikut  
:

1. T – 1 : Tanda Terima perintah setor No.  
Berkas 38310/2024 Kantor Pertanahan Surabaya  
tanggal 16 September 2004 atas nama Catur Hadi  
Nurcahyo ( Fotokopi sesuai dengan aslinya );

2. T – 2 : Surat Model A Permohonan Hak dan  
KTP pemohon atas nama Catur Hadi N, tanggal 14  
September 2004 ( Fotokopi sesuai dengan aslinya );



3. T – 3 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ( SSB ) atas nama PT. YEKAPE Surabaya tanggal 7 September 2004 ( Fotokopi sesuai dengan aslinya );
4. T – 4 : Buku Tanah Hak Milik No. 49/Kel. Tenggilis Mejoyo terbit tanggal 14 – 6 – 1985 Gambar Situasi No. 1431, Luas 1548 M2 atas nama MOSLIM Pak SIKEN ( Fotokopi sesuai dengan aslinya );
5. T – 5 : Daftar Pengantar Nomor : 04535 – 9058 tanggal 10 – 9 – 2004, Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor : 192 – 550.2 – 35 – 2004 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. YEKAPE SURABAYA Atas Tanah Di Kota Surabaya ( Fotokopi sesuai dengan aslinya );
6. T – 6 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, tanggal 20 Mei 2009, Surat Ukur Nomor 118/Tenggilis Mejoyo/2009 tanggal 13 Mei 2009, luas 320 m2, atas nama PT. YEKAPE ( Fotokopi sesuai fotokopi );
7. T – 7 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, tanggal 20 Mei 2009, Surat Ukur Nomor 119/Tenggilis Mejoyo/2009 tanggal 13 Mei 2009, luas 203 m2, atas nama PT. YEKAPE ( Fotokopi sesuai fotokopi );

Bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T.II.Intv–1 s.d. T.II.Intv–16, sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. T.II.Intv – 1 : Salinan Akta Nomor : 37 Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. YEKAPE SURABAYA (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. T.II.Intv – 2 : Surat Kementrian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-AH.01.03-0331487, tanggal 16 September 2019 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. YEKAPE SURABAYA (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. T.II.Intv – 3 : Turunan Akta No. 102 Perseroan Terbatas “PT. YEKAPE SURABAYA” tanggal 15 Februari 1994 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. T.II.Intv – 4 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 13 Agustus 1979 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. T.II.Intv – 5 : Turunan Akta No. 120 Perjanjian Pengalihan Hak Penguasaan Dengan Ganti Rugi tanggal 26 Agustus 2004 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. T.II.Intv – 6 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 761, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, tanggal 20 Mei 2009, Surat Ukur Nomor 118/Tenggilis Mejoyo/2009 tanggal 13 Mei 2009, luas 320 m2, atas nama PT. YEKAPE (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. T.II.Intv – 7 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 762, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, tanggal 20 Mei 2009, Surat Ukur Nomor 119/Tenggilis

Halaman 53 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Mejoyo/2009 tanggal 13 Mei 2009, luas 203 m2, atas nama PT. YEKAPE (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

**8.** T.II.Intv – 8 : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petok D No. 416 persil No. 57 kelas II d Luas 1.520 M2 atas nama Solichatus Sakdijah bin H. Abdullah (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

**9.** T.II.Intv – 9 : Surat PT. YEKAPE SURABAYA Nomor: 285/Skrp/III/2024, tanggal 4 Maret 2024 perihal Peringatan ke 1 Pembongkaran Bangunan (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

**10.** T.II.Intv – 10 : Surat Kuasa Hukum Penggugat tanggal 11 Maret 2024 perihal Tanggapan atas Surat Teguran -1 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

**11.** T.II.Intv – 11 : Surat Perintah Setor Nomor : 30204/2023 tanggal 10 Juli 2023 atas nama pemohon PT. YEKAPE SURABAYA (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

**12.** T.II.Intv – 12 : Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Negara Bukan Pajak tanggal 12 Juli 2023 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

**13.** T.II.Intv – 13 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. berkas: 59115/2022 atas nama PT. YEKAPE SURABAYA (Fotokopi sesuai fotokopi);

**14.** T.II.Intv – 14 : Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 593/004/436.9.28.4/2024, tanggal 07 Juli 2024 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

**15.** T.II.Intv – 15 : Buku C Desa Kelurahan Tenggilis Mejoyo Nomor 416, persil no. 57 Klas II darat, Luas 1.520 M2 atas nama Solichatusadikjah (Fotokopi sesuai dengan aslinya);



**16. T.II.Intv – 16 :** Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 431/Pdt.G/2024 tanggal 19 September 2024 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Bahwa Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya :

**1. ADJIB FATONI**

- Bahwa saksi tinggal di jalan Tenggilis Mulyo sejak lahir;
- Bahwa saksi sampai sekarang masih di Tenggilis Mulyo;
- Bahwa saksi dari tahun 1954 sampai sekarang sempat pindah karena punya dua rumah, yang pertama di Kaliwaru I no. 23, Kelurahan Kalirungkut ;
- Bahwa jaraknya rumah di Kaliwaru dengan yang di Tenggilis Mulyo 300 Meter;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat / Halimatus Sa'diyah, kenal sebagai tetangga satu komplek;
- Bahwa duluan saksi yang tinggal di Tenggilis Mulya dengan Penggugat / Halimatus Sa'diyah;
- Bahwa Penggugat / Halimatus Sa'diyah menjadi tetangga saksi sejak lahir;
- Bahwa saksi tidak hapal lahirnya Penggugat / Halimatus Sa'diyah;
- Bahwa rumahnya Penggugat / Halimatus Sa'diyah di Tenggilis Mulyo sebelah selatannya rumah saksi, berjarak 200 meter;
- Bahwa Penggugat / Halimatus Sa'diyah dari lahir tinggal bersama orang tuanya;
- Bahwa rumah yang ditempati Penggugat / Halimatus Sa'diyah adalah rumah orang tuanya;
- Bahwa saksi tahu kalau itu rumah orangtuanya karena Penggugat / Halimatus Sa'diyah tinggal sama orangtuanya disitu;
- Bahwa saksi tidak tahu surat-surat rumah yang ditempati Penggugat / Ibu Halimatus Sa'diyah;

Halaman 55 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi Penggugat / Halimatus Sa'diyah alamat di Jalan Tenggilis Mulyo Gang IV no. 78;
- Bahwa Penggugat / Halimatus Sa'diyah mempunyai atau mengelola tanah lain di sebelah timur rumah Penggugat / Halimatus Sa'diyah, yaitu berupa tanah kosong;
- Bahwa saksi tahu tanah kosong tersebut tetapi nama jalannya saksi tidak tahu tapi lokasinya saksi tahu;
- Bahwa saksi tidak hadir waktu pemeriksaan setempat;
- Bahwa saksi tahu kalau Penggugat / Halimatus Sa'diyah punya tanah kosong karena saksi tetangga tanah yang kosong di bagian utaranya;
- Bahwa tanah kosong itu terletak di sebelah timur rumah Penggugat / Halimatus Sa'diyah yang di Tenggilis Mulya;
- Bahwa Perumahan YEKAPE dibangun Tahun 1990;
- Bahwa tanah kosong tersebut merupakan satu kesatuan dengan Perumahan YEKAPE ;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas dan luasnya tanah kosong punya Penggugat / Halimatus Sa'diyah;
- Bahwa Penggugat / Halimatus Sa'diyah mempunyai tanah kosong ini dari kecil sudah atas nama Penggugat / Halimatus Sa'diyah;
- Bahwa saksi tahu surat suratnya atas nama Penggugat / Halimatus Sa'diyah ;
- Bahwa surat tanah kosong ini yang atas nama Penggugat / Halimatus Sa'diyah berupa Petok D/Letter C ;
- Bahwa saksi tahu nomor petoknya atau letter C nya, yaitu Persil no. 57;
- Bahwa saksi tahu surat itu pernah diperlihatkan oleh Penggugat / Halimatus Sa'diyah ;
- Bahwa bukti surat P – 8 surat yang dimaksud saksi tanah kosong ;

