



**P U T U S A N**  
Nomor 783 K/Pdt/2012

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

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

**KEPALA KEPOLISIAN DAERAH JAWA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Achmad Yani Nomor 116, Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada AKBP Drs. I DEWA NYOMAN S, SH., M.Si (Kasubbid Banhatkum Bidbinkum) dan Rekan, para Polisi yang berkantor di Kepolisian Daerah Jawa Timur di Jalan Achmad Yani Nomor 116, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Mei 2010 ;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

*M e l a w a n :*

**HENDRO SUNYOTO**, bertempat tinggal di Jalan Raya Kutisari Indah Nomor 4 Surabaya dan di Jalan Ketabang Kali Nomor 8 Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada JOHNSON PANJAITAN, SH., dan Rekan, para Advokat yang berkantor di Jalan Mayjen Sungkono Nomor 212-214, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juni 2010 ;  
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa, berdasarkan Surat Dinas Perumahan Kota Surabaya (SIP) Nomor K/32, tanggal 29 Pebruari 1956 Polda Jatim telah menguasai/menggunakan secara fisik sebagai Kantor Kepolisian Daerah Jawa Timur, sebidang tanah eks Eigendom Verponding Nomor 12.975 tanggal 14 Juli 1930 dengan Surat Ukur Nomor 23 tanggal 10 Pebruari 1930 seluas 3.265 M<sup>2</sup> atas nama Tjan Tiauw Yang (Warga Negara RRC), beserta bangunan permanen diatasnya,

Hal. 1 dari 20 hal. Put. No.783 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Jalan Dr. Sutomo Nomor 82-84 Surabaya, yang dikenal dengan Wisma Semeru II. Karena pemilik asal berdasarkan Eigendom Verponding Nomor 12.975 tanggal 14 Juli 1930 dengan Surat Ukur Nomor 23 tanggal 10 Pebruari 1930, telah meninggalkan dan tidak lagi melakukan penguasaan atas obyek dimaksud ;

2. Bahwa, pada tanggal 14 Juni 1970, tanpa sepengetahuan dari Pemohon, tiba-tiba Tjan Tiauw Yang telah mengajukan permohonan sertifikat atas obyek tanah tersebut diatas, dan telah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 121/Lingkungan Darmo I yang berasal dari Pemegang Hak Eigendom Verponding Nomor 12.975 atas nama Tjan Tiauw Yang. Padahal pada saat terbitnya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada tanggal 24 September 1960, tentang Pokok-Pokok Agraria, Tjan Tiauw Yang masih berstatus WNA (Warga Negara Asing), dan tidak pernah mendaftarkan haknya. Sehingga tanah seharusnya dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan yang berlaku sampai dengan tanggal 24 September 1980, bukan menjadi Hak Milik. Tjan Tiauw Yang baru menjadi Warga Negara Indonesia (WNI) mulai tanggal 26 November 1960, yang disahkan di Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 14 Desember 1960 ;
3. Bahwa, tanah dan bangunan tersebut diatas, telah dibeli oleh Tergugat (Hendro Sunyoto) dengan Akta Jual Beli Nomor 2/Tegalsari/III/1997 tanggal 4 Maret 1997, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Surabaya Liem Sien Hwa, SH., atas dasar akta jual beli tersebut, selanjutnya Tergugat mengajukan balik nama atas SHM Nomor 121/Lingkungan Darmo, sehingga SHM berubah menjadi atas nama Tergugat (Hendro Sunyoto) ;
4. Bahwa, setelah diketahuinya adanya kesalahan dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 121/Lingkungan Darmo I atas nama Tjan Tiauw Yang, karena seharusnya Tjan Tiauw Yang tidak berhak lagi untuk mendapatkan hak kepemilikan atas tanah Hak Eigendom Verponding Nomor 12.975. Maka dengan Surat Nomor Pol.: B/6220/XI/2007/Ditreskrim tanggal 26 November 2007 dan Surat Nomor Pol. B/188/I/2008/Ditreskrim, tanggal 14 Januari 2008, Penggugat (Kapolda Jatim) telah mengajukan permohonan pembatalan atas SHM Nomor 121/Lingkungan Darmo I, Surat Ukur tanggal 10 Pebruari 1930, Nomor 23 seluas 3.265 M<sup>2</sup> yang tercatat atas nama Tergugat (Hendro Sunyoto) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan adanya surat permohonan dari Penggugat tersebut, dengan Surat Nomor 570.35-1717 tanggal 18-2-2008, Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, telah mengajukan Permohonan Pembatalan Hak Milik Nomor 121/Lingkungan Darmo I atas nama Tergugat (Hendro Sunyoto) dan Permohonan Hak Pakai atas nama Kepolisian Daerah Jawa Timur atas tanah yang terletak di 31. Dr. Sutomo Nomor 82-84 Surabaya kepada Menteri Agraria/Kepala BPN ;

