



P U T U S A N
No. 477 K/TUN/2007.-

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

- I. 1. **PRAMUDJIE disebut juga DJIE ING HO**,
Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Dhoho No. 17 Kediri ;
2. **ROSSMINI SANTOSO disebut juga DJIE GIOK NIO**,
Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol No. 109 Surabaya ;
Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada : Agoeng Boedhiantara, SH. dan Judha Sasmita, SH., Advokat/Penasehat Hukum, berkantor di Jalan Ketintang Permai BA-10 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Maret 2007 ;
Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat II Intervensi I,II/Pembanding II
- II. **YOELIANTO (YAP YOE YAN)**,
Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso No. 74 Kota Kediri, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Tonny Gunawan, SH., Advokat, berkantor di Jalan Dukuh Kupang XXIV No. 33 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 September 2006 ;
Pemohon Kasasi II dahulu Penggugat/Terbanding/- Pembanding III ;

m e l a w a n :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KEDIRI,
berkedudukan di Jalan Mayor Bismo No. 25

Hal. 1 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



Kota Kediri, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. Mochamad Anwar, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan ;
2. Sugeng Satriawan, Aptnh, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan ;
3. Eko Priyanggodo, Aptnh, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Kepala Sub Seksi Penetapan Hak ;

Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Nopember 2006 ;

Termohon Kasasi dahulu

Tergugat/Pembanding I ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat- surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat- surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Penggugat dan Para Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Tergugat II Intervensi I,II telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada pokoknya atas dalil- dalil :

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah Negara bekas Hak Eigendom Verponding No. 1646, setempat yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 74 Kota Kediri, yang telah berakhir pada tanggal 24 September 1980. Adapun dasar kepemilikan Penggugat atas bangunan rumah yang terletak di jalan Yos Sudarso No.74 adalah Penggugat menempati bangunan rumah tersebut sejak tahun 1939 dan sebagaimana diketahui pada tahun 1963 kota Kediri mengalami bencana alam Banjir Bandang yang diakibatkan oleh meluapnya Sungai Brantas sehingga rumah Penggugat yang terletak berbatasan dengan sungai Brantas



terendam total dan mengalami kerusakan yang cukup parah/berat, sehingga tidak memenuhi syarat untuk dijadikan sebuah rumah tinggal, karenanya Penggugat membangun kembali rumah tersebut secara total keseluruhan. Selanjutnya pada tahun 1979 Pemerintah Kota Kediri melaksanakan Proyek Pelebaran Jalan Protokol termasuk sepanjang Jalan Yos Sudarso yang mengharuskan rumah tinggal Penggugat mundur lebih kurang 2 (dua) meter, sehingga Penggugat harus melakukan Pembangunan bagian depan rumah tinggal yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 74 tersebut, kemudian pada tahun 1988 Penggugat dengan terpaksa harus merubah bentuk bangunan rumah bagian belakang dengan cara meninggikan bangunan, dikarenakan pada setiap musim hujan volume air sungai Brantas meluap sehingga membanjiri rumah tinggal Penggugat, sebagaimana Salinan Surat Keputusan Walikota Kepala Daerah Tingkat II Kediri, Nomor 1052 Tahun 1988, tertanggal 18 Agustus 1988, tentang Ijin Mendirikan Bangunan, (Vide Bukti, P-1), terlampir ;

2. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 88 tahun 1988, tertanggal 28 Mei 1988 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Kediri atas permohonan Penggugat telah jelas menyebutkan Tanah Negara bekas Hak Eigendom Verponding nomor 1646 atas nama ahli waris DJIE KHIK THAN telah berakhir sejak tahun 1980 dan ahli waris DJIE KHIK THAN tidak mengajukan permohonan hak, sehingga menurut hukum Penggugat sebagai pemilik Bangunan Rumah yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 74 yang berdiri di atas Tanah bekas Eigendon Verponding nomor 1646 berhak untuk memperoleh Prioritas utama sebagai Pemohon Hak atas Tanah ;
3. Bahwa, telah berulang kali Penggugat mengajukan Permohonan Hak kepada Tergugat, namun ditolak, sehingga pada tanggal 9 Januari 2006, Penggugat telah



mengajukan Permohonan Hak Tanah Negara dan Permohonan mana oleh Tergugat tidak ditanggapi (**Vide Bukti P-2**), terlampir ;

4. Bahwa, kemudian pada tanggal 7 Agustus 2006 Penggugat telah mengajukan lagi Permohonan Prioritas Hak Tanah Negara kepada Tergugat (**Vide Bukti P-3**, terlampir) ;
 5. Bahwa permohonan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat selanjutnya Tergugat telah menolak permohonan Penggugat atau dengan kata lain Tergugat tanpa alasan hak menyatakan bangunan rumah yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 74 Kediri milik bekas Pemegang Hak atau Ahli Waris jelas alasan yang dijadikan dasar oleh Tergugat tersebut adalah merupakan tindakan yang melebihi kewenangan Tergugat sebagai pejabat public dan merupakan pengingkaran terhadap fakta hukum serta bukti- bukti yang sah yang secara yuridis Penggugat adalah Pemilik yang sah atas bangunan rumah yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 74 Kediri, sebagaimana dalam Surat Tergugat nomor 500.035.04-1721, tertanggal 4 September 2006 (**Vide Bukti P-4**),
 6. Bahwa, dengan adanya tindakan Tergugat dengan menerbitkan Surat No.:500.035.01- 1721, tertanggal 4 September 2006 (**Vide Bukti P-4**), maka menurut hukum tindakan Tergugat tersebut dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan / tindakan yang bertentangan dengan kewajiban Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara ;
 7. Bahwa, sebagai akibat dari tindakan/perbuatan Tergugat tersebut menimbulkan kerugian terhadap hak dan kepentingan Penggugat untuk memperoleh Hak atas Tanah sebagaimana yang diijinkan oleh peraturan perundang-undangan yang sah ;
 8. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan oleh Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang- Undang, maka menurut hukum Gugatan Penggugat haruslah diterima ;
- Bahwa berdasarkan hal- hal tersebut diatas Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat berhak untuk mengajukan Permohonan Hak atas Tanah Bekas Eigendom Verponding No. 1646, setempat yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 74 Kota Kediri ;
3. Menyatakan Penggugat sebagai Pemegang Hak Utama untuk mengajukan Permohonan Hak atas Tanah Negara Bekas Hek Eigendom Verponding No. 1646, setempat yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 74 Kota Kediri ;
4. Menyatakan tindakan Tergugat bertentangan dengan kewajiban yang ditentukan oleh Undang-Undang ;
5. Menyatakan batal Surat No. 500.035.04- 1721, tanggal 4 September 2006 yang diterbitkan oleh Tergugat dengan segala akibat hukumnya yang timbul ;
6. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat No. 500.035.04- 1721, tanggal 4 September 2006 ;
7. Memerintahkan kepada Tergugat untuk memproses lebih lanjut Permohonan Hak atas Tanah eks Eigendom Verponding No. 1646, setempat yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 74 Kota Kediri yang diajukan oleh Penggugat ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil- dalil sebagai berikut :

1. Perlu ditegaskan bahwa apa yang menjadi alasan bagi Tergugat untuk menerbitkan surat tertanggal 04 September 2006 No. 500.035.04- 1721 perihal permohonan prioritas hak tanah negara bekas Eigendom Verp. No. 1647 (sebagian) dan Verp. No. 1707 (sebagian) yang terletak di Jl. Yos Sudarso No. 74 Kelurahan Pakelan Kecamatan Kota Kediri, adalah lebih bersifat pemberitahuan dan bukan merupakan keputusan yang

Hal. 5 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.

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)



bersifat konkrit, individual dan final. Terbitnya surat tersebut merupakan bentuk pelaksanaan tugas dan kewenangan yang diperoleh Tergugat berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku. Sehingga berdasarkan pasal 1 ayat 3 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang Undang No. 9 Tahun 2004 tentang PTUN, surat tersebut tidak bisa diklasifikasikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara. Mengingat surat tersebut masih bersifat pemberitahuan dan belum final, maka belum menimbulkan hak dan kewajiban bagi Penggugat serta belum merugikan kepentingan Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986.

2. Bahwa terbitnya surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri tanggal 04 September 2006 No. 500.035.04- 1721 dimaksudkan kearah penyelesaian yang tuntas dan menyeluruh, terkait rangkaian perkara perdata yang sedang berlangsung antara Sdr. PRAMUDJIE dkk (selaku Penggugat Perdata) dengan Sdr. YOELYANTO (selaku Tergugat perdata/Penggugat TUN) yang tercatat di Pengadilan Negeri Kediri sebagai gugatan perkara perdata No. 30/Pdt.G/2006/PN.Kdr. Dari proses peradilan perdata tersebut diharapkan dapat diputuskan siapa sesungguhnya yang berhak atas tanah obyek perkara. Oleh karena itu dengan mendasarkan pada pasal 2 ayat c Undang Undang No. 5 Tahun 1986, surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri tanggal 04 September 2006 No. 500.035.04.1722 tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 92/G.TUN/2006/PTUN.SBY. tanggal 20 Maret 2007 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan batal surat Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri tanggal 4 September 2006 Nomor : 500.035.04- 1721 perihal Permohonan Prioritas Hak Tanah Negara ;
3. Memerintahkan Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri untuk mencabut Surat Tergugat tanggal 4 September 2006 Nomor : 500.035.04- 1721 perihal Permohonan Prioritas Hak Tanah Negara ;
4. "Memerintahkan kepada Tergugat untuk menerima dan mencatat dalam buku tanah permohonan penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara yang dimohonkan oleh Penggugat berdasarkan Surat Penggugat tanggal 19 Januari 2006 dan tanggal 7 Agustus 2006 yaitu berupa permohonan hak atas tanah bekas Eigendom Verponding No. 1646, setempat dikenal dengan di Jalan Yos Sudarso No. 74 Kediri sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku" ;
5. Menghukum Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang dalam peradilan tingkat pertama adalah sebesar Rp. 2.716.000,- (dua juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah) ;
6. Menolak gugatan Penggugat yang selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, Penggugat dan Para Tergugat II Intervensi/Pembanding putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan putusan No. 88/B.TUN/2007/PT.TUN.SBY, tanggal 18 Juli 2007 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II Intervensi I,II/Pembanding II pada tanggal 5 September 2007 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II Intervensi I,II/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Maret 2007 diajukan permohonan kasasi