Halaman 56 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/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

- Bahwa selama Penggugat / Halimatus Sa'diyah punya tanah di situ, terhadap tanah kosong itu pernah dimanfaatkan untuk bercocok tanam;
- Bahwa setahu saksi tidak pernah dibangun tanah kosong itu;
- Bahwa Penggugat / Halimatus Sa'diyah dari kecil sudah punya tanah kosong dan dimanfaatkan tanah kosong itu ketika sudah menikah;
- Bahwa tanah kosong itu ditanami jagung, tomat dan pepaya;
- Bahwa tanah kosong yang ditanami di sebagian tanahnya;
- Bahwa tanah kosong itu ditanami mulai tahun 2010 sampai sekarang;
- Bahwa saksi tahu di tanah kosong ada bangunan dan ada pagar;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membangun pagar itu;
- Bahwa setahu saksi YEKAPE mulai membangun perumahan pada tahun 2015;
- Bahwa saksi tahu selain pagar ada bangunan semi permanen di tanah kosong itu;
- Bahwa setahu saksi bangunan itu dibangun terpisah dengan pagar itu;
- Bahwa setahu saksi lebih dulu bangunan pembangunannya dari pada pagar;
- Bahwa setahu saksi yang membangun bangunan semi permanen itu adalah Penggugat / Halimatus Sa'diyah;
- Bahwa saksi lupa tahun pembangunan bangunan itu;
- Bahwa setahu saksi selama Penggugat / Halimatus Sa'diyah sampai PT. YEKAPE membangun perumahan disitu tidak ada sengketa tanah di tanah kosong;
- Bahwa pada waktu PT. YEKAPE membangun perumahan, ada keberatan dari Penggugat / Halimatus Sa'diyah karena tanah Penggugat / Halimatus Sa'diyah ada disitu, tahunnya kurang lebih sekitar 2015;

Halaman 57 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu permasalahan tanah itu sampai masuk ke pengadilan;
- Bahwa saksi tahu Penggugat / Halimatus Sa'diyah punya nama lain atau panggilan lain, dulu namanya Solichatus Sa'diyah waktu kecil, karena sakit-sakitan kemudian diganti menjadi Halimatus Sa'diyah;
- Bahwa mulai SD nama Solihatus Sa'diyah di ganti menjadi Halimatus Sa'diyah;
- Bahwa saksi kenal orang tuanya Halimatus Sa'diyah, namanya Muslim, setelah naik haji namanya yaitu Abdullah, sekitar tahun 1970 ;
- Bahwa saksi kenal Ibu dari Halimatus Sa'diyah, tapi lupa namanya ;
- Bahwa H. Abdullah sudah meninggal pada tahun 1990;
- Bahwa H. Abdullah di Tenggilis Mejoyo terkenal orang berada/mampu;
- Bahwa setahu saksi H. Abdullah mempunyai banyak tanah;
- Bahwa H. Abdullah punya 5 orang anak;
- Bahwa Halimatus Sa'diyah anak ke-5;
- Bahwa dari ke-5 anaknya H. Abdullah, tanahnya sudah dibagi kepada 4 anaknya;
- Bahwa setahu saksi tanah H. Abdullah tanahnya satu lokasi, dan sudah dibagi 4 orang yang di Tenggilis Mulya;
- Bahwa tanah H. Abdullah yang dibagikan kepada Halimatus Sa'diyah itu tanah yang kosong yang disengketakan itu;
- Bahwa H. Abdullah tidak pernah bercerita menjual tanah-tanahnya kepada PT. YEKAPE atau orang lain;
- Bahwa saksi kenal dengan yang namanya H. Zainal ;
- Bahwa saksi tahu H. Zainal ada hubungannya dengan Halimatus Sa'diyah karena tetangga saksi;
- Bahwa dalam bukti surat T II Intrv – 4 saksi kenal Maslakah, Djenah, Markonah, Chasanah, Samsul Hadi, Kijar, Talkah dan Kasbi, tapi sudah meninggal;

Halaman 58 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu rumahnya atau lokasinya dari nama-nama 9 orang tersebut;
- Bahwa sekarang lokasi 9 orang itu ditempati cucu-cucunya dari yang sudah meninggal;
- Bahwa saksi kurang tahu 9 orang ini ada hubungannya dengan H. Abdullah;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah 9 orang ini memberikan kuasa menjual kepada H. Zainal;
- Bahwa saksi pernah tahu sekitar tahun 1970 pihak Desa mengundang warga untuk mengumpulkan surat-surat tanahnya untuk pemutihan;
- Bahwa termasuk orang tua saksi juga mengumpulkan surat-surat tanah untuk pemutihan;
- Bahwa setahu saksi ada program pada saat itu mengumpulkan warganya mau ditingkatkan;
- Bahwa setelah pengumpulan surat itu, setahu saksi tidak ada kelanjutannya;
- Bahwa orang tua saksi dapat ganti rugi pada waktu PT. YEKAPE akan membuat jalan;
- Bahwa saksi tidak tahu H. Abdullah dapat ganti rugi apa tidak pada waktu PT. YEKAPE akan membuat jalan;
- Bahwa orang tua saksi namanya H. Sanusi;
- Bahwa setahu saksi pada waktu ada pelepasan, Kepala Desanya yaitu Pak Lurah Tohir dan Sekdesnya Pak Asmui;
- Bahwa saksi tidak kenal Ibrahim Sucahyo;
- Bahwa saksi kenal H. Zainal karena tetangga rumah;
- Bahwa saksi tidak tahu pekerjaan H. Zainal;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah Halimatus Sa'diyah, karena sebelah utaranya itu tanah nenek saksi;
- Bahwa nenek saksi dasarnya punya rumah disitu Petok D atas nama nenek saksi yang bernama Mbok Jang, suaminya bernama Said;

Halaman 59 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa tanah nenek saksi berbatasan dengan tanah kosong yang disengketakan;
- Bahwa posisi tanah saksi di sebelah utaranya tanah kosong itu, yaitu tanah kakak saksi kemudian utaranya lagi tanah saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah milik Halimatus Sa'diyah sudah dibeli PT. YEKAPE;
- Bahwa selama ini Halimatus Sa'diyah mengontrak rumah;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menggarap tanah kosong itu;
- Bahwa saksi melihat bukti surat P – 8 pada tahun 2020;
- Bahwa yang menunjukkan petok bukti surat P – 8 yaitu Halimatus Sa'diyah;
- Bahwa pada tahun 2020 waktu ditunjukkan petok itu fotokopi ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat petok aslinya;
- Bahwa lebih duluan H. Abdullah yang meninggal tahun 1990 dan kemudian istrinya meninggal;
- Bahwa saksi tahu asal tanah itu waris karena waktu masih kecil sudah diberikan oleh bapaknya;
- Bahwa saksi tahu 9 orang tadi juga melepaskan tanahnya kepada PT. YEKAPE;
- Bahwa tanah orang tua saksi tidak ada yang dilepaskan kepada PT. YEKAPE;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat petok di buku desa;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada rembug desa;

**2. M. NUR SAMSOE**

- Bahwa saksi tinggal di Tenggilis Mulyo sebagai tetangga Penggugat/ Halimatus Sa'diyah;
- Bahwa saksi tinggal di Tenggilis Mejoyo sejak lahir;
- Bahwa saksi sejak tahun 1973 tidak pernah pindah rumah;
- Bahwa Penggugat / Halimatus Sa'diyah tinggal di situ sejak kecil sebagai tetangga saksi;