5. Bahwa, sesuai Surat Kawat Menteri Agraria Nomor : Unda 1/7/12 tanggal 8 November 2008 jo. Surat Menteri Agraria Nomor Unda 1/7/39 tanggal 28 November 2008, antara lain ditegaskan, bahwa untuk menentukan apakah hak seseorang dikonversi menjadi Hak Milik atau HGB/HGU menurut Pasal 1 7 II UUPA adalah kalau sejak tanggal 24 September 1960 sudah berkewarganegaraan tunggal (WNI tunggal) ;

Sesuai ketentuan Konversi UUPA Pasal 1 Ayat (3) Hak Eigendom Kepunyaan Orang Asing, seseorang Warga Negara Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing, dan badan-badan hukum yang ditunjuk Pemerintah, sebagaimana dimaksud Pasal 21 ayat (2) menjadi HGB dan dalam Pasal 35 ayat (1) menjadi jangka waktu 20 (dua puluh) Tahun. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Konversi Hak Eigendom Verponding Nomor 12.975 menjadi SHM atas nama Tjan Tiauw Yang, sesuai Pasal 107 huruf E Permen Agraria/Ka BPN Nomor 9 Tahun 1999 dapat dikualifikasikan mengandung cacat hukum administrasi dan dapat dibatalkan, selanjutnya obyek sengketa menjadi Tanah Negara ;

6. Bahwa, sesuai Keppres Nomor 32 Tahun 1979 jo. Permendagri Nomor 3 Tahun 1979, maka pihak yang nyata-nyata menguasai dan menggunakan tanah secara sah, dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah. Apabila atas tanah tersebut terdapat bangunan milik bekas pemegang hak, maka Pemohon Hak Baru (Polda Jatim I Penggugat), wajib menyelesaikan soal bangunan itu (memberikan uang pengganti) kepada bekas pemegang hak, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
7. Bahwa, Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan dalam Surat Nomor 3944-610.3-DV tanggal 1 Desember 2008 pada intinya menegaskan, terhadap permohonan Hak Pakai atas nama Kepolisian Daerah Jawa Timur terhadap Hak Milik Nomor 121/Lingkungan

Hal. 3 dari 20 hal. Put. No.783 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Darmo I atas nama Tergugat (Hendro Sunyoto), dapat dipertimbangkan dengan syarat-syarat, antara lain :

- a. Kepolisian Daerah Jawa Timur terlebih dahulu menyelesaikan bangunan kepada pemilik bangunan ;
- b. Dasar Pengajuan penerbitan Hak Milik Nomor 121/Lingkungan Darmo I, adalah cacat administrasi, karena pada saat penerbitan, pemegang hak masih berkewarganegaraan rangkap ;
- c. Ganti rugi bangunan agar dilakukan dengan berpedoman Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2004 ;
8. Bahwa, untuk memenuhi persyaratan diatas telah diupayakan penyelesaian bangunan dengan pihak yang dianggap sebagai pemilik bangunan. Bahkan untuk menetapkan besaran nilai ganti rugi bangunan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2004, sesuai petunjuk Kantor Wilayah BPN Jawa Timur, telah dilakukan appraisal oleh lembaga yang ditunjuk oleh BPN, yaitu PT. Sucofindo Appraisal Utama ;
9. Bahwa, sesuai laporan hasil pemeriksaan kondisi dan harga wajar bangunan Wisma Semeru I yang terletak di 31 Indragiri Nomor 1 Surabaya dan Wisma Semeru II yang terletak di Jalan Dr. Utomo 82-84 Surabaya dari PT. Sucofindo Appraisal Utama Nomor 005/SA-ADV/SA-II/08, tanggal 28 Pebruari 2008, pada halaman 12 bagian 6 Ikhtisar disebutkan, berdasarkan Metode Pendekatan Kalkulasi Biaya (*cost approach*), nilai aktiva tetap bangunan Wisma Semeru II adaiah total sebesar Rp.948.549.000,00 (sembilan ratus empat puluh delapan juta lima ratus empat puluh sembilan ribu Rupiah) ;
10. Bahwa, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 04/Kons/2009/PN.Sby., tanggal 4 November 2009, Pengadilan Negeri Surabaya telah mengabulkan permohonan konsinyasi Penggugat tertanggal 30 Oktober 2009, dan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Surabaya untuk menerima uang sebesar Rp.948.549.000,00 (sembilan ratus empat puluh delapan juta lima ratus empat puluh sembilan ribu Rupiah) untuk ditawarkan kepada Tergugat (Hendro Sunyoto) ;
11. Bahwa, berdasarkan Aplikasi Transfer/Kiriman Uang pada Bank Jatim tertanggal 11 November 2009, telah ditransfer uang sejumlah Rp.948.549.000,00 (sembilan ratus empat puluh delapan juta lima ratus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat puluh sembilan ribu Rupiah) kepada Rekening Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 0211.01.000615.30.9, sebagai ganti rugi atas bangunan Wisma Semeru II Surabaya ;