Hal. 7 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara lisan pada tanggal 17 September 2007 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 92/G.TUN/2006/PTUN.SBY. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 24 September 2007 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding/Pembanding III yang pada tanggal 25 September 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat II Intervensi I,II/Pembanding II diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 8 Oktober 2007 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding/Pembanding III pada tanggal 6 September 2007 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding/Pembanding III dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 September 2006 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 19 September 2007 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 92/G.TUN/2006/PTUN.SBY. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 9 September 2007 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat II Intervensi I,II/Pembanding II yang pada tanggal 25 September 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding/Pembanding III diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 8 Oktober 2007 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat II Intervensi 1 dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa putusan pengadilan Tinggi tata Usaha Jawa Timur **ONVOLDOENDE GEMOTIVEREERD**, yaitu putusan tanpa pertimbangan yang cukup, sekedar mengambil alih pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, padahal sebagai peradilan tingkat banding (ulang) :
 - a. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jawa Timur seharusnya mengadili ulang semua bagian dalam perkara yang dimohonkan banding ;
 - b. Jika Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jawa Timur sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, seharusnya sikap dan pendapat tersebut dijelaskan melalui pertimbangan hukum mengenai bagian-bagian yang sependapat tersebut, bukan hanya dengan mengambil alih begitu saja pertimbangan – pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya hanya dengan alasan pertimbangan hukum tersebut sudah benar dan tepat ;
 - c. Cara peradilan yang demikian ini adalah menunjukkan sikap malas dan tidak sungguh-sungguh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jawa Timur dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding (ulang) ;
 - d. Dengan peradilan demikian, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jawa Timur yang telah mengambil begitu saja semua kesalahan dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha

Hal. 9 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



Negara Surabaya, baik mengenai penerapan hukumnya maupun mengenai fakta dan pembuktiannya ;

Putusan **ONVOLDOENDE GEMOTIVEREERD** adalah batal demi hukum atau setidaknya-tidaknya harus dibatalkan ;

2. Bahwa Yudex Factie salah menerapkan hukum mengenai pertimbangan hukum yang tidak cermat dan berat sebelah serta mengesampingkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan.

a. Ternyata Yudex Factie dalam memutuskan perkara yang dimohonkan kasasi ini hanya mendasarkan bukti- bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi, tanpa meneliti dan mencermati bukti- bukti formal maupun materiil yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi/Pembanding II/Pemohon Kasasi dan Tergugat / Pembanding I. Sebagai lembaga yang berwenang memutus perkara, Yudex Factie seharusnya menguji kebenaran fakta hukum yang terungkap dalam persidangan baik yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi/Pembanding/Pemohon Kasasi dan Tergugat/Pembanding I maupun Termohon Kasasi. Namun ternyata hal tersebut tidak dilakukan oleh Yudex Factie ;

b. Bahwa putusan pengadilan tingkat pertama yang mengabulkan sebagian gugatan Penggugat/Terbanding I adalah sangat tidak tepat karena jelas bertentangan dengan prinsip- prinsip hukum dan rasa keadilan. Hal ini dapat dicermati dari pertimbangan hukum Yudex Factie tingkat menyatakan Tergugat/Pembanding I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri) telah melanggar Asas Persamaan Perlakuan dan Asas Proporsionalitas atas dasar tidak ditanggapinya atau tidak diprosesnya permohonan Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi oleh Tergugat/- Pembanding I, sedangkan di pihak



lain ternyata Tergugat/- Pembanding I hanya menerima permohonan yang diajukan oleh ahli waris DJIE KHIK THAN adalah pertimbangan hukum yang salah. Yudex Factie yang mengadili perkara ini ternyata **tidak cermat dalam memeriksa alat bukti dan fakta hukum** yang terungkap dalam persidangan **sesuai bukti T – 4**, permohonan hak yang diajukan oleh ahli waris DJIE KHIK THAN **juga tidak dapat diproses** sehubungan dengan adanya surat keberatan dari Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi. Dengan demikian sesuai fakta hukum yang terungkap dalam persidangan terbukti permohonan hak dari Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi maupun permohonan dari Ahli Waris DJIE KHIK THAN (Tergugat II Intervensi/Pembanding II/Pemohon Kasasi) **sama-sama tidak dapat diproses karena masih terdapat sengketa** (sengketa hak di Pengadilan Negeri Kediri dengan Nomor Perkara : 30/Pdt.G/2006/PN. Kdr (Bukti T – 10). Oleh karena itu tidak ada alasan bagi Yudex Factie untuk menyatakan Surat Tergugat/Pembanding I (Bukti T – 6 = Bukti P - 4) tidak sesuai dengan prosedur yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku, in casu Keppres Nomor : 32 Tahun 1979 jo. Permendagri Nomor : 3 Tahun 1979 dan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 serta melanggar Asas-asas Umum pemerintahan yang baik khususnya Asas Persamaan Perlakuan dan Asas Poporsionalitas. Atas dasar fakta tersebut jelas pertimbangan hukum Yudex Factie tingkat pertama yang dibenarkan oleh Yudex Factie tingkat banding adalah pertimbangan hukum sangat tidak tepat dan salah dalam penerapan hukumnya sehingga Yudex Factie tersebut harus dibatalkan :

- c. Bahwa pertimbangan hukum Yudex Factie (Vide Putusan Pengadilan Tingkat Pertama halaman 35)



yang menyatakan bahwa persyaratan permohonan hak atas tanah Negara bekas konversi hak barat yang ditentukan oleh Keppres Nomor : 32 Tahun 1979 jo. Permendagri Nomor : 3 Tahun 1979 yang sebagian telah dipenuhi oleh Penggugat adalah pertimbangan hukum yang salah dan sangat tidak berdasar hukum. Pertimbangan hukum tersebut hanya didasarkan pada keterangan saksi yang diajukan Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi dan fakta yang terlihat dalam pemeriksaan setempat. Yudex Factie baik tingkat Pertama maupun tingkat banding **tidak pernah** mempertimbangkan bukti- bukti Tergugat yang menunjukkan obyek tanah yang disengketakan tersebut milik almarhum Djie Khik Than atau Ali Warisnya (Bukti T – Ig, Bukti T – 1h, Bukti T – 11, Bukti T – 12 b dan Bukti 12c). Pertimbangan hukum yang demikian jelas berat sebelah dan terdapat kecenderungan Yudex Factie dalam memeriksa perkara ini berpihak kepada Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi;

- d. Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa sesuai keterangan saksi- saksi baik dari Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi maupun dari Tergugat II Intervensi/Pembanding/Pemohon Kasasi adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Yos Sudarso Nomor 74 Kediri. Tanah dan bangunan tersebut sesuai dengan Bukti T – Ig, Bukti T – 1h, Bukti T – 11, Bukti T – 12 b dan Bukti T-12c adalah tanah negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 1647 (sebagian) dan Verponding Nomor : 1707 (sebagian). Dalam bukti Bukti T – Ig, Bukti T – 1h, Bukti T – 11, Bukti T – 12 b dan Bukti T - 12c tersebut tercatat pemegang haknya atas tanah yang dijadikan sengketa adalah atas nama ahli waris DJIE KHIK THAN (salah satunya Tergugat II Intervensi/Pembanding



II/Pemohon Kasasi). Selain bukti- bukti tersebut kepemilikan ahli waris DJIE KHIK THAN atas obyek sengketa juga didukung Bukti TII Int - 3, Bukti Tambahan TII Int - 4, Bukti tambahan TII Int - 5 dan keterangan saksi Tergugat II Intervensi/Pembanding II/Pemohon Kasasi yang bernama UNTUNG yang menerangkan bahwa tanah dan bangunan yang dijadikan sengketa tersebut adalah semula milik DJIE KHIK THAN dan setelah DJIE KHIK THAN meninggal dunia tanah obyek sengketa beralih ke ahli waris DJIE KHIK THAN, Menurut keterangan saksi UNTUNG bangunan obyek sengketa hingga saat ini masih sama dengan bangunan pada saat ditempati DJIE KHIK THAN. Hal tersebut dapat dilihat dari bentuk genteng (wuwungan) tidak ada perubahan, antara bangunan rumah Nomor 70, 72 dengan bangunan rumah Nomor 74 wuwungannya masih menjadi satu kesatuan hingga saat ini. Jadi bentuk bangunan obyek sengketa tidak terdapat perubahan yang berarti. Saksi mengetahuinya sejak saksi masih kanak-kanak sering bermain di obyek tanah sengketa tersebut. Jadi *bukan* tanah negara bekas Verponding Nomor : 1646 sebagaimana dimaksud dalam gugatan Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi. Tanah Negara bekas Eigendom Verponding tersebut sudah selesai pengurusan haknya dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 347/Kel. Pakelan atas nama PRAMUDJIE Cs. (Bukti Tambahan TII Int. - 4) dan sertifikat Hak Milik Nomor : 355/Kel. Pakelan atas nama PRAMUDJIE Cs (Bukti Tambahan Int.II - 5). Gugatan Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi yang menyebutkan obyek tanah sengketa adalah Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 1646 adalah salah objek sehingga gugatan tersebut menjadi kabur. Demikian pula amar putusan Yudex

Hal. 13 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



Factie dalam perkara ini butir ke 4 yang memerintahkan kepada Tergugat/Pembanding I untuk menerima dan mencatat dalam buku tanah permohonan penerbitan Keputusan tata Usaha Negara yang dimohonkan oleh Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi berdasarkan Surat Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi tanggal 9 Januari 2006 dan tanggal 7 Agustus 2006 yaitu berupa Permohonan Hak atas tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor 1646, setempat dikenal dengan di Jalan Yos Sudarso Nomor 74 Kediri sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah pertimbangan hukum yang salah, oleh karena itu putusan tersebut harus dibatalkan;

e. Bahwa pada saat ini memang obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi, akan tetapi seharusnya Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama **mencermati atas dasar apa Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi menguasai obyek tanah yang disengketakan tersebut** ? Dalam ketentuan Pasal Keppres Nomor 32 Tahun 1979 dijelaskan bahwa seseorang yang mendapat prioritas atas tanah negara adalah :

- Tanah tersebut dikuasai dan dipergunakan sendiri oleh bekas pemegang hak atau warisnya;
- Tidak seluruhnya terkena proyek untuk penyelenggaraan kepentingan umum;
- Diatasnya masih berdiri bangunan milik bekas pemegang hak, atau diatasnya masih berdiri bangunan bekas pemegang hak yang dipergunakan oleh pihak lain dengan suatu persetujuan dari bekas pemegang hak;

Sebagaimana telah Tergugat II Intervensi/Pembanding II uraikan dalam butir ke-3 di atas diperoleh fakta hukum sebagai berikut :



Bukti T - 1g, Bukti T - 1h, Bukti T - 12 B dan Bukti T-12 c telah membuktikan pemegang hak atas tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 1647 dan Eigendom Verponding Nomor : 1707 (sebagian) adalah ahli waris DJIE KHIK THAN. Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi menguasai obyek tanah dan bangunan yang disengketakan hanya atas dasar meneruskan sewa dari orang tuanya (YAP FON TJONG). Sedangkan orangtua Penggugat/Terbanding menempati obyek tanah dan bangunan yang disengketakan atas dasar menyewa dari DJIE KHIK THAN. (Bukti T-11 dan Bukti tambahan TII - Int -6). Pengertian menguasai tanah Negara bekas konversi hak barat yang dimaksud dalam ketentuan Keppres Nomor : 32 Tahun 1979 sebagaimana dijelaskan dalam surat Pengantar Keppres Nomor : 32 Tahun 1979 dan Permendagri Nomor : 3 tahun 1979 tanggal 30 Agustus 1979 Nomor : Btu.8/356/8/79 (bukti T-20 a) adalah pemegang hak yang secara langsung menguasai fisik atas tanah Negara yang dimohonkan hak tersebut ATAU atas tanah negara tersebut disewakan kepada pihak lain oleh pemegang haknya;