Halaman 60 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY



- Bahwa setahu saksi, Penggugat / Halimatus Sa'diyah sekarang mengontrak di Kaliwaru, tapi aktifitasnya masih di Tenggilis Mulya;
- Bahwa aktifitas di Tenggilis Mulya ada tanah dan bercocok tanam, yaitu pisang dan tomat;
- Bahwa luas tanah yang digunakan bercocok tanam kurang lebih 1.500 M2;
- Bahwa saksi tidak tahu pasti alamat tanah koong, kalau dulu masuk kampung semua, sekarang masuk lingkungan perumahan YEKAPE;
- Bahwa tanah itu bagian YEKAPE dan dekat perumahan Regency;
- Bahwa setahu saksi rumah orang tua Penggugat / Halimatus Sa'diyah tinggal di sebelah barat tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi tahu itu tanah Penggugat / Halimatus Sa'diyah dari cerita orang tua saksi, itu tanah warisan dari orang tua Penggugat / Halimatus Sa'diyah;
- Bahwa saksi tahu surat tanah yang dimaksud saksi yang dipakai bercocok tanam Penggugat/ Halimatus Sa'diyah itu berupa leter C ;
- Bahwa Paman saksi adalah sekretaris RW bernama Abu Jahit Ikhsan yang memperlihatkan surat leter C;
- Bahwa Paman saksi sebagai sekretaris RW dimana tanah yang dipakai bercocok tanam itu;
- Bahwa setahu saksi Penggugat / Halimatus Sa'diyah bercocok tanam sejak dulu sesudah menikah sampai dengan hari ini;
- Bahwa setahu saksi di tanah tersebut selain bercocok tanam ada bangunan semi permanen dan pagar;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah Penggugat / Halimatus Sa'diyah tidak sampai 500 meter;
- Bahwa saksi kurang tahu kapan mulai dibangunnya bangunan semi permanen dia atas tanah tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi bangunan pagar dibangun kurang lebih 5 tahun yang lalu;
- Bahwa setahu saksi perumahan YEKAPE masuk disitu tahun 1979;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membangun pagar di tanah kosong itu;
- Bahwa setahu saksi yang membangun bangunan semi permanen yaitu Penggugat / Halimatus Sa'diyah;
- Bahwa saksi pernah lihat bukti surat P – 8 bentuknya fotokopi;
- Bahwa selain bukti surat P – 8 tidak ada surat lain yang diperlihatkan kepada saksi;
- Bahwa Solihatus dan Halimatus itu orang yang sama, dulu Solihatus, karena waktu kecil sakit-sakitan, kemudian namanya diganti jadi Halimatus;
- Bahwa setahu saksi kalau Tenggilis Mulya itu ada sejak mulai pembentukan RW dulu, semua itu Tenggilis Mejoyo, kemudian ada pemekaran RW, RT lalu ikut Tenggilis Mulya tapi tanahnya sama;
- Bahwa setahu saksi mulai pembentukan RW, awal tahun 1980, dulu Tenggilis Mejoyo sekarang Tenggilis Mulya;
- Bahwa rumah saksi di sebelah Utara tanah kosong, sekitar 300 meter dari tanah kosong itu;
- Bahwa setahu saksi orang tua Penggugat / Halimatus Sa'diyah, yaitu H. Abdullah tempat tinggalnya terletak 100 meter dari tanah kosong di sebelah barat;
- Bahwa setahu saksi sampai sekarang H. Abdullah tinggal di luar perumahan Regency, sebelah barat dari tanah kosong;
- Bahwa saudara-saudara Penggugat / Halimatus Sa'diyah yang menempati rumah orang tua Penggugat / Halimatus Sa'diyah;
- Bahwa saudara dari Penggugat / Halimatus Sa'diyah ada 5 orang;
- Bahwa saksi tahu saudara lain dari Penggugat / Halimatus Sa'diyah juga mendapat warisan seperti itu;

Halaman 62 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/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

- Bahwa tanah H. Abdullah luas, yang ditempati orang tuanya itu rumah induk masih tetap, sebelah-sebelahnya dibangun;
- Bahwa orang tua Penggugat / Halimatus Sa'diyah sudah meninggal;
- Bahwa setahu saksi duluan bapaknya Penggugat yang meninggal terlebih dahulu daripada ibunya;
- Bahwa bapak dari Penggugat / Halimatus Sa'diyah namanya yaitu Muslim, kemudian naik haji diganti menjadi H. Abdullah;
- Bahwa sewaktu saksi diberitahu oleh Pamannya, orang tua Penggugat / Halimatus Sa'diyah masih hidup ;
- Bahwa selama ini saksi tidak tahu atau mendengar tanah kosong yang digarap Penggugat jadi sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu 2 sertipikat yang jadi objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat / Halimatus Sa'diyah membayar pajak atas tanah yang disengketakan itu;
- Bahwa setahu saksi semua surat tanah di Tenggilis dulu pernah dikumpulkan;
- Bahwa saksi pernah diberitahukan surat aslinya oleh Paman saksi di Kelurahan pada waktu Kepala Desanya H. Tohir;
- Bahwa saksi tahu bukti kepemilikan tanah saksi;
- Bahwa sporadik ini bentuk pendaftaran tanah alas haknya leter C;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar nama Maslikah;
- Bahwa saksi pernah dengar nama H. Sanusi, satu kelurahan;
- Bahwa saksi pernah dengar nama Raminten, satu kelurahan;
- Bahwa saksi tidak tahu nama Muarah;
- Bahwa saksi pernah dengar nama Muslikah, satu kelurahan;

Bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi meskipun telah diberi kesempatan untuk itu;

Halaman 63 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa Tergugat II Intervensi juga mengajukan 3 (Tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya :

**1. TRI KARTIKA SARI, S.KM**

- Bahwa saksi menjadi Lurah Tenggilis Mejoyo sejak tanggal 1 Oktober 2001;
- Bahwa saksi tahu tentang perumahan PT. YEKAPE;
- Bahwa sebelum menjadi sertipikat, data data ada di kelurahan Tenggilis Mejoy, ada di buku Kelurahan dalam bentuk leter C;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat P – 8 dan T II Intv – 15;
- Bahwa bukti surat P – 8 dan T II Intv – 15 ini sama;
- Bahwa saksi tidak tahu bukti surat T II Intv – 8 di desa;
- Bahwa di kelurahan ada buku kerawangan desa;
- Bahwa saksi bisa menunjukkan di kerawangan desa leter C no. 416 atas nama H. Abdullah;
- Bahwa setahu saksi, wilayah Tenggilis Mulya ada di buku kerawangan ini secara fisik berbatasan dengan 2 RW;
- Bahwa perumahan Regency masuk Tenggilis Mejoyo Selatan, kalau Tenggilis Mulya di RW. 006 dan Tenggilis Mejoyo Selatan di RW. 002;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T II Intv – 14 tahun 2024 karena saksi yang membuat surat itu;
- Bahwa saksi pernah mendapat surat dari YUDHA BUDIAWAN, S.H tahun 2024;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat P – 7;
- Bahwa setahu saksi perubahan di leter C seharusnya ada alasannya, ada yang karena beli, pemindahan hak dan peralihan hak, waris;
- Bahwa saksi menjabat sejak tahun 2021, jadi tidak semua kami lihat, jadi tidak kami lihat satu persatu, jadi ada yang dicoret dan ada



yang tidak dicoret, tapi ada keterangan dibawahnya dan ada petunjuk lanjutannya;