Dari fakta-fakta dan alasan hukum diatas , sudah sangat jelas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 121/Lingkungan Darmo I, atas nama Tergugat (Hendro Sunyoto) tidak sah, cacat hukum administrasi dan harus dibatalkan, sehingga tanah yang tersebut dalam SHM dimaksud menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau menjadi tanah negara. Penggugat sebagai penghuni yang beritikaf baik serta nyata-nyata menguasai dan menggunakan secara sah untuk kepentingan dinas Kepolisian Negara Republik Indonesia, serta telah mengajukan permohonan secara resmi ke BPN, maka sesuai Keppres Nomor 32 Tahun 1979 jo. Permendagri Nomor 3 Tahun 1979, harus diberikan dengan sesuatu hak atas tanah dimaksud ;

Untuk itu, mengingat Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 121/Lingkungan Darmo I atas nama Tergugat cacat administrasi dan Penggugat telah mengirimkan (menyerahkan) uang konsinyasi kepada Pengadilan Negeri Surabaya, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memutuskan gugatan ini dengan amar putusan :

1. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 121/Lingkungan Darmo I, atas nama Hendro Sunyoto tidak sah karena cacat hukum administrasi, dan menyatakan dibatalkan demi hukum ;
2. Menyatakan terhitung sejak tanggal 23 September 1980, tanah yang tersebut dalam Sertifikat hak Milik (SHM) Nomor 121/Lingkungan Darmo I atas nama Hendro Sunyoto yang berasal dari Eigendom Verponding Nomor 12.975 tanggal 14 Juli 1930 dengan Surat Ukur Nomor 23 tanggal 10 Pebruari 1930, menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau menjadi tanah Negara ;
3. Menyatakan berdasarkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979 jo. Permendagri Nomor 3 Tahun 1979, Penggugat yang nyata-nyata menguasai obyek sengketa dengan itikat baik sejak Tahun 1956, diberikan dengan sesuatu hak atas tanah obyek sengketa dimaksud ;
4. Menyatakan mengesahkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 04/Kons/2009/PN.Sby., tanggal 4 November 2009

Hal. 5 dari 20 hal. Put. No.783 K/Pdt/2012





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang konsinyasi uang pembayaran ganti rugi bangunan diatas obyek sengketa ;

5. Menyatakan memerintahkan kepada Tergugat (Hendro Sunyoto) untuk menerima uang ganti rugi bangunan yang berdiri diatas obyek sengketa, yang telah dikonsinyasikan ke Pengadilan Negeri Surabaya, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 04/Kons/2009/PN.Sby., tanggal 4 November 2009 ;

6. Menyatakan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyerahkan uang konsinyasi yang telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagaimana tersebut diatas kepada saudara Hendro Sunyoto selaku Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugat balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Bahwa, terlebih dahulu Tergugat perlu memasalahkan tentang keabsahan para Pemegang Kuasa Penggugat yang menyatakan dirinya sebagai : "Advokat Bidbinkum Polda Jatim" mengingat sesuai Undang Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, Pasal 3 ayat (1) huruf c berikut penjelasannya jelas-jelas profesi Advokat dilarang merangkap jabatan antara lain anggota Kepolisian Republik Indonesia (ijin profesi advokat hanya diterbitkan oleh asosiasi advokat) ;

Oleh karena itu dengan pengakuan para Pemegang Kuasa Penggugat sebagai "Advokat" Bidbinkum Polda Jatim telah membuktikan diri tidak layak dan tidak berwenang untuk beracara" di lembaga peradilan karena terbukti para kuasa tersebut bukan advokat serta tidak paham profesi advokat sebagaimana pengakuannya yang tidak benar tersebut ;

A. Tentang Eksepsi (melanggar) Kompetensi Absolut :

1. Bahwa, dalam Petitum gugatan Penggugat meminta Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 121/Lingkungan Darmo 1, atas nama Hendro Sunyoto/Tergugat, tidak sah karena cacat hukum administrasi dan menyatakan dibatalkan demi hukum, sebagaimana petitum Penggugat butir 1. Oleh karena yang diminta adalah cacat hukum administrasi SHM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 121/Lingkungan Darmo I, maka terhadap perkara dengan petitum tersebut adalah menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara atau merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 Butir 3 dan Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

2. Bahwa, Sertifikat diketahui adalah merupakan produk yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang ataupun badan hukum perdata, maka terhadap putusan administratif yang memuat syarat-syarat tersebut menjadi dasar dalam pengajuan perkara kepada Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini sesuai Pasal 1 Butir 3 dan Pasal 50 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Sehingga petitum Penggugat yang menyatakan SHM tidak sah dan harus dibatalkan secara hukum merupakan "kewenangan/Kompetensi" dari Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, dan "bukan" Pengadilan Negeri Surabaya ;