Bukti T - 11 dan Bukti Tambahan TII Int. - 6 adalah merupakan bukti bahwa Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi meneruskan hak sewa orangtuanya atas obyek tanah dan bangunan yang disengketakan dari DJIE KHIK THAN. Oleh karena itu berdasarkan bukti T - 11 dan Bukti Tambahan TII Int. - 6 ditemukan fakta hukum pemegang hak atas tanah Negara yang disengketakan dan bangunan yang berdiri di atasnya adalah milik DJIE KHIK THAN atau ahli warisnya. Berdasarkan fakta hukum tersebut adalah jelas Tergugat II Intervensi/Pembanding II/Pemohon Kasasi (ahli waris dari DJIE KHIK THAN) adalah pihak yang ikut memiliki atas obyek tersebut, sehingga menurut Ketentuan



Keppres Nomor : 32 Tahun 1979 jo. Permendagri Nomor : 3 tahun 1979 Tergugat II Intervensi/Pembanding II/Pemohon Kasasi (ahli waris dari DJIE KHIK THAN) adalah pihak yang harus mendapat hak prioritas atas obyek tanah yang disengketakan tersebut. Sedangkan Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi adalah hanya sebagai penyewa atas obyek tanah dan bangunan yang disengketakan, sehingga tidak memenuhi persyaratan ketentuan Keppres Nomor : 32 Tahun 1979 jo. Permendagri Nomor : 3 tahun 1979. Oleh karena itu pertimbangan hukum Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama yang menyatakan Penggugat/Terbanding I/Termohon Kasasi telah memenuhi persyaratan permohonan hak atas tanah Negara bekas konversi hak barat yang ditentukan oleh Keppres Nomor : 32 Tahun 1979 jo. Permendagri Nomor : 3 tahun 1979 yang sebagian telah dipenuhi adalah salah dalam penerapan hukum dan oleh itu Putusan Yudex Factie tersebut harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat-Terbanding- Pembanding III menolak dengan tegas dalil- dalil Tergugat dan Tergugat II Intervensi- Pembanding I dan II serta tetap pada dalil- dalil dan peraturan Perundang- undangan yang dijadikan dasar oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat- Terbanding- Pembanding III.



2. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam Perkara Nomor:

92/G.TUN/2006/PTUN.SBY.

jo. Nomor :

88/B.TUN/2007/PT.TUN.SBY

adalah:

- Surat Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri No. 500.035.04.1721 tertanggal 4 September 2006 Perihal Permohonan Prioritas Tanah Negara. (*yang diminta untuk dibatalkan dan dicabut*)

Selanjutnya agar Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya memerintahkan kepada :

- Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri untuk memproses dan menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang dimohonkan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat- Terbanding- Pembanding III tanggal 9 Januari 1996 dan tanggal 7 Agustus 2006 yaitu Permohonan Hak Atas Tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 1646, setempat dikenal dengan nama Jl. Yos Sudarso No. 74 Kediri sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

3. Bahwa Permohonan Hak Atas Tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 1646, setempat dikenal dengan nama Jl. Yos Sudarso No. 74 Kediri yang dilakukan Pemohon Kasasi dahulu Penggugat- Terbanding- Pembanding III berdasarkan pada :

- a. Keputusan Presiden

Hal. 17 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



Republik
Indonesia Nomor
32 Tahun 1979
tentang Pokok-
Pokok
Kebijaksanaan
Dalam Rangka
Pemberian Hak
Baru Atas Tanah
Asal Konversi
Hak-Hak Barat
jo/ Peraturan
Menteri Dalam
Negeri Nomor 3
Tahun 1979
tentang
Ketentuan-
Ketentuan
Mengenai
Permohonan dan
Pemberian Hak
Baru Atas Tanah
Asal Konversi
Hak-Hak Barat.

b. Surat Direktur
Jenderal Agraria
No.
Btu.8/356/8/79
Perihal :
Keputusan
Presiden No. 32
Tahun 1979 dan
Peraturan
Menteri Dalam
Negeri No. 3
Tahun 1979,



c. Surat Direktur
Jenderal Agraria
No. Btu.
9/190/9- 80
tentang
pelaksanaan
Keppres Nomor :
32 Tahun 1979
jo. Permendagri
Nomor : 3 tahun
1979.

4. Bahwa Pemohon Kasasi
dahulu Penggugat-
Terbanding- Pemanding
III dalam Petitum
Gugatannya adalah
sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri tanggal 4 September 2006 No. 500.035.04.1721 Perihal Permohonan Prioritas hak Tanah Negara.
3. Memerintahkan Tergugat Kepala kantor Pertanahan Kota Kediri untuk mencabut tanggal 4 September 2006 No. 500.035.04.1721 Perihal Permohonan Prioritas Hak Tanah Negara.
4. *Memerintahkan kepada Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri untuk memproses dan menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang dimohonkan berdasarkan Surat Penggugat tanggal 9 Januari 1996 dan tanggal 7 Agustus 2006 yaitu berupa Permohonan Hak atas tanah bekas Eigendom*

Hal. 19 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



Verponding Nomor : 1646, setempat dikenal dengan Jalan Yos Sudarso No. 74 Kediri sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

5. Menghukum Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri untuk membayar biaya perkara yang timbul.

5. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 20 Maret 2007 Nomor : 92/G.TUN/2006/PTUN.SBY. amarnya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan batal surat Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri tanggal 4 September 2006 Nomor : 500.035.04- 1721 perihal Permohonan Prioritas Hak Tanah Negara ;
3. Memerintahkan Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri untuk mencabut Surat Tergugat tanggal 4 September 2006 Nomor : 500.035.04- 1721 perihal Permohonan Prioritas Hak Tanah Negara ;
4. "Memerintahkan kepada Tergugat untuk menerima dan mencatat dalam buku tanah permohonan penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara yang dimohonkan oleh Penggugat berdasarkan Surat Penggugat tanggal 19 Januari 2006 dan tanggal 7 Agustus 2006 yaitu berupa permohonan Hak



atas tanah bekas Eigendom Verponding nomor 1646, setempat dikenal dengan di Jalan Yos Sudarso No. 74 Kediri sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku” ;

5. Menghukum Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang dalam peradilan tingkat pertama adalah sebesar Rp. 2.716.000,- (dua juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah) ;

6. Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya ;

6. Bahwa dalam putusan Pengadilan Tinggi tata Usaha Negara Surabaya tanggal 18 Juli 2007 Nomor : 88/B.TUN/2007/PT.TUN.SBY . amarnya adalah sebagai berikut :

I. Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding I, Para Tergugat II Intervensi/Pembanding II dan Penggugat / Terbanding / Pembanding III ;

II. menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 92/G.TUN/2006PTUN.SBY tanggal 20 Maret 2007, yang dimohonkan banding.

III. Menghukum Tergugat/Pembanding I dan Para Tergugat II Intervensi/Pembanding II untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan yang pada tingkat banding sejumlah Rp. 400.000,-

Hal. 21 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



(empat ratus ribu rupiah).

7. Bahwa Yudex Factie dalam pertimbangan hukumnya belum memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan akibat hukum yang timbul dalam amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 92/G.TUN/2006/PTUN.SBY. maupun amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 88/B.TUN/2007/PT.TUN.SBY ., cenderung merugikan Pemohon Kasasi dahulu Penggugat- Terbanding- Pemanding III, hal tersebut meskipun didalam putusan Pengadilan dinyatakan menang dalam perkara ini, akan tetapi permohonan hak berupa Sertipikat tetap tidak bisa diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri (Tergugat – Pemanding I), karena putusan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dan banding hanya memerintahkan Tergugat-



Pembanding untuk
mencatat dan bukan
memproses permohonan
hak.

Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Penggugat- Terbanding-
Pembanding III hanya **menang diatas kertas saja akan
tetapi kepentingannya tetap dirugikan.** Sebagaimana
ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo.
Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 masih tetap melekat
meskipun telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara
dalam tingkat pertama dan tingkat banding.

8. Bahwa Yudex Factie dalam
pertimbangan hukum
Pengadilan Tata Usaha
Negara Surabaya perkara
Nomor :
92/G.TUN/2006/PT.TUN.SBY
. dan Pengadilan Tinggi
Tata Usaha Negara
Surabaya Nomor
88/B.TUN/2007/PT.TUN.SBY
. belum mampu
menyelesaikan sengketa
yang dimohonkan
penyelesaiannya, serta
belum tepat dalam
menerapkan hukum yang
terkandung dalam :

- a. Pasal 53 Undang-
Undang Nomor 5
Tahun 1986
tentang
Peradilan Tata
usaha Negara jo.
Undang-Undang
Nomor 9 Tahun

Hal. 23 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.

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)



2004 tentang
Perubahan Atas
Undang-Undang
Nomor 5 Tahun
1986 tentang
Peradilan Tata
Usaha Negara.

b. Keputusan
Presiden
Republik
Indonesia Nomor
32 Tahun 1979
tentang Pokok-
Pokok
Kebijaksanaan
Dalam Rangka
Pemberian Hak
Baru Atas Tanah
Asal Konversi
Hak-Hak Barat.

c. Peraturan
Menteri Dalam
Negeri Nomor 3
Tahun 1976
tentang
Ketentuan-
Ketentuan
mengenai
Permohonan dan
Pemberian Hak
Baru Atas Tanah
Asal Konversi
Hak-Hak Barat.

d. Surat Direktur
Jenderal Agraria
Nomor :



Btu.8/356/8/79

Perihal :

Keputusan

Presiden Nomor :

32 Tahun 1979

jo. Peraturan

Menteri Dalam

Negeri Nomor : 3

tahun 1979

e. Surat Direktur

Jenderal Agraria

Nomor : Btu.