- Bahwa di buku desa pelepasan Hak diperlihatkan Petok 280 persil no. 28 tercatat atas nama Markonah B Markum;
- Bahwa di buku desa pelepasan Hak diperlihatkan Petok 135 persil no. 16 tercatat atas nama Chasanan P Abdurachman;
- Bahwa di buku desa pelepasan Hak diperlihatkan Petok 412 persil no. 57 tercatat atas nama Samsul Hadi bin Mustofa;
- Bahwa di buku desa pelepasan Hak diperlihatkan Petok 269 persil no. 57 tercatat atas nama Maslakah binti Mustofa;
- Bahwa di buku desa pelepasan Hak diperlihatkan Petok 144 persil no. 28 tercatat atas nama Djenah B Somah;
- Bahwa di buku desa pelepasan Hak diperlihatkan Petok 416 persil no. 57 tercatat atas nama Haji Abdullah;
- Bahwa di buku desa pelepasan Hak diperlihatkan Petok 196 persil no. 57 tercatat atas nama Kijar;
- Bahwa di buku desa pelepasan Hak diperlihatkan Petok 471 persil no. 23 tercatat atas nama Talkah Bin Djun;
- Bahwa di buku desa pelepasan Hak diperlihatkan Petok 205 persil no. 23 tercatat atas nama Kasbi bin Qomari;
- Bahwa setahu saksi bukti surat T II Intv – 14, surat Keterangan Riwayat tanah tersebut dari Lurah menerangkan Riwayat dalam buku C desa tanah sesuai dengan permintaannya Riwayat tanah petok berapa persil berapa dilihat sesuai dengan buku Desa, misalnya ada peralihan kami cocokkan dengan buku C desa ;
- Bahwa selama saksi menjabat sebagai Lurah, ada yang minta keterangan riwayat tanah ditolak karena tidak bawa bukti kepemilikan dan hanya cerita saja;
- Bahwa saksi ketika sengketa tanah petok no. 416 persil 57 tersebut kami minta bantuan Bankumkesra pada bulan Maret 2024;
- Bahwa saksi pernah mengikuti rapat terkait sengketa tanah ini di Pemkot Surabaya dan ada berita acaranya;

Halaman 65 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi salah satu yang memegang berita acaranya;
- Bahwa saksi pernah datang ke lokasi objek sengketa;
- Bahwa saksi pernah lihat di objek sengketa ada pagar tembok;
- Bahwa saksi datang ke lokasi objek sengketa pada bulan Februari 2024;
- Bahwa saksi ke lokasi tanah tersebut sebelum rapat dengan Bankumkesra;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai lokasi tanah itu;
- Bahwa untuk tagihan PBB tanah di Tenggilis Mejoyo sebelumnya melalui UPTD;
- Bahwa Tenggilis Mulya dan Tenggilis Mejoya dibatasi Tenggilis Mejoyo RW. 002 dan Tenggilis Mulya RW. 006 ;
- Bahwa setahu saksi untuk tanah objek sengketa masuk wilayah RW 002;
- Bahwa saksi tahu di Desa ada pelepasan hak;
- Bahwa saksi tahunya ada pelepasan hak pada waktu rapat di Pemkot Surabaya;
- Bahwa saksi baru tahu pada waktu rapat di Bankumkesra hanya diperlihatkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah;
- Bahwa sepengetahuan saksi apabila ada pencoretan atau tanda teretntu, pastinya ada perubahan atau peralihan hak;
- Bahwa saksi menunjukkan di buku desa petok 416 persil 57 tersebut ada pencoretan;
- Bahwa saksi tahu di persil 57 ada SHGB no 761 dan 762 saat di Bakumkesra;
- Bahwa setahu saksi, data pengumuman di Kelurahan ada NIB, kecuali data YKP tidak ada;
- Bahwa saksi tidak tahu sebelum terbit sertifikat, telah diumumkan;
- Bahwa pada waktu saksi ikut rapat di Bakumkesra Camat tidak hadir;

## 2. CATUR HADI NURCAHYA

Halaman 66 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/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)



- Bahwa saksi saat ini sebagai sekretaris di PT. YEKAPE;
- Bahwa saksi menjadi sekretaris PT. YEKAPE sejak tahun 2021 ;
- Bahwa sebelum jadi sekretaris PT. YEKAPE, saksi tahun 2003 sebagai sekretaris Yayasan sampai pengurus Yayasan tahun 2012 – 2019, kemudian menjadi Kepala Kantor Yayasan;
- Bahwa selama saksi menjadi bagian dari PT. YEKAPE mengetahui terkait perumahan di Tenggilis Mejoyo;
- Bahwa saksi tahu objek sengketa ini;
- Bahwa PT. YEKAPE mengelola tanah di Tenggilis Mejoyo sejak Tahun 2004;
- Bahwa setahu saksi perolehan tanah sebelumnya tahun 2004 yaitu berasal dari Pengalihan tanah Yayasan;
- Bahwa saksi terlibat pengalihan perumahan PT. YEKAPE termasuk 2 objek sengketa ini bagian dari yang pernah dilakukan ganti rugi;
- Bahwa setahu saksi, ganti ruginya diserahkan kepada H. Abdullah dan tanahnya diserahkan kepada Yayasan, berbentuk Surat Pelepasan Hak Atas Tanah dan saksi pernah ditugaskan menginventarisasi aset tanah Yayasan;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T II Intv – 4;
- Bahwa bukti ini yang pernah ditelusuri saksi termasuk 2 bidang tanah yang disengketakan;
- Bahwa dalam bukti tersebut, ada tercantum nama H. Abdullah no. urut 6, petok 416 persil 57;
- Bahwa sebelum tahun 2004, saksi jadi Sekretaris Yayasan, saksi ditugaskan menginventaris tanah Yayasan termasuk 2 bidang tanah yang menjadi objek sengketa ini;
- Bahwa terhadap yang sekarang terbit sertifikat 761 dan 762 adalah merupakan bagian dari 10 bidang tanah yang telah dilepaskan haknya kepada Yayasan dengan ganti rugi sesuai dengan Akta

Halaman 67 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pengalihan Hak Penguasaan Dengan Ganti Rugi Notaris Wahyudi Suyanto tahun 2004 ;

- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T II Intv – 5;
- Bahwa bukti surat T II Intv – 5 ini yang dimaksud 10 Bidang tanah;
- Bahwa saksi bisa menunjukkan ini termasuk 2 bidang tanah yang menjadi objek yaitu petok 416 persil 57 atas nama Solichatus Sadikyah bin H. Abdullah luasnya 1.520 M2;
- Bahwa setahu saksi ini yang dimaksud ganti ruginya ;
- Bahwa di bukti surat T II Intv – 5 ada nama saksi selaku sekretaris Yayasan;
- Bahwa setelah ada ganti rugi di hadapan Notaris, akhirnya PT. YEKAPE mengajukan permohonan sertifikat kepada BPN;
- Bahwa seingat saksi terbit sertifikat tahun 2004;
- Bahwa 2 sertifikat objek sengketa ini merupakan pecahan dari sertifikat induk no 684 tahun 2004 atas nama PT. YEKAPE;
- Bahwa setelah disertipikatkan terhadap 10 bidang tanah itu, dikelola dengan dibangun perumahan dan dijual, dan terhadap 2 bidang tanah itu, kami sudah melakukan pemasangan tanda batas tahun 2018 berupa pembngunan pagar dan pondasi;
- Bahwa pada waktu membangun pagar, tidak ada pihak lain atau dari Halimatus Sa'diyah yang mempermasalahkan atau keberatan saat itu;
- Bahwa setahu saksi, Halimatus Sa'diyah tidak pernah mengelola tanah disana, kami Kerjasama dengan Balur Jaltim untuk keamanan di PT. YEKAPE dan kita minta konfirmasi keadaan kondisi tanah, informasi dari Balur Jaltim (Badan Penyalur Tenaga Kerja TNI AL Wilayah Timur) kita Kerjasama sekuriti dan keamanan untuk aset PT. YEKAPE, saat itu ada bangunan di sebelah Selatan, pintu masuk sebelah Selatan pojok yang mepet dengan rumah di Tenggilis Mejoyo Selatan VII no 22, akhirnya dibongkar tahun 2021;

Halaman 68 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/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