3. Bahwa, sesuai Jawaban Tergugat Butir 1 dan 2 diatas, maka Tergugat memohon dengan segala hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mempertimbangkan dan mengadili dapat memberikan putusan sela terlebih dahulu, sebelum memeriksa pokok perkara, yaitu dengan secara tegas dapatnya memberikan putusan :

"Menolak gugatan Penggugat, karena Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima" ;

Hal. 7 dari 20 hal. Put. No.783 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



B. Tentang Eksepsi Terhadap Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*) & Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing* ;

1. Bahwa, menanggapi gugatan Penggugat Nomor 405/Pdt.G/2010/PN.Sby., tertanggal 18 Mei 2010, maka ada 2 (dua) hal yang saling bertentangan dalam gugatan tersebut yaitu antara pokok gugatan/posita dengan petitum :

- a. Jelas Perihal Gugatan tertulis :

Gugatan pengesahan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 04/Kons/2009/PN.Sby., tanggal 4 November 2009 ;

- b. Dalam Petitum menyebutkan :

Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 121/Lingkungan Darmo I, atas nama Hendro Sunyoto/Tergugat, tidak sah karena cacat hukum administrasi dan menyatakan dibatalkan demi hukum ;  
(tidak diuraikan sama sekali dalam posita, tetapi serta-merta dimohonkan petitum) ;

Bahwa, telah terbukti perihal/pokok gugatan adalah menyangkut tentang pengesahan penetapan konsinyasi, tetapi dalam petitumnya justru meminta pembatalan SHM Nomor 121/Lingkungan Darmo I, karena cacat administrasi. Artinya tidak ada kejelasan atau bahkan sama sekali tidak ada kaitan antara pokok gugatan dengan petitum dan/atau saling bertentangan satu dengan lainnya. Dengan demikian terbukti sesuai hukum acara yang berlaku gugatan Penggugat termasuk sebagai "gugatan kabur" atau "*obscuur libel*" ;

Oleh karena itu gugatan yang tidak jelas (*obscuur libel*) demi hukum harus dengan tegas dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

2. Bahwa Mohon di-Aktakan ;

Terbukti diakui sendiri oleh Penggugat yang secara jujur mengakui, bahwa Penggugat menempati berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) Nomor K.32 tanggal 29 Pebruari 1956 yang dalam surat ijin tersebut diharuskan Penggugat untuk membayar uang sewa setiap bulan sebesar Rp.422.50,00 (empat ratus dua puluh dua, 50/100 Rupiah) ; (terlampir bukti T: 1) ;





Demikian jelas penguasaan Penggugat atas obyek sengketa adalah berdasarkan hubungan sewa-menyewa antara Penggugat dengan pemilik yang sah ;

Sebagai Penyewa tentunya akan menjadi aneh bilamana mengajukan gugatan untuk memiliki/merampas hak-hak pemilik yang sah atau dengan kata lain terbukti Penggugat "tidak memiliki *legal standing*" dalam perkara *a quo* ;

Oleh karena itu telah tepat dan benar bilamana gugatan Penggugat secara tegas harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

**B. Tentang Eksepsi Gugatan Kurang Pihak :**

1. Bahwa, dapat dibuktikan Tergugat memperoleh obyek gugatan sebagaimana diterangkan dalam SHM Nomor 121/Lingkungan Darmo I, adalah dengan cara jual beli dihadapan Notaris/PPAT antara Tergugat dengan para ahli waris Tjan Tiauw Yang, yaitu masing-masing : Tjan Liong Eng, Tjan Liong Sian, Tjan Liong Gie, Tjan Liong Thay dan Tjan Liong Hien, yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 2/Tegalsari/III/ 1997, tertanggal 4 Maret 1997 dibuat oleh/dihadapan Liem Sien Hwa,SH., Notaris/PPAT di Surabaya (terlampir bukti T: 2) ;

Dengan demikian Tergugat memperoleh obyek gugatan setempat dikenal di Jalan Dr.Soetomo Nomor 82-84 Surabaya, sebagaimana diterangkan dalam SHM Nomor 121/Lingkungan Darmo I, telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, artinya Tergugat jelas bertindak sebagai pembeli vana beritikad baik, sehingga demi hukum harus dilindungi ;

2. Bahwa, gugatan Penggugat nyata-nyata hanya ditujukan kepada Tergugat saja sebagai pembeli yang beritikad baik, padahal sesuai bukti yang ada Tergugat memperoleh obyek gugatan adalah dari para ahli waris Tjan Tiauw Yang, dengan cara jual beli dihadapan Notaris/PPAT kemudian SHM Nomor 121 dibaliknamakan



yang keseluruhannya telah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Dengan demikian tidak dapat disangkal lagi gugatan Penggugat terbukti kurang pihak, seharusnya para ahli waris Tjan TiauW Yang, yaitu masing-masing : Tjan Liong Eng, Tjan Liong Sian, Tjan Liong Gie, Tjan Liong Thay dan Tjan Liong Hien harus dijadikan Tergugat-Tergugat dalam perkara *a quo* berikut PPAT selaku Pembuat Akta serta Kantor Pertanahan Surabaya yang telah melaksanakan balik nama SHM Nomor 121 menjadi atas nama Tergugat ;