9/190/9- 80

tentang

Pelaksanaan

Keppres Nomor :

32 Tahun 1979

jo. Permendagri

Nomor : 3 tahun

1979.

f. Peraturan

Pemerintah Nomor

10 Tahun 1961

untuk Permohonan

Pemohon Kasasi

dahulu

Penggugat-

Terbanding-

Pembanding III

tanggal 9

Januari 1996.

g. Peraturan

Pemerintah Nomor

24 Tahun 1997

untuk permohonan

Pemohon Kasasi

Hal. 25 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



dahulu
Penggugat-
Terbanding-
Pembanding III
tanggal 7
Agustus 2006,

Dengan demikian Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya perkara Nomor : 92/G.TUN/2006/PT.TUN.SBY dan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 88/B.TUN/2007/PT.TUN.SBY demi hukum patut diperbaiki oleh Mahkamah Agung RI dan mohon agar mengadili sendiri dengan amar putusan nomor 4 diganti menjadi:

4. *Memerintahkan kepada Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri untuk memproses dan menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang dimohonkan berdasarkan Surat Penggugat tanggal 9 Januari 1996 dan tanggal 7 Agustus 2006 yaitu berupa Permohonan Hak Atas Tanah bekas Eigendom Verponding Nomor : 1646, Setempat dikenal dengan Jalan Yos Sudarso No. 74 Kediri sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.*

9. Bahwa yang menjadi dasar hukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat-Terbanding- Pembanding berjuang memohon prioritas hak atas tanah Eigendom Verponding No. 1646 dapat kami utarakan sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Penggugat- Terbanding- Pembanding III dan orang tuanya telah menguasai tanah Eigendom Verponding No. 1646 terletak terletak di Jl. Yos Sudarso



No. 74 Kediri sejak tahun 1939 secara terus menerus sampai saat ini (\pm 50 tahun), dan pada tahun \pm 1953 rumah Penggugat terkena banjir bandang, sehingga tidak layak untuk rumah tinggal, selanjutnya pada tahun 1958 dan kemudian pada tahun 1979 pada saat pelebaran jalan, dan selanjutnya pada tahun 1988 Penggugat merubah bangunan rumah berupa peninggian bangunan rumah dengan Ijin Mendirikan Bangunan No. 1052 Tahun 1988 tertanggal 18 Agustus 1988. Hal ini dipersidangan dikuatkan dengan keterangan saksi dibawah sumpah yaitu : saksi TJAN KOK LIANG, saksi SURYA SOEDANO dan saksi SUGIANTO.

Bahwa saksi SURYA SOEDANO dan SAKSI SUGIANTO menyatakan dibawah sumpah bahwa mereka mencabut kesaksian yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, karena tidak sesuai dengan fakta sebenarnya.

Bahwa selain itu surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah batal demi hukum karena Surat tersebut tanpa tanggal, dan sejak kapan PRAMUDJIE menguasai secara fisik tidak dicantumkan.

Bahwa telah jelas pada gugatan, Pemohon Kasasi Penggugat- Terbanding- Pembanding bertempat tinggal di Jl. Yos Sudarso No. 74 Kota Kediri, hal ini menunjukkan tanah dan rumah yang menjadi sengketa sampai sekarang ditempati secara nyata oleh Pemohon Kasasi Penggugat- Pembanding.

Hal ini telah ditentukan dalam Pasal 4 dan pasal 5 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka

Hal. 27 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, telah menentukan :

Pasal 4 :

Tanah-tanah Hak Guna Usaha asal konversi hak barat yang sudah diduduki oleh rakyat dan ditinjau dari sudut tata guna tanah dan keselamatan lingkungan hidup lebih tepat diperuntukkan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian akan diberikan hak baru kepada rakyat yang mendudukinya.

Pasal 5 :

Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah.

Untuk selengkapnya bunyi Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, dapat disimak sebagai berikut :

S A L I N A N

KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 32 TAHUN 1979

TENTANG

POKOK-POKOK KEBIJAKSANAAN DALAM RANGKA PEMBERIAN HAK BARU

ATAS TANAH ASAL KONVERSI HAK-HAK BARAT

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : a. bahwa dalam rangka menyelesaikan masalah yang ditimbulkan karena berakhirnya jangka waktu hak-hak atas tanah asal konversi hak Barat pada selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980, sebagai yang dimaksud dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dipandang perlu untuk digariskan pokok-pokok kebijaksanaan yang mengarah kepada usaha untuk menunjang kegiatan pembangunan pada umumnya dan pembangunan di bidang ekonomi khususnya ;

b. bahwa pokok-pokok kebijaksanaan tersebut harus dapat menjabarkan perwujudan daripada penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah sebagai dimaksud dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IV/MPR/1978 serta catur tertib dibidang pertanahan seperti tercantum dalam REPELITA KETIGA ;

c. bahwa karena syarat-syarat pemberian dan penguasaan hak-hak atas tanah asal konversi hak barat sebagai yang dimaksud di atas sudah tidak sesuai lagi dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka penyelesaiannya perlu dilakukan dengan pemberian hak baru ;

- Mengingat :
1. Pasal 4 ayat (1) jo. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 ;
 2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IV/MPR/1978 ;
 3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) ;
 4. Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Rencana Pembangunan Lima tahun Ketiga (REPELITA) 1979/80 – 1983/84 ;

M E M U T U S K A N :

Menetapkan : KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
TENTANG POKOK-POKOK KEBIJAKSANAAN DALAM RANGKA

Hal. 29 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



PEMBERIAN HAK BARU ATAS TANAH ASAL KONVERSI
HAK-HAK BARAT.

Pasal 1

(1) Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

(2) Tanah-tanah tersebut ayat (1), ditata kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikannya dengan memperhatikan :

- a. masalah tata guna tanahnya ;
- b. sumber daya alam dan lingkungan hidu



p ;
c. kead
aan
kebu
n
dan
pend
uduk
nya
;
d. renc
ana
pemb
angu
nan
di
daer
ah ;
e. kepe
ntin
gan-
kepe
ntin
gan
beka
s
peme
gang
hak
dan
peng
gara
p
tana
h/pe
ngnu



ni
bang
unan

Pasal 2

Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah/bangunan, akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum.

Pasal 3

Kepada bekas pemegang hak yang tidak diberikan hak baru karena tanahnya diperlukan untuk proyek pembangunan, akan diberikan ganti rugi yang besarnya akan ditetapkan oleh suatu Panitia Penaksir.

Pasal 4

Tanah – tanah Hak Guna Usaha asal konversi hak Barat yang sudah diduduki oleh rakyat dan ditinjau dari sudut tata guna tanah dan keselamatan lingkungan hidup tepat dipergunakan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian, akan diberikan hak baru kepada rakyat yang mendudukinya.

Pasal 5

Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan prioritas kepada Rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah.

Pasal 6

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai asal konversi hak barat yang dimiliki oleh Perusahaan Milik Negara, Perusahaan Daerah serta Badan-Badan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara diberi pembaharuan hak atas tanah yang bersangkutan dengan memperhatikan ketentuan tersebut Pasal 1.

Pasal 7

Masalah-masalah yang timbul sebagai akibat pelaksanaan kebijaksanaan yang digariskan berdasarkan Keputusan Presiden ini, diselesaikan oleh Menteri Dalam Negeri dengan mendengar Menteri-Menteri yang bersangkutan.

Pasal 8

Keputusan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta.

Pada tanggal 8 Agustus

1979

Disalin sesuai dengan aslinya oleh PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

SEKRETARIAT NEGARA R.I

t. t. d.

S O E H A R T O

Disalin sesuai dengan bunyinya.

DIREKTORAT JENDERAL AGRARIA

Kepala Bagian Tata Usaha,

Drs. Soejitno Tardjo

NIP.010063296.

10. Bahwa Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, berbunyi sebagai berikut :

Hal. 33 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



DEPARTEMEN DALAM NEGERI
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI

NOMOR : 3 TAHUN 1979

Tentang

KETENTUAN-KETENTUAN MENGENAI PERMOHONAN DAN PEMBERIAN
HAK BARU ATAS TANAH ASAL KONVERSI HAK-HAK BARAT

MENTERI DALAM NEGERI,

Menimbang : bahwa perlu digariskan kebijaksanaan secara menyeluruh mengenai penyelesaian tanah-tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak-hak barat yang menurut ketentuan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 akan berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980.

- Mengingat 1. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;
2. Undang-Undang Nomor 28 tahun 1956 tentang Pengawasan terhadap Pemindahan Hak atas Tanah-Tanah Perkebunan yang Undang-Undang No. 29 tahun 1956 tentang Peraturan-Peraturan dan Tindakan-Tindakan mengenai Tanah-Tanah Perkebunan ;
 3. Undang-Undang Nomor 51 Prp tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah



Tanpa Ijin yang berhak
atau kuasanya ;

4. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1974, tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah ;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ;
6. Keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1979 tentang pokok-pokok kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat ;
7. Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 tahun 1960 tentang pelaksanaan Beberapa ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria ;
8. Peraturan Menteri Agraria No. 13 tahun 1961 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Eigendom dan Hak-Hak lainnya yang aktanya belum diganti ;
9. Peraturan Menteri Agraria No. 7 tahun 1965 tentang Pedoman Pelaksanaan Konversi Hak Eigendom tersebut dalam ayat 3 yo ayat 5 pasal 1 ketentuan- ketentuan

Hal. 35 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



konversi Undang-Undang Pokok Agraria yang dibebankan dengan hak opstal atau erfpacht untuk perumahan ;

10. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 tahun 1970 tentang Penyelesaian konversi hak-hak barat menjadi hak guna usaha ;

11. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang Pemberian Hak Atas Tanah ;

12. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973 tentang Ketentuan – Ketentuan mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI TENTANG KETENTUAN – KETENTUAN MENGENAI PERMOHONAN DAN PEMBERIAN HAK BARU ATAS TANAH ASAL KONVERSI HAK-HAK BARAT.

B A B I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat yang menurut ketentuan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 berakhir masa berlaku selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, pada saat



berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Presiden No. ...tahun 1979 dan Peraturan ini.

Pasal 2

- 1) Tanah bekas hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai asal konversi hak barat yang dimaksud dalam pasal 1, pada dasarnya akan diselesaikan dengan menentukan kembali peruntukan dan penggunaannya serta memperhatikan syarat-syarat yang menurut peraturan perundangan agraria yang berlaku harus dipenuhi oleh pemohon.
- 2) Dalam menentukan kembali peruntukan dan penggunaan tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini diperhatikan kesesuaian fisik tanahnya dengan usaha-usaha yang akan dilakukan di atasnya dan rencana-rencana pembangunan di daerah yang bersangkutan demi kelestarian sumber daya dan keselamatan lingkungan hidup.
- 3) Penentuan kembali peruntukan dan penggunaan tanah sebagai dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dilakukan Oleh Menteri Dalam Negeri.

Pasal 3

- 1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah asal konversi hak barat yang dimaksud dalam pasal 1, dan masih memerlukan tanah yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan hak baru,

Hal. 37 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



sepanjang dipenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan ini.

- 2) Permohonan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini wajib diajukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980.

Pasal 4

Jika tidak ada pihak yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, pasal 3, 7 dan 12 maka peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan selanjutnya akan ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri dengan memperhatikan ketentuan dalam pasal 10, 11 dan 13.

Pasal 5

Ketentuan-ketentuan dalam peraturan ini berlaku juga bagi hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hasil konversi yang berakhir sebelum tanggal 24 September 1980, dan sampai saat berlakunya peraturan ini belum dapat diselesaikan.

Pasal 6

Permohonan tersebut dalam pasal-pasal diatas diselesaikan menurut ketentuan dalam Peraturan ini dan tata cara yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973 serta ketentuan-ketentuan lainnya yang berlaku.

B A B II.

HAK GUNA USAHA ASAL KONVERSI HAK BARAT

Pasal 7.