- Bahwa informasi dari Balur Jaltim yang membangun bangunan semi permanen yaitu Halimatus Sa'diyah, kemudian membangun lagi di sebelah Utara pohon cares mendirikan bilikan, bangunan semi permanen, terus terakhir Ibu Halimatus Sa'diyah menemui saksi menanyakan posisi tanahnya dimana, kemudian saksi menjelaskan bahwa ini tanah sudah dijual oleh pak H. Abdullah sesuai pelepasan;
- Bahwa saksi menjelaskan kepada Ibu Halimatus Sa'diyah kalau sudah ada pelepasan dan sudah diganti rugi kepada orang tuanya Ibu Halimatus Sa'diyah bernama H. Abdullah ;
- Bahwa saksi ketemu dengan Ibu Halimatus Sa'diyah 3 kali bertemu, tapi saksi yang ingat terakhir pada bulan Maret 2024, tapi di tahun sebelumnya juga pernah bertemu;
- Bahwa selain Ibu Halimatus Sa'diyah, tidak ada pihak lain yang mempermasalahkan;
- Bahwa pagar sekarang posisi bentuknya sama dengan yang kemarin, Masih aset PT. YEKAPE ;
- Bahwa Ibu Halimatus Sa'diyah melakukan pertemuan dengan saksi terakhir bulan Maret 2024 tapi sebelumnya juga pernah ;
- Bahwa saksi ingat tahun sebelumnya, saksi ketemu Ibu Halimatus Sa'diyah tahun 2022;
- Bahwa saksi pada waktu bertemu dengan Ibu Halimatus Sa'diyah belum memberitahukan tentang sertifikat;
- Bahwa sebelum tahun 2022 tidak ada orang tua Penggugat atau keluarga Penggugat pernah datang kepada saksi;
- Bahwa saksi pernah menjadi saksi dalam perkara di Pengadilan Negeri Surabaya no. 431/Pdt.G/2024;
- Bahwa setahu saksi, dilampirkan bukti pelepasan hak dalam mengajukan permohonan;
- Bahwa saksi mengetahui petok D yang asli karena pada waktu itu petok D yang asli ada di kami, pada waktu pelepasan hak dari H. Abdullah kepada PT. YEKAPE;

Halaman 69 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi, objek ini secara fisik juga diserahkan oleh penjual H. Abdullah kepada PT. YEKAPE pada waktu itu tanah kosong tidak ada bangunan;
- Bahwa 10 bidang tanah yang dilakukan pelepasan haknya, menjadi satu kesatuan hamparan bidang tanah;
- Bahwa tahun 2018 dibangun pagar, setahu saksi pada waktu Pembangunan pagar tidak ada masalah;
- Bahwa Penggugat ditegur secara tertulis oleh PT. YEKAPE dengan surat peringatan di bulan Maret 2024;
- Bahwa saksi pernah lihat bukti surat peringatan, yaitu T II Intv – 9;
- Bahwa untuk pengamanan aset karena asetnya banyak, maka jam sekian petugasnya bergeser, tidak full satu hari di tempat itu;
- Bahwa pada waktu Pemeriksaan Setempat ada pagar yang jebol, itu terjadi setelah Penggugat disurati;
- Bahwa pada saat Penggugat datang ke kantor bertemu saksi, saat itu saksi menjelaskan ada pelepasan hak dan sudah diganti rugi kepada H. Abdullah orang tua Penggugat;
- Bahwa telah terbit sertipikat HGB no. 684, kemudian sertipikat induk tersebut pecah 2 sertipikat, saksi ikut mengurus pemecahannya;
- Bahwa saksi pernah lihat bukti surat T – 1, T – 2 dan T – 3;
- Bahwa saksi tidak pernah mengundang, tetapi Penggugat yang datang ke kantor PT. YEKAPE;
- Bahwa saksi sendiri yang menemui Penggugat, kami sebatas menjelaskan pelepasan hak tidak menjelaskan sertipikat;
- Bahwa saksi ikut mengurus proses 2 sertipikat, pada waktu pengukuran 2 bidang tanah tidak ada yang keberatan;
- Bahwa pada waktu pengukuran sertipikat induk saksi hadir, tapi pada waktu pengukuran 2 sertipikat saksi tidak ikut karena kewenangan PT. YEKAPE;
- Bahwa tahun 2004 itu masih induk sertipikat no. 684, ganti rugi dari Yayasan kepada PT. YEKAPE;

Halaman 70 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/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

- Bahwa setahu saksi pelepasan tanah tersebut atas dasar Surat Kuasa Menjual dari H. Abdullah yang diketahui Lurah dan Camat ;
- Bahwa seingat saksi Pengukuran yang dilakukan BPN dilakukan tahun 2004;
- Bahwa pada waktu pengukuran saksi tidak ketemu Penggugat;
- Bahwa setahu saksi pada saat terbit sertipikat no. 761 dan 762 tidak ada pengumuman dari BPN;

### 3. AMIR MAHMUD

- Bahwa saksi kenal Direktur PT. YEKAPE karena saksi yang ditugaskan komandan Balur Jaltim untuk pengamanan aset perumahan milik PT YEKAPE;
- Bahwa setahu saksi aset yang diamankan seluruh aset PT. YEKAPE;
- Bahwa setahu saksi aset PT. YEKAPE terletak di Tenggilis, di Wonorejo Selatan, dan Taman Dayu;
- Bahwa Tenggilis Mejoyo asetnya PT. YEKAPE ;
- Bahwa saksi tahu di Tenggilis Mejoyo ada 2 bidang tanah aset yang jadi sengketa;
- Bahwa saksi melakukan pengamanan di seluruh aset, jadi untuk pengamanan kita lakukan setiap hari bergantian;
- Bahwa personil yang ditugaskan di Tenggilis Mejoyo yang melakukan pengamanan rutin yang berkeliling dari Balur Jaltim itu sebanyak 6 orang;
- Bahwa pengamanan yang di Tenggilis Mejoyo dilakukan semenjak saksi ditugaskan di PT. YEKAPE tahun 2019 sampai sekarang;
- Bahwa awal saksi ditugaskan disitu aman aman saja, kemudian ada yang mengklaim tahun 2021 bahwa itu tanahnya di 2 bidang tanah itu oleh Penggugat Halimatus Sa'diyah;
- Bahwa saksi pernah melihat ada yang membangun di kavling 6 pojok meneruskan bangunan tembok di tahun 2019;

Halaman 71 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/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

- Bahwa selain pagar, ada bangunan lain di tahun 2021, ibu Halimatus Sa'diyah yang membangun bangunan semi permanen;
- Bahwa yang dilakukan saksi selaku pengamanan yaitu menegur ibu Halimatus Sa'diyah;
- Bahwa setelah ditegur saksi, Penggugat masih tetap disitu dan saksi sudah mengingatkan dan silahkan mengajukan upaya hukum;
- Bahwa saksi menegur ibu Halimatus Sa'diyah Tahun 2021 terkait bangunan semi permanen sebelah Selatan yang menepel bangunan pojok, kemudian 2024 mendirikan bangunan sampai menutup pagar depan, yaitu bulan Januari 2024;
- Bahwa terkait pengamanan, untuk 2 objek sengketa ini kita koordinasi dengan yang lainnya bergantian karena kita tidak bisa menetap disitu karena asetnya banyak, setiap hari kita kesana, siang pindah Lokasi lain;
- Bahwa saksi kadang melihat Penggugat berada di 2 bidang tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi Penggugat tidak menetap disana dan tidak beralamat tinggal disana, tapi hanya beraktifitas disana;
- Bahwa saksi pernah menegur tentang bangunan yang awal sebelah Selatan bagian timur dan sekarang sudah tidak ada;
- Bahwa pada bagaian pagar, ada yang rusak dan saksi tidak tahu siapa yang merusak pagar;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang sertipkat maupun petok D;
- Bahwa kerjasama pengamanan ada bukti tertulisnya tapi saksi tidak memegang, ada di kantor;
- Bahwa saksi selaku petugas pengamanan tahu ada yang mengklaim tanah tersebut dan saksi melapor kepada koordinator lapangan dan lapor ke PT. YEKAPE juga;
- Bahwa reaksi dari koordinator atau PT. YEKAPE supaya memantau dan mengawasi saja;

Halaman 72 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa pada hari Rabu, tanggal 18 September 2024;

Bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi, masing-masing telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 21 Oktober 2024;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi selama pemeriksaan perkara ini telah termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisakan dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Bahwa pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan pada bagian Tentang Duduknya Perkara di atas yang pada pokoknya memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak atas Tanah, yaitu :

- 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 761, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, tanggal 20 Mei 2009, Surat Ukur Nomor 118/Tenggilis Mejoyo/2009 tanggal 13 Mei 2009, luas 320 m<sup>2</sup>, atas nama PT. YEKAPE;
- 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 762, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya, tanggal 20 Mei 2009, Surat Ukur Nomor 119/Tenggilis Mejoyo/2009 tanggal 13 Mei 2009, luas 203 m<sup>2</sup>, atas nama PT. YEKAPE;

yang untuk selanjutnya disebut Sertipikat objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah menanggapi Gugatan Penggugat dengan mengajukan Jawabannya masing-masing yang isi lengkapnya sebagaimana terurai pada bagian Tentang Duduknya Sengketa di atas yang di dalamnya termuat juga dalil-dalil Eksepsi;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam Jawabannya memuat dalil-dalil Eksepsi, maka Pengadilan akan



mempertimbangkan eksepsinya terlebih dahulu, dengan pertimbangan sebagai berikut;

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat pada pokoknya mendalilkan hal-hal berikut, yaitu :

1. Eksepsi Kompetensi Absolut, bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Suabaya yang tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, oleh karena pokok permasalahan dari gugatan ini adalah mengenai sengketa kepemilikan atas objek tanah;
2. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat telah daluwarsa dan tidak memenuhi tenggang waktu;
3. Eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai legal standing (*persona standi in judicio*) dan tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan;
4. Eksepsi tentang gugatan Penggugat terhadap obyek perkara sangatlah kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) dan *Error in Objecto*;

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat II Intervensi pada pokoknya mendalilkan beberapa eksepsi, yaitu :

1. Eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan;
2. Eksepsi tentang gugatan Penggugat tidak jelas, kontradiksi, dan kabur (*Obscuur Libel*);
3. Eksepsi tentang Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (*Kompetensi Absolut*);
4. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat telah lewat waktu (Daluwarsa);

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan dalil bantahannya yang termuat dalam Replik yang pada pokoknya Penggugat menolak seluruh dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari semua berkas perkara berdasarkan hasil pemeriksaan persidangan, menurut hemat Pengadilan, di antara dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi





tersebut, yang terlebih dahulu relevan untuk dipertimbangkan yaitu eksepsi Tergugat dan Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, dalam hal ini adalah terkait dengan hak dan kedudukan hukum dari Penggugat (*legal standing*) untuk dapat menggugat penerbitan kedua Sertipikat objek sengketa *a quo*, dan tentunya persoalan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut adalah apakah benar bahwa Penggugat saat mengajukan gugatan, mempunyai kepentingan/hubungan hukum atau sebagai Pemilik sah yang berhak di hadapan hukum dengan bidang tanah dari kedua Sertipikat objek sengketa ?;

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan hal tersebut penting untuk dipertimbangkan terlebih dahulu, mengingat keputusan yang menjadi objek sengketa yang dipersoalkan penerbitannya oleh Penggugat adalah merupakan suatu surat tanda bukti hak atas bidang tanah, sehingga sebelumnya Penggugat harus dapat membuktikan bahwa benar Penggugat mempunyai hubungan hukum atau sebagai Pemilik sah yang berhak atau berkepentingan di hadapan hukum atas bidang tanah dari kedua Sertipikat objek sengketa, dan tidak ada satu bukti pun yang dapat membantah hak atas kepemilikan tanah Penggugat tersebut, maka setelah itulah baru dapat dipertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok sengketanya, tetapi apabila dalam pemeriksaan persidangan terdapat fakta hukum atau pembuktian yang menunjukkan tidak adanya hubungan hukum atau tidak adanya bukti/dokumen kepemilikan yang sah di hadapan hukum yang dimiliki atau dipegang Penggugat terhadap bidang tanah kedua Sertipikat objek sengketa saat mengajukan gugatan, maka Penggugat selama itu tidak mempunyai atau setidaknya belum mempunyai kualitas hak dan kedudukan hukum (*legal standing*) untuk dapat menggugat penerbitan kedua Sertipikat objek sengketa;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada pokoknya mengatur bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya



dirugikan dari dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, dapat mengajukan Gugatan, atau dengan kata lain hanya orang atau badan hukum perdata yang berkepentingan dan dirugikan kepentingannya dari terbitnya suatu keputusan Tata Usaha Negara, yang memiliki hak dan kedudukan hukum (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) maupun penjelasannya, tidak menguraikan mengenai pengertian kepentingan tersebut, oleh karena itu Pengadilan mengutip pendapat Indroharto dalam buku berjudul "Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II (Edisi baru, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2005, hal 37-40) yang pada prinsipnya menyatakan bahwa kepentingan dalam Peradilan Tata Usaha Negara itu mengandung 2 arti yaitu:

1. Kepentingan yang menunjuk pada nilai yang harus dilindungi oleh hukum artinya hubungan kausalitas secara langsung yang bersifat yuridis dan pribadi antara Penggugat dan objek gugatan;
2. Kepentingan berproses artinya tujuan yang hendak dicapai oleh Penggugat dengan mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa terkait dengan dasar Kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan, Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan pada pokoknya bahwa Penggugat adalah pemilik bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam kedua Sertipikat objek sengketa, dimana yang dijadikan dasar kepemilikan atau alas hak kepemilikan atas bidang tanahnya yaitu berupa adanya fotokopi Buku C (Leter C) Desa/Kel. Tenggilis Mejoyo Petok No. 416 Persil No. 57 Kelas II Darat, luas 1.520 M<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya atas nama Solichatusadikjah bin H. Abdullah, yang mana nama Solichatusadikjah tersebut adalah nama lain dari Penggugat sewaktu masih kecil yang kemudian berganti nama menjadi Halimatus Sa'diyah;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi, masing-masing dalam Eksepsinya terkait tidak adanya kepentingan hukum (*legal standing*) Penggugat dalam mengajukan gugatan, pada pokoknya telah membantah klaim kepemilikan Penggugat atas bidang tanah dari kedua



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat objek sengketa, dimana bidang tanah kedua Sertipikat objek sengketa pada pokoknya tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, oleh karena tanah objek sengketa tersebut adalah tanah milik Yayasan Kas Pembangunan (YKP) Kota Surabaya yang selanjutnya beralih menjadi milik PT. Yekape Surabaya;

Menimbang, bahwa terkait Eksepsi tentang tidak adanya kepentingan hukum (*legal standing*) Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, di persidangan diperoleh beberapa fakta hukum terkait, di antaranya yaitu:

- Bahwa surat bukti yang dijadikan klaim kepemilikan Penggugat atas bidang tanah dari kedua Sertipikat objek sengketa yaitu fotokopi Buku C (Leter C) Kelurahan Tenggilis Mejoyo Petok Nomor 416 Persil Nomor 57 Kelas II Darat, luas 1.520 M<sup>2</sup> atas nama Solichatusadikjah binti H. Abdullah (vide bukti P-8), yang mana pada bukti surat tersebut memuat adanya pencoretan atas persilnya dan memuat adanya perubahan menjadi atas nama YKP;
- Bahwa kedua Sertipikat objek sengketa, diterbitkan berasal dari pemisahan bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 684 Kelurahan Tenggilis Mejoyo, yang terbit pada tanggal 21 September 2004 Surat Ukur tanggal 15-09-2004 No.00452/2004, Luas 12.226 M<sup>2</sup>, yang merupakan Penurunan Hak berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Nomor: 192-550.2-35-2004 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT.YEKAPE SURABAYA ATAS TANAH DI KOTA SURABAYA (vide bukti T-5, T-6, T-7, T.II.Int-6 dan T.II.Int-7 jo. Jawaban Tergugat hlm. 5), yang mana berdasarkan lampiran surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Nomor: 192-550.2-35-2004 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. YEKAPE SURABAYA ATAS TANAH DI KOTA SURABAYA, diketahui bahwa Sertipikat HGB No. 684/Tenggilis Mejoyo yang merupakan Sertipikat asal dari kedua Sertipikat Objek Sengketa, berasal dari gabungan Tanah Negara bekas Hak Milik dan Hak Yasan, yang salah