Oleh karena telah terbukti gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak, sehingga secara tegas harus dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonvensi :

Bahwa, sehubungan dengan dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi sangat tendensius, didasarkan pada fakta-fakta yang tidak benar untuk menguasai obyek gugatan milik sah Tergugat secara melawan hak dan melanggar hukum, maka pada kesempatan ini pula perkenankan Tergugat dalam mempertahankan hak-haknya mengajukan Rekonvensi :

Adapun dalil-dalil Rekonvensi ini didasarkan adanya alasan-alasan dan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, mohon apa yang terurai dalam eksepsi dan jawaban pokok perkara, dianggap terulang dan tertuang kembali sehingga merupakan satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dengan rekonvensi ini ;
2. Bahwa, Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah tanah dan bangunan setempat dikenal di Jalan Dr. Sotomo Nomor 82 - 84, Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya berdasarkan SHM Nomor 121/ Lingkungan Darmo I (lihat bukti T : 3 ) ;
3. Bahwa, Penggugat Rekonvensi, sangat dirugikan dengan tindakan Tergugat Rekonvensi yang telah dengan sengaja melawan hak dan melanggar hukum merampas hak-hak Penggugat Rekonvensi menguasai obyek gugatan yang secara sah adalah milik Pengugat Rekonvensi ;
4. Bahwa, benar saat ini tanah dan bangunan setempat dikenal di Jalan Dr. Sotomo Nomor 82-84, Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya berdasarkan SHM Nomor 121/Lingkungan Darmo I sebagai milik



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah Penggugat Rekonvensi statusnya sedang disewa oleh Polda Jatim (SIP Nomor K.32 tanggal 29 Pebruari 1956) yang digunakan antara lain untuk : Mess Perwira, Salon, Hotel/Penginapan yang didalilkan dikelola oleh Yayasan Kemala Bhayangkari Perwakilan Jawa Timur ;

Mohon perhatian :

- Bahwa, Tergugat Rekonvensi sejak tanggal 29 Pebruari 1956 (sejak menyewa) tidak pernah membayar uang sewa sama sekali kepada pemilik, yaitu Tjan TiauW Yang dan/atau ahli warisnya maupun juga kepada Penggugat Rekonvensi ;
- Bahwa, meskipun Tergugat Rekonvensi tidak membayar uang sewa, tetapi tidak berupaya untuk menyerahkan obyek sewa kepada Pemilik Sah/ Penggugat Rekonvensi, bahkan beritikad tidak baik Ingin merampas hak Penggugat Rekonvensi ;
- 5. Bahwa, lebih dari itu, dengan semakin panjangnya permasalahan terkait dengan obyek gugatan terbukti Tergugat Rekonvensi tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sah, ternyata Tergugat Rekonvensi melakukan permohonan penetapan kepada Pengadilan Negeri Surabaya atas obyek gugatan sebagaimana Penetapan Nomor 4/Kons/2009/PN.Sby, tanggal 4 November 2009 tentang : Konsinyasi ;
- 6. Bahwa, Penggugat Rekonvensi sangat keberatan terhadap penetapan Pengadilan Negeri Surabaya, Nomor 4/Kons/2009/PN.Sby., tanggal, 4 November 2009 karena terbukti nyata-nyata ditetapkan tidak berdasar hukum, melawan hak, melanggar hukum serta diterbitkan secara tidak patut dan "Melanggar" Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Buku li Edisi 2007, Mahkamah Agung Republik Indonesia 2008, halaman 47 yang telah tegas dinyatakan dalam butir 12, permohonan yang dilarang, antara lain huruf a. yang berbunyi :  
"permohonan untuk menetapkan status kepemilikan atas suatu benda, baik benda bergerak ataupun tidak bergerak. Status kepemilikan suatu benda diajukan dalam bentuk gugatan" ;  
Bahwa, mencermati penetapan Konsinyasi Nomor 4/Kons/2009/PN.Sby., tanggal 4 November 2009, jelas tidak didahului adanya hubungan hukum

Hal. 11 dari 20 hal. Put. No.783 K/Pdt/2012

#### 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)



yang mewajibkan adanya suatu pembayaran antara Penggugat dengan Tergugat ;

Padahal Konsinyasi hakikatnya adalah bentuk penawaran dan penitipan kewajiban pembayaran melalui Pengadilan atas penawaran atau permintaan pihak lain ;