- 1) Hak – hak Usaha baru yang dimaksud dalam pasal 2 akan diberikan kepada bekas



pemegang haknya jika :

- a. Dipenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam pasal 2 dan 3 ;
- b. Kebun yang bersangkutan menurut penelitian Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia B), berada dalam keadaan baik dan diusahakan sendiri oleh bekas pemegang haknya;
- c. Areal perkebunan tersebut tidak seluruhnya diperlukan untuk pembangunan proyek - proyek bagi kepentingan umum.
- d. Bekas pemegang haknya bukan suatu perusahaan yang seluruhnya atau sebagian modalnya adalah modal asing.

2) Pemberian hak guna usaha yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini tidak meliputi bagian areal tanah yang diduduki/digarap oleh pihak lain dan terkena ketentuan pasal 5 Undang-Undang No. 51/Prp/1960 serta yang diperlukan untuk pembangunan proyek- proyek bagi

Hal. 39 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



penyelenggaraan kepentingan umum.

Pasal 8

- 1) Hak Guna Usaha baru sebagai yang dimaksud dalam pasal 3 tidak diberikan pada bekas pemegang haknya jika tidak dipenuhi syarat yang disebutkan dalam pasal 7.
- 2) Jika tanaman dan bangunan serta mesin-mesin dan lain-lain milik bekas pemegang hak tidak diperlukan lagi, maka dengan mengingat ketentuan pasal 2 dan peraturan perundangan yang berlaku, oleh Menteri Dalam Negeri dapat diperintahkan untuk dibongkar.
- 3) Jika dalam tenggang waktu yang ditetapkan tidak dilaksanakan pembongkarannya, maka tanaman dan bangunan serta mesin-mesin dan lain-lain yang bersangkutan jatuh pada Negara.
- 4) Kepada bekas pemegang hak guna usaha yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dapat diberi ganti rugi atas tanaman dan bangunan serta mesin-mesin miliknya yang diperintahkan untuk dibongkar.
- 5) Besarnya ganti rugi yang dimaksud ayat (4) pasal ini



ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri atas usul Panitia Penaksir yang dibentuk untuk itu dan pembayarannya dibebankan pada pihak yang memperoleh sesuatu hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 9

Penyelesaian tanah bekas hak guna usaha yang dimaksud dalam pasal 7 ayat (1) d akan diatur didalam peraturan tersendiri.

Pasal 10

- 1) Tanah-tanah bekas hak guna usaha yang digarap/diduduki pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.51/Prp/1960 dan yang menurut pertimbangan-pertimbangan teknis tata guna tanah serta rencana pembangunan didaerah yang bersangkutan dapat dijadikan tempat pemukiman penduduk atau usaha pertanian, akan diberikan dengan sesuatu hak baru kepada mereka yang memenuhi syarat menurut peraturan perundangan agraria yang berlaku, sepanjang tanah yang bersangkutan tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan umum.
- 2) Tanah-tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini yang tidak dapat diperuntukkan



bagi tempat pemukiman penduduk atau usaha pertanian diselesaikan secara tersendiri, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 2 dan dengan memperhatikan fihak-fihak yang berkepentingan serta faktor-faktor khusus yang menurut kenyataan mempengaruhi kasus yang bersangkutan.

Pasal 11

Tanah-tanah bekas hak guna usaha yang tidak diberikan dengan hak baru kepada bekas pemegang haknya dan tidak digarap/diduduki oleh fihak lain sebagai yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 51/prp/1960, sepanjang tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum, diselesaikan sebagai berikut :

- a. Jika dapat diusahakan kembali untuk budidaya perkebunan, pertanian, peternakan atau perikanan akan diberikan dengan sesuatu hak baru kepada fihak yang memenuhi syarat menurut peraturan perundangan agraria yang berlaku.
- b. Jika tidak akan diusahakan kembali sebagai budidaya perkebunan, pertanian, peternakan atau perikanan diselesaikan



tersendiri, dengan
mengingat ketentuan
dalam pasal 2 dan dengan
memperhatikan pihak-
pihak yang
berkepentingan serta
faktor- faktor khusus
yang menurut
kenyataannya
mempengaruhi kasus yang
bersangkutan.

B A B III

HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ASAL KONVERSI

HAK-HAK BARAT

Pasal 12

1) Tanah- tanah bekas hak guna
bangunan atau hak pakai asal
konversi hak barat yang
dimaksud dalam pasal 1 dapat
diberikan dengan sesuatu hak
baru kepada bekas pemegang
haknya jika :

- a. Dipenuhi
persyaratan yang
ditetapkan dalam
pasal 2 dan 3 ;
- b. Tanah yang
bersangkutan
dikuasai dan
digunakan sendiri
oleh bekas pemegang
haknya ;
- c. Tidak seluruhnya
diperlukan untuk
proyek- proyek bagi

Hal. 43 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.

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)



penyelenggaraan

kepentingan umum ;

d. Diatasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami/digunakan sendiri ;

e. Diatasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak, yang didiami/digunakan oleh pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan/bekas pemegang hak.

2) Pemberian hak baru sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini diselesaikan menurut tata cara yang diatur dalam peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973, dengan ketentuan , bahwa menyimpang dari pasal 5 huruf d Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut, maka untuk melengkapi keterangan yang diperlukan guna mengambil keputusan, Kepala kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya atau pejabat yang ditunjuknya melakukan pemeriksaan setempat, dengan membuat risalah pemeriksaan tanah.



Pasal 13

- 1) Tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai asal konversi hak barat yang dimaksudkan dalam pasal 1, yang menurut peraturan perundangan yang berlaku jelas tidak dapat diberikan dengan hak baru kepada pemegang haknya, sepanjang tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum, dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak yang pada saat mulai berlakunya peraturan ini nyata-nyata menguasai dan menggunakan secara sah.
- 2) Jika diatas tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini terdapat bangunan milik bekas pemegang hak, maka pemohon hak baru tersebut wajib menyelesaikan soal bangunan itu dengan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan peraturan

Hal. 45 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



perundangan yang
berlaku.

Pasal 14

Tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai yang tidak termasuk golongan pasal 12 dan 13 diselesaikan secara tersendiri, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 12 dan 13 diselesaikan secara sendiri, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 2 dan dengan memperhatikan fihak-fihak yang berkepentingan serta faktor-faktor khusus yang menurut kenyataannya mempengaruhi kasus yang bersangkutan.

B A B IV

L A I N - L A I N

Pasal 15

Fihak-fihak yang secara nyata menguasai tanah bekas konversi hak barat yang dimaksud dalam peraturan ini, selama belum diselesaikan menurut ketentuan pasal-pasal diatas, wajib memelihara tanah/bangunan dan lain-lain yang ada diatasnya secara baik.

Pasal 16

- 1) Dalam hal akan dilakukan pemindahan hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat, sebelum pembuatan akta dilakukan, diperlukan ijin terlebih dahulu sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 tahun 1972
- 2) Ijin yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hanya diberikan jika penerima hak memenuhi syarat untuk memperoleh hak baru menurut Peraturan ini.
- 3) Permohonan ijin yang dimaksud dalam ayat(2) pasal ini harus diajukan kepada pejabat tersebut pada ayat (1) selambat-lambatnya tanggal 24 Juni 1980, dengan mempergunakan



daftar isian yang disediakan.

- 4) Setelah memperoleh ijin tersebut dalam ayat (2) pasal ini dan telah dilaksanakan balikhnamanya, maka permohonan untuk memperoleh hak baru diselesaikan berdasarkan peraturan ini,

B A B V

P E N U T U P

Pasal 17

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan,

Agar setiap orang dapat mengetahuinya maka Peraturan ini akan dimuat dalam Berita Negara Republik Indonesia.

11. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Penggugat- Terbanding- Pembanding III adalah penghuni obyek sengketa yang beritikad baik, hal ini diperkuat dengan:

1. Surat Pemberi Tahu Penetapan Ipeda dalam Kotamadya Kediri Tahun 1970 atas nama Yop Fan Tjong (Ayah Penggugat).
2. Surat Pemberi Tahu Penetapan Ipeda dalam Kotamadya Kediri Tahun 1971 atas nama Yop Fan Tjong (Ayah Penggugat).
3. Surat Tanda Pembayaran Ipeda dalam Kotamadya Kediri Tahun 1972 atas nama Yop Fan Tjong (Ayah Penggugat).
4. Surat Tanda Pembayaran Ipeda dalam Kotamadya Kediri Tahun 1973 atas nama Yop Fan Tjong (Ayah Penggugat).
5. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan bangunan tahun 1987 atas nama Jap Joe Jan.
6. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1988 atas nama Jap Joe Jan.
7. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang

Hal. 47 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.

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)



Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1989
atas nama Jap Joe Jan.

8. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang
Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2003
atas nama Yoelijanto.

9. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang
Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2004
atas nama Yoelijanto

10. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang
Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2005
atas nama Yoelijanto.

11. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang
Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2006
atas nama Yoelijanto.

Kesemuanya sesuai dengan aslinya menjadi bukti Pemohon Kasasi dahulu Penggugat- Terbanding- Pembanding III dalam perkara ini. Atas dasar bukti- bukti tersebut diatas berarti obyek sengketa dikuasai mulai dari ayah Penggugat- Pembanding dan sampai sekarang di kuasai mulai dari ayah Penggugat- Pembanding dan sampai sekarang di kuasai Pemohon Kasasi dahulu Penggugat- Terbanding- Pembanding III.

Bahwa secara fakta orang tua Pemohon Kasasi dahulu Penggugat- Terbanding- Pembanding III menempati sejak tahun 1939 dan dilanjutkan oleh Pemohon Kasasi- Penggugat- Terbanding- Pembanding sejak tahun 1950 secara tertib membayar pajaknya, sehingga dapat disimpulkan bahwa yang berhak mendapat prioritas adalah Penggugat- Pembanding.

Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 4 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 tentang PBB** disebutkan bahwa Subyek Pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi dan atau memiliki, menguasai dan atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Bahwa pada angka romawi II pada angka 1 dan seterusnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Direktur Jenderal Agraria Nomor : Btu.8/356/8/79
Perihal : Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 dan
Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1976
menentukan sebagai berikut :

II. TATA CARA PERMOHONAN HAK BARU ATAS TANAH NEGARA ASAL

KONVERSI HAK BARAT :

1. Sebagai titik awal dari proses permohonan dan pemberian hak atas tanah Negara asal konversi hak Barat, haruslah terlebih dahulu ada permohonan dari bekas pemegang hak yang bersangkutan ataupun pihak yang memenuhi syarat, menurut ketentuan-ketentuan yang telah diatur didalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 tentang ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pemberian hak atas tanah yo Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah.
2. Permohonan tersebut selanjutnya akan diproses menurut tata cara yang ditetapkan dalam kedua Peraturan Menteri Dalam Negeri Tersebut dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan didalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1976 tersebut diatas dan petunjuk-petunjuk lain yang bila dipandang perlu akan dikeluarkan oleh Menteri Dalam Negeri (Pasal 3 dan 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979)

Bahwa untuk selengkapnya Surat Direktur Jenderal Agraria

Hal. 49 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : Btu.8/356/8/79 Perihal : Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979, adalah sebagai berikut :

DEPARTEMEN DALAM NEGERI
REPUBLIK INDONESIA

Nomor : Btu.8/356/8/79 JAKARTA, 30
Agustus 1979

Lampiran : 2 (dua) ex. KEPADA
YTH

Perihal : Keputusan Presiden No. 32 1. SDR. GUBERNUR
KEPALA DAERAH

Tahun 1979 dan Peraturan 2. SDR.BUPATI /
WALIKOTAMADYA

Menteri Dalam Negeri No. 3 KEPALA DAERAH
Tahun 1979.- SELURUH INDONESIA

Bersama ini disampaikan dengan hormat,

1. Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Hak Barat.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 tentang ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Hak Barat.