Halaman 77 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY



satunya yaitu tanah Hak Yasan Buku C Petok No. 416 Persil No. 57 Kelas D.II (vide bukti T-5);

- Bahwa surat bukti yang juga dijadikan alas hak kepemilikan Tergugat II Intervensi atas bidang tanah kedua Sertipikat objek sengketa, yaitu berupa Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Desa Tenggilismejoyo Kecamatan Rungkut Kotamadya Surabaya atas nama wajib bayar Solichatusadikjah binti H. Abdullah Petok No. 416 Blok/Persil No. 57 Kelas II. Darat, luas 1.520 M<sup>2</sup> yang dipegang Tergugat II Intervensi (bukti T.II.Int-8) dan Buku C Desa/Kelurahan Tenggilis Mejoyo Petok No. 416 Persil No. 57 Kelas D.II luas 1.520 M<sup>2</sup> (bukti T.II.Int-15), yang mana dari bukti tersebut jelas diketahui bahwa asli Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah atas tanah Petok No. 416 Persil No. 57 Kelas D.II Luas 1.520 M<sup>2</sup> adalah dipegang atau telah dimiliki oleh Tergugat II Intervensi, dan dalam Buku C Petok No. 416 Persil No. 57 tersebut telah ada pencoretan dan telah beralih menjadi atas nama YKP;
- Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 593/004/436.9.28.4/2024 tanggal 07 Juli 2022 yang dikeluarkan oleh Lurah Tenggilis Mejoyo Kecamatan Tenggilis Mejoyo (oleh Lurah Tri Kartika Sari dalam kesaksiannya di persidangan menyatakan tanggal tersebut seharusnya 07 Juli 2024), diketahui pada pokoknya Lurah Tenggilis Mejoyo menerangkan bahwa Tanah bekas Yasan Petok Nomor 416 Persil 57 Klas II Darat seluas 1.520 M<sup>2</sup> an. Solichatusadikjah b. H. Abdullah yang terletak di wilayah Kelurahan Tenggilis Mejoyo Kecamatan Tenggilis Mejoyo Kota Surabaya sebagaimana tertulis pada Buku C Kelurahan Tenggilis Mejoyo, telah beralih ke YKP (vide bukti T.II.Int-14 jo. keterangan saksi Tri Kartika Sari);
- Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Penguasaan Dengan Ganti Rugi No. 120 Tanggal 26 Agustus 2004 yang dibuat oleh Notaris Wahyudi Suyanto, SH., diketahui bahwa antara Yayasan Kas Pembangunan (YKP) Kota Surabaya dengan PT. Yekape Surabaya telah dilakukan penyerahan atau pengalihan hak penguasaan dengan ganti rugi atas tanah milik Yayasan Kas Pembangunan Kota Surabaya kepada

Halaman 78 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. YEKAPE Surabaya, di mana salah satu bidang tanah yang dialihkan yaitu sebidang tanah hak milik (bekas) Yasan sebagaimana diuraikan dalam Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Petok No. 416 Persil No. 57 Kelas II.D tertulis atas nama Solichatusadikjah binti H. Abdullah (vide bukti T.II.Int-5);

- Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 13 Agustus 1979, yang dibuat di hadapan Camat Rungkut Kotamadya Surabaya, diketahui bahwa salah seorang bernama H. Abdullah (ic. Ayah dari Penggugat) sebagai pemilik tanah Petok Ipeda No. 416 Persil No. 57 Luas 1520 M<sup>2</sup>, yang diwakili oleh Haji Zainal, telah melepaskan hak atas tanahnya kepada Yayasan Kas Pembangunan Kotamadya Surabaya (Y.K.P K.M.S) dengan telah mendapat ganti rugi bidang tanah termasuk keseluruhan bidang tanah lainnya sejumlah Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) (vide bukti T.II.Int-4);

- Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 431/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 19 September 2024, dalam perkara antara PT. Yekape Surabaya sebagai Penggugat lawan Halimatus Sa'diyah alias Solichatusadikjah sebagai Tergugat, diketahui bahwa salah satu amar Putusannya pada pokoknya menyatakan menurut hukum obyek sengketa seluas 523 M<sup>2</sup> yang terdiri dari tanah Sertipikat HGB No. 761/Kelurahan Tenggilis Mejoyo tanggal 20 Mei 2009 Luas 320 M<sup>2</sup> dan tanah Sertipikat HGB No. 762/Kelurahan Tenggilis Mejoyo tanggal 20 Mei 2009 Luas 203 M<sup>2</sup>, keduanya atas nama Pemegang Hak PT. Yekape berkedudukan di Surabaya, adalah **sah milik Penggugat**, yang dalam perkara tersebut yaitu PT. Yekape Surabaya (vide bukti T.II.Int-16);

- Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 431/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 19 September 2024 tersebut di atas, Penggugat dalam perkara tersebut (Halimatus Sa'diyah alias Solichatusadikjah) telah mendaftarkan Permohonan Perlawanan (Verzet) atas Putusan Verstek pada tanggal 28 September 2024 (vide

Halaman 79 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/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)





bukti P-12), dan terhadap Permohonan Perlawanan (Verzet) tersebut sampai saat ini belum ada Putusan dari Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, Majelis Hakim akan memberikan penilaian dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap fakta adanya Buku C Kelurahan Tenggilis Mejoyo Petok Nomor 416 Persil Nomor 57 Kelas D.II luas 1.520 M<sup>2</sup> atas nama Solichatusadikjah binti H. Abdullah yang persilnya telah tercoret dan beralih menjadi nama YKP, yang mana hal tersebut juga telah ditegaskan berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Lurah Tenggilis Mejoyo No. 593/004/436.9.28.4/2024, Majelis Hakim berpendapat fakta tersebut menunjukkan bahwa Solichatusadikjah binti H. Abdullah, memang pernah menjadi nama yang tercantum sebagai pemilik bidang tanah tersebut sampai dengan dilakukannya peralihan kepemilikan atau pelepasan hak atas tanah dari H. Abdullah selaku orangtua atau ayah dari Penggugat kepada Yayasan Kas Pembangunan (YKP) pada tanggal 13 Agustus 1979, yang mana pada waktu itu Pengguat (yang lahir tanggal 12 Oktober 1969) baru berusia 10 (sepuluh) tahun, hal ini sebagaimana fakta adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 13 Agustus 1979 yang dibuat di hadapan Camat Rungkut Kotamadya Surabaya;

Menimbang, bahwa selanjutnya juga, diketahui fakta hukum bahwa Penggugat mengajukan bukti surat yang menjadi klaim kepemilikan atas bidang tanah kedua Sertipikat objek sengketa berupa Fotokopi Buku C Kelurahan Tenggilis Mejoyo dengan Petok No. 416 Persil No. 57 atas nama Solichatusadikjah binti H. Abdullah, yang mana dalam Buku C tersebut diketahui telah ada pencoretan persilnya dan telah beralih menjadi atas nama YKP, yang kemudian berdasarkan surat bukti Akta Perjanjian Pengalihan Hak Penguasaan Dengan Ganti Rugi No. 120 Tanggal 26 Agustus 2004 yang dibuat oleh Notaris Wahyudi Suyanto, SH., diketahui bahwa antara Yayasan Kas Pembangunan (YKP) Kota Surabaya dengan PT. Yekape Surabaya telah dilakukan penyerahan atau pengalihan hak penguasaan dengan ganti rugi atas tanah milik Yayasan Kas Pembangunan Kota Surabaya kepada PT. YEKAPE Surabaya, yang dalam hal ini adalah