Bahwa, mengingat Penetapan Konsinyasi Nomor 4/Kons/2009/PN.Sby., tanggal 4 November 2009, dikeluarkan tanpa dasar (antara Penggugat dengan Tergugat belum pernah ada hubungan hukum apapun, yang mewajibkan pada Penggugat untuk membayar sejumlah uang kepada Tergugat), sehingga penetapan demikian jelas cacat prosedur dan cacat hukum ;

Oleh karenanya sudah tepat bilamana penetapan Konsinyasi Nomor 4/Kons/2009/PN.Sby, tanggal 4 November 2009, dinyatakan batal atau setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum untuk diberlakukan dalam bentuk apapun ;

Mohon perhatian :

- Permohonan Konsinyasi yang dimohonkan Tergugat Rekonvensi adalah dalam bentuk Permohonan/Voluntair ;
- Pengadilan Negeri berwenang memeriksa perkara yang termasuk ruang lingkup yuridiksi voluntair "terbatas" pada hal-hal yang dengan tegas ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Sehingga Pengadilan Negeri Surabaya harus menghindarkan memutus perkara voluntair yang mengandung sengketa ;

Dengan demikian terbukti nyata Pengadilan Negeri Surabaya telah melanggar prinsip tersebut diatas, sebagaimana telah ditegaskan dalam buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Buku II, Edisi 2007 Mahkamah Agung Republik Indonesia 2008, Halaman 47, dinyatakan dalam butir 12 huruf & yaitu : "Permohonan untuk menetapkan status kepemilikan atas suatu benda, baik benda bergerak ataupun tidak bergerak. Status kepemilikan suatu benda diajukan dalam bentuk gugatan ;

Oleh karena itu terbukti penetapan Pengadilan Negeri Surabaya dikeluarkan berdasarkan prosedur hukum yang keliru, sehingga penetapan Nomor 04/Kons/2009/PN.Sby, tanggal 4 November 2009 tentang Konsinyasi harus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau setidaknya tidaknya dinyatakan batal ;

7. Bahwa, atas tindakan Tergugat Rekonvensi yang nyata-nyata telah melakukan perbuatan melawan hak dan melanggar hukum merugikan hak dan kepentingan Penggugat Rekonvensi, sehingga jelas unsur dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata/Burgerlijk Wetboek telah terpenuhi ;
8. Bahwa, karena terbukti Penggugat Rekonvensi adalah selaku pemilik sah dan satu-satunya atas obyek gugatan, maka Tergugat Rekonvensi dan/atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya, harus dihukum untuk menyerahkan dalam keadaan baik tanah dan bangunan (obyek gugatan) kepada Penggugat Rekonvensi setempat dikenal di 31. Dr. Soetomo Nomor 82-84 Surabaya sebagaimana terurai dalam SHM Nomor 121 tercatat atas nama Penggugat Rekonvensi/Hendro Sunyoto ;
9. Bahwa, mengingat Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan yang memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata/Burgerlijk Wetboek, maka sudah selayaknya dihukum untuk membayar kewajiban beserta kerugian yang ditimbulkan ;
10. Bahwa, Penggugat Rekonvensi memberikan toleransi tidak mempermasalahkan uang sewa sebelum tahun 1997, tetapi setelah tahun 1997 kiranya pantas dan selayaknya Tergugat Rekonvensi dituntut pembayaran sewa sampai dengan diserahkannya obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi ;

Bahwa, kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi berupa kerugian materiil dan kerugian immateriil. Kerugian materiil meliputi kerugian tidak dapat menikmati dan berbuat bebas atas tanah dan bangunan (obyek gugatan) serta tidak dibayarnya uang sewa selama  $\pm$  12 tahun (setelah 1997) oleh Tergugat Rekonvensi, yang dapat dirinci sebagai berikut :

$\Rightarrow$  tahun 1997 sebesar Rp.150.000.000,00/tahun + bunga 12 %/th X 12 = Rp.366.000.000,00 ;

$\Rightarrow$  tahun 1998 sebesar Rp. 170.000.000,00/tahun + bunga 12 %/th X 11 = Rp. 394.400.000,00 ;

$\Rightarrow$  tahun 1999 sebesar Rp.200.000.000,00/tahun + bunga 12 %/th X 10 = Rp. 440.000.000,00 ;