Dengan penjelasan sebagai berikut :

I. U M U M.

1. Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) Diktum kedua pasal I, III dan V



hak-hak atas tanah asal konversi Hak Barat akan berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980 dan karenanya sejak saat itu menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Untuk mengatur akibat-akibat hukum dari ketentuan tersebut dan menentukan status hukum serta penggunaan/peruntukkannya lebih lanjut dari tanah tersebut, telah dikeluarkan Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak Barat, dan sebagai tindak lanjut dari Keputusan Presiden tersebut telah dikeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979.

Maksud dari pada kedua Peraturan Perundangan tersebut kecuali menegaskan status tanah sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara pada saat berakhirnya hak atas tanah asal konversi hak barat, juga dimaksudkan untuk menggariskan kebijakan secara menyeluruh dalam rangka menata kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah sebagaimana dikehendaki oleh TAP MPR No. IV/MPR/78 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara serta catur Tertib dibidang pertanahan seperti dimaksud dalam Repelita Ketiga.

2. Berakhirnya hak atas tanah asal konversi Hak-Hak Barat pada tanggal 24 September 1980 merupakan prinsip yang telah digariskan didalam UUPA dengan maksud untuk benar-benar dapat mengakhiri berlakunya sisa hak-hak barat atas tanah di Indonesia dengan segala sifat-sifatnya yang tidak

Hal. 51 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.

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)



sesuai dengan Pancasila dan UUD;45, oleh karena itu hak atas tanah asal konversi hak barat tersebut tidak akan diperpanjang lagi.

3. Untuk menentukan status tanah dan mengatur hubungan hukum antara tanah dengan orang-orang atau badan-badan hukum yang masih memerlukan tanah tersebut, akan diberikan hak-hak baru atas dasar pertimbangan-pertimbangan dan kriteria-kriteria yang sepenuhnya bersumber pada U.U.P.A., G.B.H.N., Catur Tertib dibidang pertanahan dan Delapan Jalur Pemerataan Pembangunan. Kebijakan pokok yang melandasi penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah sebagaimana dituangkan di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979 tersebut diatas telah ditetapkan dalam Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979 yang pada pokoknya menggariskan agar usaha-usaha penataan kembali tersebut diatas benar-benar dapat mewujudkan :

- a. Efisiensi penggunaan tanah dalam arti sesuai dengan azas-azas pemanfaatan tanah secara optimum, lestari dan keseimbangan untuk berbagai keperluan, bersifat convertible, serta mewujudkan usaha-usaha untuk memelihara kelestarian dan mencegah kerusakan sumber daya alam dan lingkungan hidup, Oleh karena itu didalam menentukan penggunaannya harus didasarkan pada perencanaan penggunaan tanah dan rencarana pembangunan di daerah. (pasal 2



Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979).

- b. Prinsip-prinsip keadilan, oleh karena itu harus memperhatikan kepentingan-kepentingan penduduk, pengusaha atau bekas pemegang hak. (Pasal 1 ayat (2) Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979).

Usaha-usaha untuk mewujudkan prinsip-prinsip tersebut diatas pada hakekatnya tetap didasarkan pada ketentuan dasar sebagaimana telah dituangkan dalam pasal 33 ayat (3) – UUD '45 dan pasal 6 UUPA, oleh karena itu kepentingan masyarakat yang lebih luas haruslah tetap diutamakan.

4. Yang dimaksud dengan rencana pembangunan di daerah ialah rencana pembangunan yang dilaksanakan disuatu lokasi tertentu, baik hal itu merupakan program pembangunan pusat/sektoral maupun program pembangunan daerah. Dengan demikian tidak selalu harus ada Rencana Pembangunan Daerah lebih dulu, hal mana dimaksudkan untuk menghindari adanya hambatan-hambatan penyelesaian masalah-masalah tanah di daerah-daerah atau lokasi-lokasi yang mungkin belum tercakup dalam Rencana Pembangunan Daerah.

5. Untuk mencegah terjadinya kesimpang siuran didalam menentukan kembali peruntukan dan penggunaan tanah tersebut, maka wewenang untuk itu langsung dipegang oleh Menteri Dalam Negeri (Pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri Dalam Negeri No, 3 Tahun 1979).

Hal. 53 dari 46 hal. Put. No. 477 K/TUN/2007.



Di dalam melaksanakan tugas ini Menteri Dalam Negeri akan tetap melaksanakan Peraturan Perundangan Yang berlaku dan dibantu oleh Gubernur/Bupati/Walikota/madya Kepala daerah sebagai wakil Pemerintah Pusat di daerah masing-masing serta Aparatur Agraria baik ditingkat Pusat maupun ditingkat Daerah, melalui jalur hierarki dan organisasi yang telah ada.

Dengan demikian jelas bahwa Gubernur/Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah dan Aparat Agraria di daerah tidak dibenarkan mengambil kebijaksanaan sendiri-sendiri menyimpang dari garis kebijaksanaan ataupun jalur hierarki dan organisasi yang telah ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri.

Berhubung dengan itu apabila Gubernur/Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah dan Aparat Agraria di daerah menghadapi hal-hal yang menimbulkan keragu-raguan didalam menyelesaikan sesuatu kasus, haruslah hal itu dimintakan petunjuk-petunjuk dari Menteri Dalam Negeri lebih dahulu. Demikian juga dalam kasus-kasus tertentu Menteri Dalam Negeri akan memberikan petunjuk-petunjuk lebih lanjut walaupun tidak diminta oleh Aparat Agraria di Daerah.

II. TATA CARA PEMOHONAN HAK BARU ATAS TANAH NEGARA ASAL KONVERSI HAK BARAT :

1. Sebagai titik awal dari proses permohonan dan pemberian hak atas tanah Negara asal konversi hak barat, haruslah terlebih dahulu ada permohonan dari pihak bekas pemegang hak yang bersangkutan ataupun pihak yang memenuhi syarat, menurut ketentuan-ketentuan yang telah diatur didalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973 tentang Ketentuan –Ketentuan mengenai tata cara pemberian hak



atas tanah yo Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah.

2. Permohonan tersebut selanjutnya akan diproses menurut tatacara yang telah ditetapkan dalam kedua Peraturan Menteri dalam Negeri tersebut dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan didalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 tersebut di atas dan petunjuk-petunjuk lain yang bila dipandang perlu akan dikeluarkan oleh Menteri Dalam Negeri (Pasal 3 dan 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979).

III. PERSYARATAN YANG HARUS DIPENUHI OLEH PEMOHON UNTUK MEMPEROLEH HAK GUNA USAHA.

1. Permohonan tersebut seharusnya harus dikaji dengan kriteria dan persyaratan-persyaratan sebagai tercantum dalam Peraturan Menteri dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 dan khususnya pasal 2, 3, 7, 12, 13 dan 14.

Dalam pasal 2 ditentukan persyaratan-persyaratan yang bersifat umum, dilihat dari sudut pandangan objektif yang berhubungan dengan faktor tanah dan rencana penggunaan tanah dalam rangka pembangunan di Daerah. Dalam pandangan ini aspek-aspek tata guna tanah, kelestarian sumber daya alam dan keselamatan lingkungan hidup harus benar-benar dipertimbangkan secara objektif dan digariskan dalam bentuk rencana pembangunan didaerah sehingga benar-benar merupakan kriteria yang bersifat objektif atau tidak



digantungkan pada subjek yang berkepentingan dengan tanah tersebut.

Apabila rencana pembangunan di daerah ini akan membawa perubahan-perubahan dengan akibat yang jauh dalam tata ruang daerah pedesaan atau daerah perkotaan, dan akibat yang luas dalam pengaturan hak-hak atas tanah, maka rencana pembangunan di daerah tersebut sebelum dilaksanakan memerlukan pengesahan lebih dahulu dari Menteri Dalam Negeri.

2. Mengenai persyaratan-persyaratan yang dimaksud dalam pasal 3 telah diuraikan dalam angka II di atas.

3. Persyaratan-persyaratan pasal 7 khusus ditujukan pada permohonan-permohonan atas tanah bekas hak guna usaha untuk pertanian dalam arti luas, dengan demikian mencakup kegiatan-kegiatan usaha-usaha perkebunan, peternakan, perikanan. Kepada bekas pemegang hak akan diberikan hak guna usaha baru apabila disamping memenuhi syarat-syarat yang diuraikan pada angka II dan III tersebut diatas, juga memenuhi syarat-syarat tersebut di bawah ini :

- a) Menurut Pemeriksaan Panitia Pemeriksa Tanah (Panitia B) kebun tersebut dalam keadaan baik, dan diusahakan sendiri.
- b) Tidak diduduki oleh rakyat. Kalau ada bagian-bagian yang diduduki oleh rakyat, maka bagian-bagian tersebut tidak akan diberikan pembaruan hak.
- c) Tidak terkena pembangunan proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum.

Kalau ada bagian-bagian yang terkena pembangunan



proyek-proyek untuk kepentingan umum, maka bagian tersebut akan dikeluarkan dari areal perkebunan.

Kalau seluruh areal terkena pembangunan proyek-proyek untuk kepentingan umum, maka dengan sendirinya tidak akan diadakan pembaharuan hak guna usahanya (pasal 7 ayat (1) c dan ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979).

Demikian juga kalau bekas pemegang haknya adalah suatu perusahaan yang seluruh atau sebagian modalnya adalah asing, maka hak guna usahanya tidak akan diperbaharui dan penyelesaian selanjutnya akan diatur tersendiri. (pasal 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979).

Dalam menghadapi penyelesaian permohonan hak guna usaha diminta perhatian para Gubernur/Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah dan Aparat Agraria di daerah, perlunya proses percepatan pemberian hak guna usaha atas tanah perkebunan yang diusahakan dengan baik dan memenuhi persyaratan-persyaratan tersebut diatas, oleh karena itu atas perkebunan yang diusahakan dengan baik dan tidak mengubah peruntukan tanah yang dimohonkan (perubahan budidaya tanaman perkebunan) serta memenuhi persyaratan-persyaratan tersebut dalam pasal 2,3 dan 7 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979 tidak diperlukan adanya fatwa tata guna tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 tentang Fatwa Tata Guna Tanah.