Halaman 80 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY





tanah yang dimaksud pada Buku C Kelurahan Petok No. 416 Persil No. 57 seluas 1.520 M<sup>2</sup> atas nama Solichatusadikjah binti H. Abdullah yang telah beralih menjadi atas nama YKP. Dari uraian fakta dan pertimbangan tersebut di atas, pada pokoknya di hadapan hukum keperdataan telah terjadi peralihan hak atau kepemilikan hak atas tanah Petok No. 416 Persil No. 57 Seluas 1.520 M<sup>2</sup> kepada Yayasan Kas Pembangunan (YKP) yang pada akhirnya beralih kepada PT. Yekape Surabaya, yang dengan kata lain sudah bukan menjadi milik Solichatusadikjah binti H. Abdullah ataupun milik H. Abdullah;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta persidangan di atas, juga diketahui bahwa asli dari Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah atas tanah Petok Nomor 416 Persil No. 57 seluas 1.520 M<sup>2</sup> yang merupakan salinan dari Buku C Kelurahan, adalah dipegang atau dimiliki oleh Tergugat II Intervensi, dan Penggugat tidak mempunyai atau memegang surat tersebut, dan menurut Pengadilan, hal tersebut juga mempertegas bahwa Penggugat saat ini tidak mempunyai hak atas tanah Petok Nomor 416 Persil No. 57 seluas 1.520 M<sup>2</sup> yang menjadi alas hak dari bidang tanah kedua Sertipikat objek sengketa;

Menimbang, bahwa selain itu juga, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 431/Pdt.G/2024/PN.Sby tanggal 19 September 2024, dalam perkara antara PT. YEKAPE SURABAYA sebagai Penggugat (ic. Tergugat II Intervensi) lawan Halimatus Sa'diyah alias Solichatusadikjah sebagai Tergugat (ic. Penggugat), yang pada pokoknya diketahui salah satu amarnya menyatakan bahwa tanah obyek sengketa seluas 523 M<sup>2</sup> yang terdiri dari tanah Sertipikat HGB No. 761/Kelurahan Tenggilis Mejoyo tanggal 20 Mei 2009 Luas 320 M<sup>2</sup> dan tanah Sertipikat HGB No. 762/Kelurahan Tenggilis Mejoyo tanggal 20 Mei 2009 Luas 203 M<sup>2</sup>, keduanya atas nama Pemegang Hak PT. Yekape berkedudukan di Surabaya, adalah **sah milik Penggugat** (ic. Tergugat II Intervensi / PT. Yekape Surabaya), maka fakta tersebut semakin mempertegas bahwa Penggugat dalam perkara ini bukanlah pemilik sah atas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam kedua Sertipikat objek sengketa, dan terkait adanya Permohonan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perlawanan (Verzet) terhadap Putusan Pengadilan Negeri tersebut, tidaklah cukup menjadi pembuktian di hadapan hukum bahwa bidang tanahnya saat ini masih menjadi milik Penggugat, terlebih lagi Penggugat juga tidak memegang ataupun memiliki surat asli yang menjadi alas hak atas tanah Petok No. 416 Persil No. 57 Kelas D.II seluas 1.520 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Pengadilan berpendapat sejak adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 13 Agustus 1979 yang dibuat oleh Camat Rungkut Kotamadya Surabaya, maka Penggugat ataupun H. Abdullah (orang tua dari Penggugat) sudah tidak mempunyai hubungan hukum terhadap tanah tersebut sejak tanggal 13 Agustus 1979, hal ini juga dipertegas dengan adanya Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan Lurah Tenggilis Mejoyo No. 593/004/436.9.28.4/2024 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tanah Bekas Yasan Petok Nomor 416 Persil No. 57 Klas II Darat seluas 1.520 M<sup>2</sup> an. Solichatusadikjah b. H. Abdullah yang terletak di wilayah Kelurahan Tenggilis Mejoyo Kecamatan Tenggilis Mejoyo Kota Surabaya sebagaimana tertulis pada Buku C Kelurahan Tenggilis Mejoyo, telah beralih ke YKP;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, oleh karena Penggugat sejak tahun 1979 sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah Petok Nomor 416 Persil No. 57 Kelas D.II seluas 1.520 M<sup>2</sup> yang menjadi dasar atau alas hak kepemilikan tanah dari kedua Sertipikat objek sengketa, yang dipertegas oleh Lurah Tenggilis Mejoyo berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah, dan setidaknya juga sampai saat ini di hadapan hukum telah ada Putusan Pengadilan Negeri Surabaya yang pada pokoknya menyatakan bidang tanah kedua Sertipikat objek sengketa adalah sah milik PT. Yekape Surabaya, maka hal tersebut telah cukup membuktikan bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum atas penerbitan kedua Sertipikat objek sengketa, dan hal tersebut telah berarti Penggugat juga tidak mempunyai hak dan kedudukan hukum (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan atas penerbitan kedua Sertipikat objek sengketa dalam perkara ini;

Halaman 82 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan berpendapat Eksepsi Tergugat dan Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan, adalah dalil Eksepsi yang beralasan hukum, sehingga sudah sepatutnya dapat diterima oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa terkait dalil gugatan Pengugat yang mempertanyakan keabsahan surat peralihan ataupun surat pernyataan pelepasan hak atas tanah yang berisikan pelepasan hak atas tanah Petok No. 416 Persil No. 57 kepada Yayasan Kas Pembangunan Kota Surabaya dari Haji Zainal yang mewakili salah satunya yaitu Haji Abdullah (orang tua Penggugat), menurut Pengadilan hal tersebut adalah telah masuk dalam ranah peristiwa hukum keperdataan, yang di hadapan hukum dapat diselesaikan melalui peradilan perdata (peradilan umum), dan oleh karenanya hal tersebut bukanlah menjadi kompetensi atau kewenangan peradilan tata usaha negara untuk menilai keabsahannya di hadapan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan telah diterima, maka terhadap dalil eksepsi lainnya sudah tidak perlu dipertimbangkan, dan selanjutnya telah beralasan hukum bagi Pengadilan untuk menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pokok sengketa sebagai berikut;

#### **DALAM POKOK SENGKETA**

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah diterima, maka terhadap pokok sengketa sudah tidak perlu dipertimbangkan, dan selanjutnya telah beralasan hukum bagi Pengadilan untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditetapkan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan hanya mempertimbangkan alat-alat bukti yang relevan dengan pertimbangan Putusan ini, dan terhadap alat bukti yang tidak relevan dikesampingkan, namun tetap terlampir sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan berkas Putusan ini;

Mengingat ketentuan Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

### **Dalam Eksepsi :**

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

### **Dalam Pokok Sengketa :**

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya Rp. 3.495.000,- (tiga juta empat ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Jumat tanggal 25 Oktober 2024 oleh kami, AGUS EFFENDI, SH., MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, YUDI RINALDI SURACHMAN, SH., MH. dan MEITA S. M. LENGKONG, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik dan disampaikan kepada Para Pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan, pada hari Rabu tanggal 30 Oktober 2024 oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh SOEMALI, SH. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya,

Halaman 84 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY



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

dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;

Hakim Anggota I,

Hakim Ketua Majelis,

ttd

ttd

YUDI RINALDI SURACHMAN, S.H., M.H.

AGUS EFFENDI, S.H., M.H.

Hakim Anggota II,

ttd

MEITA S.M. LENGKONG, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

SOEMALI, S.H.

Perincian Biaya Perkara No.87/G/2024/PTUN.SBY

-	Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000,-
-	ATK dan Pemberkasan	: Rp.	325.000,-
-	PNBP	: Rp.	40.000,-
-	Panggilan – Panggilan	: Rp.	70.000,-
-	Redaksi	: Rp.	10.000,-
-	Materai	: Rp.	20.000,-
-	Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	

3.000.000,-

**Jumlah : Rp. 3.495.000,-**

Halaman 85 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY



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

(Tiga juta empat ratus sembilan puluh lima ribu rupiah).

Halaman 86 dari 86 halaman, Putusan Perkara Nomor : 87/G/2024/PTUN.SBY