Hal. 13 dari 20 hal. Put. No.783 K/Pdt/2012





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ⇒ tahun 2000 sebesar Rp. 225.000.000,00/tahun + bunga 12 %/th X 9 = Rp.468.000.000,00 ;
- ⇒ tahun 2001 sebesar Rp.250.000.000,00/tahun + bunga 12 %/th x 8 = Rp.490.000.000,00 ;
- ⇒ tahun 2002 sebesar Rp.275.000.000,00 /tahun + bunga 12 %/th x 7 = Rp.506.000.000,00 ;
- ⇒ tahun 2003 sebesar Rp.300.000.000,00 /tahun + bunga 12 %/th x 6= Rp.516.000.000,00 ;
- ⇒ tahun 2004 sebesar Rp.325.000.000,00 /tahun + bunga 12 %/th x 5 = Rp.520.000.000,00 ;
- ⇒ tahun 2005 sebesar Rp.350.000.000,00/tahun + bunga 12 %/th x 4 = Rp.518.000.000,00 ;
- ⇒ tahun 2006 sebesar Rp.375.000.000,00/tahun + bunga 12 %/th x 3 = Rp.510.000.000,00 ;
- ⇒ tahun 2007 sebesar Rp.400.000.000,00 /tahun + bunga 12 %/th x 2 = Rp.496.000.000,00 ;
- ⇒ tahun 2008 sebesar Rp.500.000.000,00 /tahun + bunga 12 %/th x 1 = Rp.560.000.000,00 ;
- ⇒ tahun 2009 sebesar Rp.600.000.000,00 /tahun = Rp. 600.000.000,00 ;

Jadi Total uang sewa yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi selama ± 12 tahun beserta bunga-bunganya sebesar Rp.6.384.400.000,00 (enam milyar tiga ratus delapan puluh empat juta empat ratus ribu Rupiah) ;

Catatan :

Uang sewa tersebut belum termasuk tahun 2010 dan harus diperhitungkan sampai putusan ini dapat dijalankan ;

11. Bahwa uang sewa ditambah kerugian/bunga mana (selama ± 12 tahun) harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika sejak putusan ini diucapkan meskipun ada bantahan, banding atau kasasi ;
12. Bahwa, kerugian immateriil yang diderita Penggugat Rekonvensi sungguh tidak ternilai, namun demikian dianggap cukup dan pantas bilamana kerugian immateriil dapat disetarakan dengan nilai uang sebesar Rp.15.000.000.000,00 (lima belas milyar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rupiah) yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi ;

13. Bahwa, untuk memberikan kepastian terbayarnya ganti kerugian maka Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar uang paksa setiap keterlambatan sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah) setiap hari keterlambatan ;

## Resume :

1. Bahwa, gugatan Penggugat telah melanggar kompetensi absolut Pengadilan, karena gugatan Penggugat menyangkut cacat administrasi dan pembatalan Sertifikat yang merupakan wewenang/kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri ;
2. Bahwa, gugatan Penggugat nyata-nyata telah kabur (*obscuur libel*), karena tidak adanya keterkaitan antara pokok gugatan/posita dengan petitum ;
3. Bahwa, Penggugat jelas-jelas tidak memiliki *legal standing* karena dalam perkara *a quo* hanya sekedar sebagai penyewa (sebagaimana diakui sendiri berdasarkan SIP KUPS Nomor K. 32 tanggal 29 Pebruari 1956, yang dalam SIP tersebut jelas tertera kewajiban Penggugat harus membayar uang sewa sebesar Rp.422.50,00 tiap bulan kepada pemilik sah) ;  
Penyewa yang tidak membayar sewa sesuai ketentuan yang berlaku harus menyerahkan kembali kepada pemilik sah ;  
Adalah irronis bilamana penyewa yang tidak membayar uang sewa kemudian tiba-tiba ingin merampas hak milik Tergugat dengan berlindung pada Kantor Pertanahan yang nota bene sering diperiksa dan bahkan ada Pejabat/Kepala Kantor yang pernah ditahan oleh Penggugat ;
4. Bahwa, peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada Tergugat adalah sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku terbukti terbitnya Penetapan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Timur Nomor : W10-163-MPW-VIII.2005, tanggal 3 Agustus 2005 ;
5. Bahwa, Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah tanah dan bangunan setempat dikenal di Jalan Dr. Sotomo Nomor 82-84, Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Surabaya berdasarkan SHM Nomor 121/Lingkungan Darmo I, sebagai pembeli yang beritikad baik tentunya harus dilindungi undang-undang ;

Hal. 15 dari 20 hal. Put. No.783 K/Pdt/2012

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa, Penetapan Konsinyasi Nomor 04/Kons/2009/PN.Sby, tanggal 4 November 2009, jelas tidak didahului adanya "hubungan Hukum" Penetapan Konsinyasi tersebut melanggar Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Buku II Edisi 2007, Mahkamah Agung Republik Indonesia 2008 ;
7. Bahwa, perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memaksakan kehendaknya untuk merampas obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melanggar hukum dan telah menciderai rasa keadilan ;
8. Bahwa, hak hidup, hak merdeka, hak rasa aman dan hak keadilan adalah merupakan hak dasar manusia yang harus dijamin Negara sesuai HAM yang tertuang dalam Undang Undang Dasar 1945 ;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Rekonvensi :