Mengenai tanah bekas hak guna usaha yang tidak memenuhi persyaratan-persyaratan tersebut diatas, akan ditetapkan lebih lanjut peruntukannya oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar usul-usul dari Gubernur Kepala Daerah setempat, dengan memperhatikan aspek-aspek tata guna tanah, kepentingan pembangunan didaerah tersebut, kepentingan penduduk dan kepentingan bekas pemegang hak yang memang dilindungi

Hal. 57 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



oleh hukum.

Misalnya kemungkinan-kemungkinan mendapatkan ganti rugi atas bangunan-bangunan dan mesin-mesin pabrik. Besarnya ganti rugi akan ditetapkan oleh suatu Panitia Penaksir Ganti Rugi Perkebunan sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 28/DJA/1974. Dalam pada itu Gubernur/Bupati/Walikota/Kepala Daerah dan para pejabat Agraria setempat tidak dibenarkan memutuskan sendiri peruntukan dan penggunaan atas tanah-tanah perkebunan yang tidak diperbaharui hak guna usahanya karena tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan.

Dalam hal hak guna usaha tidak diperbaharui, atau belum diselesaikan berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri ini, maka bekas pemegang hak tetap berkewajiban memelihara tanaman dan peralatan serta bangunan-bangunan perkebunan dengan baik, serta mencegah terjadinya kerusakan-kerusakan tanah.

Mencegah terjadinya erosi dengan jalan memelihara teras, tanaman penutup tanah, tata air dsb-nya, sebagaimana layaknya harus dilakukan oleh seorang pemilik perkebunan yang baik. Bekas pemegang hak dilarang menebang atau membersihkan tanah bekas hak guna usaha dari tanaman-tanaman keras atau bangunan-bangunan penting bagi perkebunan tanpa ijin tertulis dari Menteri Dalam Negeri atau pejabat yang ditunjuk. Ketentuan-ketentuan tersebut asalah sejalan dengan kebijaksanaan sebagaimana digariskan dalam pasal 15UUPA, termasuk mengenai sanksi pidananya terhadap pelanggaran atas ketentuan tersebut.

Kewajiban tersebut diatas berlaku sampai saat tanah tersebut ditentukan lebih lanjut peruntukan dan penggunaannya. (Pasal 15 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979).

4. Yang dimaksud dengan pemberian ganti rugi apabila hak guna usaha tidak



diperbaharui, sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979 dan pasal 8 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979, adalah ganti rugi tanaman-tanaman yang masih produktif yang ditanam oleh bekas pemegang hak sesuai dengan besarnya investasi modal yang telah dilakukan dan peralatan- peralatan pabrik serta bangunan- bangunan yang kesemuanya masih harus dipertahankan diatas tanah bekas hak guna usaha tersebut karena alasan- alasan teknis tata guna tanah dan efisiensi kerja perkebunan. Ganti rugi dapat juga dibayarkan atas tanaman-tanaman produktif dan peralatan- peralatan pabrik serta bangunan yang diperintahkan oleh Menteri dalam Negeri untuk pembangunan proyek- proyek untuk penyelenggaraan kepentingan umum.

Sedangkan mengenai ganti rugi atas hak tanah tidak diberikan, karena pada tanggal 24 September 1980 jangka waktu berlakunya hak tersebut memang sudah berakhir. Hal ini merupakan persyaratan adanya hak guna usaha, yang mengikat bagi pemegang hak dan sudah diketahui sejak tanggal 24 September 1960 (Diktum KEDUA pasal I dan III UUPA).

Besarnya ganti rugi akan diusulkan oleh Panitia Penaksir dan dibebankan kepada pihak yang akan memperoleh sesuatu hak atas bekas hak guna usaha tersebut untuk membayarnya. Besarnya ganti rugi ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri dengan surat keputusan. Dalam keadaan tertentu dengan memperhatikan

Hal. 59 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.

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)



dan mengingat pertimbangan-pertimbangan tata guna tanah, keselamatan lingkungan hidup dan sumber daya alam, Menteri Dalam Negeri dapat memerintahkan agar pemegang hak guna usaha membersihkan tanah bekas hak guna usaha atas biaya bekas pemegang hak.

Apabila perintah tersebut tidak dilaksanakan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Menteri Dalam Negeri Berhak Melaksanakan pengosongan tanah tersebut dari segala tanaman, peralatan dan bangunan-bangunan yang ada diatas tanah tersebut tanpa pembayaran ganti rugi atas biaya bekas pemegang hak.

5. Mengenai tanah-tanah bekas hak guna usaha yang sudah diduduki rakyat atau yang terkena pasal 5 Undang-Undang No. 51 Prp 1960 pada dasarnya akan diberikan prioritas kepada para petani penggarap untuk memperoleh hak milik atas tanah tersebut, sepanjang menurut perencanaan penggunaan tanah dan azas-azas tata guna tanah sebagaimana diuraikan di dalam angka 1, titik 3 diatas, pemberian hak kepada para petani penggarap itu tidak akan merusak sumber daya alam, lingkungan hidup dan kelestarian tanah (pasal 10 dan 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979).

Berhubung dengan itu, pemberian hak kepada para petani penggarap harus didasarkan pada fatwa tata guna tanah seperti dimaksud dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1978, dan rencana pembangunan di daerah, oleh karenanya terlebih dahulu harus diadakan inventarisasi lengkap dan penelitian secara mendalam mengenai aspek-aspek tata guna tanah, ekonomi dan sosial.



6. Rencana Gubernur Kepala Daerah untuk memberikan tanah-tanah bekas perkebunan yang sudah diduduki oleh rakyat harus diajukan lebih dahulu kepada Menteri Dalam Negeri untuk mendapatkan persetujuan, disertai fatwa tata guna tanah dan rencana pembangunan di daerah, serta pendapat dari Panitia B. Setelah ada persetujuan tertulis dari Menteri Dalam Negeri tentang rencana tersebut, baru Gubernur/Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah dan Aparat Agraria di daerah diperbolehkan mengadakan kegiatan operasional di areal tersebut (pasal 10 dan 2 peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979).
7. Tanah-tanah bekas hak guna usaha yang terkena ketentuan Undang-Undang No. 51 Prp. 1960, dan atas pertimbangan-pertimbangan teknis tata guna tanah, kelestarian sumber daya alam dan keselamatan lingkungan hidup tidak dapat diberikan dengan sesuatu hak untuk pemukiman atau usaha pertanian musiman, di prioritaskan peruntukan dan penggunaannya untuk usaha-usaha bersifat melestarikan sumber daya alam dan mencegah kerusakan lingkungan hidup. Setelah terlebih dahulu diadakan penyelesaian masalah pendudukan rakyat secara tuntas menurut ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang No. 51 Prp. 1960.

Hal. 61 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



Mengingat masalahnya sangat kompleks maka masalah-masalah semacam ini diselesaikan kasus demi kasus dengan memperhatikan faktor-faktor khusus (pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979).

Tata cara untuk menyelesaikan tanah-tanah semacam ini sudah diatur dalam Undang-Undang No. 51 Prp.1960 dan sampai sekarang masih tetap berlaku. Apabila sudah ada kesepakatan antara rakyat penggarap, dengan Gubernur Kepala Daerah setempat atau pejabat yang ditunjuk untuk mengatasi masalah pendudukan rakyat tersebut, sehingga tercapai penyelesaian yang tuntas, maka Gubernur Kepala Daerah mengusulkan cara-cara penyelesaian tersebut kepada Menteri Dalam Negeri disertai rencana peruntukan dan penggunaan tanah tersebut.

8. Tanah-tanah bekas hak guna usaha yang tidak diberikan dengan hak baru kepada bekas pemegang hak dan tidak digarap oleh rakyat, akan diatur penggunaannya untuk penyelenggaraan kepentingan umum, diberikan kepada pihak lain yang berminat memenuhi syarat untuk budidaya perkebunan/pertanian dalam arti luas, atau usaha-usaha lain yang bersifat fungsi sosial dan melestarikan sumber daya alam serta lingkungan hidup (pasal 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979).

IV. PERSYARATAN YANG HARUS DIPENUHI UNTUK MEMPEROLEH HAK GUNA BANGUNAN ATAU HAK PAKAI.

1. Tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai asal konversi hak



barat yang berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 akan diberikan dengan hak baru kepada bekas pemegang hak jika dipenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana diuraikan dalam angka 1 titik 2 dan 3 tersebut di atas dan dipenuhi syarat tersebut di bawah ini:

- a. Tanah tersebut dikuasai dan dipergunakan sendiri oleh bekas pemegang hak. Perkataan dikuasai mengandung pengertian bahwa di atas tanah tersebut tidak selalu harus ada bangunannya; mungkin tanah tersebut tanah kosong yang belum dibangun atau sengaja dikosongkan untuk plataran parkir atau tempat jemuran atau halaman terbuka.

Yang penting diperhatikan bahwa tanah tersebut dikuasai dan dipergunakan sendiri oleh bekas pemegang hak. Makna dikuasai disini bukan dimaksudkan secara defacto atau riil dikuasai sendiri, melainkan termasuk tanah-tanah yang atas dasar perjanjian yang sah dalam keadaan disewakan atau dipinjamkan kepada pihak ketiga.

- b. Tidak seluruhnya terkena proyek-proyek untuk penyelenggaraan kepentingan umum, dalam hal sebagian dari tanah tersebut terkena proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan

Hal. 63 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



umum, maka bagian tanah yang terkena proyek tersebut tidak akan diberikan dengan sesuatu hak baru kepada bekas pemegang hak.

Adapun yang dimaksud dengan kepentingan umum disini adalah kepentingan umum yang dimaksud dalam Instruksi Presiden No. 9 Th. 1973 atau kepentingan-kepentingan yang oleh lembaga kemasyarakatan setempat yang sah disepakati sebagai mempunyai sifat kepentingan umum.

c. Di atasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami atau dipergunakan sendiri.

d. Diatasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak, yang didiami/digunakan oleh pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan/bekas pemegang hak. Perkataan persetujuan disini bukan dalam arti ijin, melainkan dalam arti ada kesepakatan atau persesuaian faham antara bekas pemegang hak/pemilik bangunan dengan penghuni/pemakai bangunan, oleh karena itu adanya bukti-bukti penagihan/pembayaran sewa rumah/penggunaan tanah, juga dapat dipergunakan sebagai bukti adanya persetujuan antara bekas pemilik bangunan/bekas pemegang hak dengan penghuni



bangunan/pemakai tanah.

Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi ketentuan-ketentuan dalam pasal 12 sebagaimana dijelaskan dalam angka IV titik 1, huruf a, b, c dan d tersebut diatas, diberikan hak baru menurut tata cara yang sudah ditetapkan di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 th. 1973 jo No. 6 Th. 1972. Dalam rangka mempercepat penyelesaian, maka dengan menyimpang dari ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Th. 1973, untuk menyelesaikan pemberian hak berdasarkan pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri ini, tidaklah perlu diadakan Pemeriksaan oleh Panitia A secara lengkap, melainkan cukup apabila diadakan konstatering raport/pemeriksaan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya setempat atau pejabat yang ditunjuk dengan mempergunakan daftar isian menurut contoh terlampir.

Dalam pada itu kemungkinan di daerah-daerah telah terjadi perbuatan-perbuatan hukum dalam bentuk pemindahan hak ataupun pemberian hak baru atas tanah bekas hak guna bangunan/hak pakai asal konversi hak barat, yang terjadi sebelum mulai berlakunya Edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 18 april 1979 No. 593/3094/Agraria. Terhadap kasus-kasus semacam ini sepanjang yang bersangkutan telah memenuhi kewajibannya baik yang berkaitan dengan pemindahan haknya maupun pernyataan dalam Surat keputusan pemberian haknya dan ternyata memenuhi persyaratan sebagaimana tercantum dalam pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979, hendaknya dilakukan pendaftaran haknya sebagaimana mestinya.

2. Tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai asal konversi hak Barat yang berakhir masa berlakunya

Hal. 65 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 dan jelas tidak dapat diberikan dengan hak baru kepada bekas pemegang hak karena yang bersangkutan tidak memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditetapkan dalam Peraturan Perundangan, maka sepanjang tanah tersebut tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum dan di atas tanah tersebut tidak ada bangunan milik bekas pemegang hak dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak yang pada saat mulai berlakunya Peraturan ini, yaitu pada tanggal 22 Agustus 1979 nyata-nyata menguasai dan menggunakan tanah tersebut secara sah (pasal 13 Peraturan Menteri Dalam Negeri NO. 3 tahun 1979).

Yang dimaksud dengan pengertian bekas pemegang hak tidak memenuhi persyaratan-persyaratan Peraturan Perundangan antara lain tidak memenuhi persyaratan-persyaratan untuk menjadi subyek hak guna bangunan/hak pakai menurut ketentuan UUPA, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 tahun 1970 tentang penyelesaian konversi hak-hak barat menjadi hak guna bangunan dan hak guna usaha atau Peraturan Perundangan lainnya.

Misalnya bekas pemegang hak sejak tanggal 24 September 1960 tidak pernah datang untuk minta konversi hak atas tanahnya dan tidak diketahui lagi kewarganegaraan dan domisilinya, Warga Negara Asing yang tidak berdomisili di Indonesia, badan-badan hukum yang sudah dibubarkan atau dinyatakan sebagai organisasi terlarang atau Badan-badan Hukum yang dalam kenyataannya sudah tidak lagi menjalankan ketata laksanaan sebagaimana



mestinya, yaitu tidak ada Pengurusan atau Pengurus tidak lengkap, tidak pernah membayar pajak perseroan, tidak pernah membayar pajak verponding, Badan-badan hukum yang dalam keadaan likwidasi.

Apabila diatas tanah-tanah tersebut terdapat bangunan milik bekas pemegang hak, maka terlebih dahulu harus ada penyelesaian mengenai bangunan tersebut dengan bekas pemegang hak atau kuasanya yang sah (pasal 13 ayat (8) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979).

Apabila pemilik bangunan tidak diketahui lagi alamat/domisilinya ataupun ahli warisnya, maka hal itu dapat diselesaikan menurut Peraturan Perundangan Perdata Umum yang mengatur harta kekayaan yang tidak diketahui pemiliknya (Melalui Balai Harta Peninggalan/Weesmaker).

3. Ketentuan dalam pasal 14 dimaksudkan untuk mengatasi tanah-tanah bekas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang tidak dapat diselesaikan berdasarkan ketentuan dalam pasal 12 atau 13, disebabkan oleh adanya konflik kepentingan dan hak, antara kedua belah pihak yang tidak dapat ditentukan dengan mudah siapa diantara pihak-pihak itu yang lebih berhak karena tidak adanya kesepakatan ataupun perjanjian antara kedua belah pihak.

Konflik kepentingan dan hak ini sangat banyak corak ragamnya, sehingga tidak mungkin untuk penyelesaiannya dirumuskan secara umum dalam satu pasal atau beberapa pasal saja. Oleh karena itu untuk kasus-kasus yang mengandung faktor khusus akan diselesaikan tersendiri kasus demi kasus dengan tetap memperhatikan pertimbangan-pertimbangan tata guna tanah, kelestarian

Hal. 67 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



sumber daya alam dan keselamatan lingkungan hidup dan kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan. Dalam hal ini, tidak tertutup kemungkinan pemberian/perhitungan ganti rugi antara kedua belah pihak.

Termasuk dalam golongan ini misalnya tanah bekas Hak Guna Bangunan yang di atasnya terdapat bangunan milik bekas pemegang hak, tetapi sudah mengalami perombakan karena perintah dari Pemerintah Daerah setempat yang berhubungan dengan pelaksanaan pembangunan atau pelebaran jalan. Sedangkan antara bekas pemegang hak dan penyewa rumah tidak terdapat perjanjian sewa menyewa melainkan penempatan atas dasar penunjukan dari Kantor Urusan Perumahan.

Demikian juga tanah Hak Guna Bangunan/Hak Pakai asal konversi hak barat dengan bangunan-bangunan di atasnya kepunyaan Badan-badan hukum yang sudah bertahun-tahun ditempati pihak lain atas dasar surat ijin menempati dari Kantor Urusan Perumahan.

Dalam menghadapi kasus-kasus serupa tersebut di atas perlu terlebih dahulu diusahakan penyelesaian mengenai bangunan tersebut antara pihak-pihak yang bersangkutan.

Kepada pihak yang telah dapat mencapai penyelesaian mengenai bangunan-bangunan yang di atasnya akan didahulukan pemberian hak atas tanahnya

Dalam hal tidak diberikan pembaharuan hak guna bangunan atas nama bekas pemegang hak atau belum ada penyelesaian hak-hak tanah menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri ini, maka pihak-pihak yang secara nyata menguasai tanah baik dengan atau tanpa bangunan di atasnya, wajib memelihara tanah/bangunan dengan baik sebagaimana layaknya harus dilakukan oleh seorang pemilik yang baik. Kewajiban ini berlaku sampai saat ditetapkannya peruntukan dan penggunaan tanah tersebut (pasal 15 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979).



V. LAIN – LAIN :

Untuk mencegah adanya usaha-usaha yang akan menghindari ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri ini maka setiap pemindahan hak atas Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak barat yang belum diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri ini, diperlukan ijin dari para pejabat Agraria yang menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. SK. 59/DDA/1970 yo Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 diberi wewenang untuk memberikan ijin pemindahan hak.

Dengan menyimpang seperlunya dari Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut, ijin pemindahan hak yang dimaksud dalam pasal 16 Peraturan Menteri Dalam Negeri ini, harus diperoleh pada saat sebelum dilakukan pembuatan Akta Pemindahan hak.

Berhubung dengan itu, para Pejabat Pembuat Akta Tanah, dilarang membuat Akta pemindahan hak atas tanah-tanah asal konversi hak barat, apabila belum ada ijin tertulis dari pejabat Agraria yang berwenang. Ketentuan ini dimaksudkan untuk mencegah tindakan-tindakan yang bersifat spekulasi atau jatuhnya tanah-tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang akan habis jangka waktunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 ditangan orang-orang yang tidak akan dapat memperoleh sesuatu hak atas tanah tersebut atau terjadinya jual beli/usaha memindahkan hak atas tanah-tanah yang jelas tidak akan diperbaharui haknya.

Ijin pemindahan hak sebagaimana diatur dalam pasal 16 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 hanya diberikan jika penerima hak



memenuhi syarat untuk memperoleh hak baru, dan sepanjang tanah tersebut memenuhi persyaratan-persyaratan dalam pasal 7, 12 dan 13 serta tidak disediakan untuk pembangunan proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum, tidak terkena Undang-Undang No. 51 Prp 1960, tidak mengandung permasalahan-permasalahan yang harus diselesaikan menurut pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979.

Berhubung dengan itu para pejabat Agraria didalam memberikan ijin pemindahan hak harus benar-benar mengadakan penelitian terhadap :

1. Apakah calon pembeli setelah memiliki tanah/bangunan tersebut memenuhi persyaratan untuk memperoleh sesuatu hak baru atas tanah tersebut, berarti memenuhi persyaratan-persyaratan pasal 7, 12 dan 13.
2. Tanah tersebut tidak terkena pembangunan proyek-proyek untuk penyelenggaraan kepentingan umum, tidak terkena Undang-Undang No. 51 Prp 1960, dan pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri ini.

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tersebut, maka Mahkamah Agung berpendapat :

- bahwa dalam surat Tergugat No.500.035.04- 1721 tanggal 4 September 2006 dalam butir 2 dinyatakan antara lain....., maka terlebih dahulu diusahakan penyelesaian mengenai bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut ;
- bahwa dengan demikian surat Tergugat tersebut (obyek gugatan) belum bersifat final (vide Pasal 1 butir 3 Undang- Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi I : PRAMUDJIE disebut juga DJIE ING HO, dkk. dan Pemohon Kasasi II : YOELIANTO (YAP YOE YAN) tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.88/B.TUN/2007/PT.TUN.SBY. tanggal 18 Juli 2007 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya No.92/G.TUN/2006/PTUN.SBY. tanggal 20 Maret 2007 serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini sehingga amarnya berbunyi sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II dikabulkan, namun gugatannya tidak dapat diterima, maka Pemohon Kasasi II dihukum membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004, Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 tahun 2009, Undang-Undang No. 5 tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 tahun 2004 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I : 1. PRAMUDJIE disebut juga DJIE ING HO, 2 ROSSMINI SANTOSO disebut juga DJIE GIOK NIO dan Pemohon Kasasi II : YOELIANTO (YAP YOE YAN) tersebut ;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.88/B.TUN/2007/PT.TUN.SBY. tanggal 18 Juli 2007 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya No.92/G.TUN/2006/PTUN.SBY. tanggal 20 Maret 2007 ;

MENGADILI SENDIRI

Hal. 71 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Menghukum Pemohon Kasasi II/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : Kamis, tanggal 29 Januari 2009 oleh Marina Sidabutar, SH.MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof.Dr. H. Ahmad Sukardja, SH. dan Widayatno Sastrohardjono, SH.M.Sc. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Samir Erdy, SH.MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

K e t u a :

ttd./

ttd./

Prof.Dr. H. Ahmad Sukardja, SH.

Marina

Sidabutar, SH.MH.

ttd./

Widayatno Sastrohardjono, SH.M.Sc.

Biaya – biaya :

Panitera- Pengganti :

1. M e t e r a i.....Rp. 6.000,-

ttd./

2. R e d a k s i.....Rp. 5.000,-

Samir

Erdy, SH.MH.

3. Administrasi Kasasi.....Rp.489.000,-

JumlahRp. 500.000,-

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara



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

(ASHADI, SH.)
Nip. 220000754.

Hal. 73 dari 46 hal. Put. No. 477
K/TUN/2007.