1. Menerima dalil-dalil Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah tanah dan bangunan setempat dikenai di Jalan Dr. Sotomo Nomor 82-84, Kelurahan Dr. Sutomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya berdasarkan SHM Nomor 121/ Lingkungan Darmo I ;
3. Menyatakan peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada Tergugat berdasarkan Akta Jual beli Nomor 2/Tegalsari/III/1997 tanggal, 4 Maret 1997, dibuat dihadapan Liem Sien HW&, SH., Notaris/PPAT adalah sah dan mengikat para pihak ;
4. Menyatakan Penetapan Konsinyasi Nomor 04/Kons/2009/PN.Sby, tanggal 4 November 2009 cacat prosedur dan cacat hukum, oleh karenanya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum untuk diberlakukan dalam bentuk apapun ;
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum ;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp.6.384.400.000,00 (enam milyar tiga ratus delapan puluh empat juta empat ratus ribu Rupiah) harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika sejak putusan ini diucapkan meskipun ada bantahan, banding dan kasasi ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp.15.000.000.0000,00 (lima belas milyar Rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar atas keterlambatan pembayaran sebesar Rp.15.000.000,00/hari (lima belas juta Rupiah) per hari kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika ;

Dalam Konvensi & Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini ;

Atau, bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Bahwa, terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili perkara ini ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.426.000,00(empat ratus dua puluh enam ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 405/Pdt.G/2010/PN.Sby., tanggal 7 September 2010 tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 132/PDT/2011/PT.SBY., tanggal 14 April 2011 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 27 Mei 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Mei 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan/ tertulis pada tanggal 9 Juni 2011 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 405/Pdt.G/2010/PN.Sby jo. Nomor 132/PDT/2011/PT.Sby., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut pada tanggal 22 Juni 2011 ;

Hal. 17 dari 20 hal. Put. No.783 K/Pdt/2012



Bahwa, setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 22 Agustus 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 23 Agustus 2011 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

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

1. Bahwa, *Judex Facti* telah keliru dalam memahami perkara ini dan nyata-nyata telah salah dalam melakukan penerapan hukum, dalam membuat pertimbangan hukum dan dalam pengambilan keputusan ;
2. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 9 dan 10 yang menyatakan, bahwa Pemohon Banding/dahulu Penggugat tidak mengajukan gugatan pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 121/ Lingkungan Darmo I atas nama Hendro Sunyoto (dahulu atas nama Tjan Tiauw Yang) di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), karena Menteri Agraria/BPN telah menyatakan di dalam penerbitan SHM Nomor 121/ Lingkungan Darmo I terdapat cacat administrasi karena diterbitkan dalam bentuk Sertifikat Hak Milik, padahal pemohon pada saat permohonan diajukan dalam status kewarganegaraan ganda, merupakan pertimbangan yang sangat keliru dan jelas menunjukkan ketidakdalaman dan ketidakcermatan *Judex Facti* dalam menilai perkara/gugatan tersebut diatas, sebagaimana Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat, jelaskan sebagai berikut :
  - a. Bahwa, konsinyasi yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat di Pengadilan Negeri Surabaya, berawal dari adanya Surat Kawat Menteri Agraria Nomor Unda 1/7/12, tanggal 8 November 2008 jo. Surat Menteri Agraria Nomor Unda 1/7/39, tanggal 28 November 2008, yang pada intinya menjelaskan tentang penentuan hak seseorang dikonversi menjadi Hak Milik atau Hak Guna Bangunan/Hak Guna Usaha menurut Pasal 1 7 II Undang Undang Pokok





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agraria adalah kalau sejak tanggal 24 September 1960 sudah berkewarganegaraan tunggal (WNI tunggal) ;

b. Bahwa, di dalam Surat Deputi Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Nomor 3944-610.3-DV, tanggal 1 Desember 2008 antara lain disebutkan :

“.....tentang permohonan hak pakai atas nama Kepolisian Daerah Jawa Timur terhadap Hak Milik Nomor 121/Lingkungan Darmo I, atas nama Hendro Sunjoto, dapat dipertimbangkan dengan syarat-syarat, antara lain :

1. Kepolisian Daerah Jawa Timur terlebih dahulu menyelesaikan bangunan kepada Pemilik Bangunan ;
2. Dasar pengajuan penerbitan Hak Milik Nomor 121/Lingkungan Darmo I, adalah cacat administrasi, karena pada saat penerbitan, pemegang hak masih berkewarganegaraan rangkap ;
3. Ganti rugi bangunan agar dilakukan dengan berpedoman Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2004 ;

c. Bahwa, dengan adanya surat tersebut. Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat dalam gugatannya, yang menyebutkan adanya Cacat Administrasi di dalam penerbitan SHM Nomor 121/Lingkungan Darmo I yang saat ini atas nama Hendro Sunjoto, sudah sangat jelas terlebih dahulu disebutkan oleh Kementerian Agraria, bukan disebutkan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding /dahulu Penggugat. Posita dan Petitum Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat yang menyebutkan cacat administrasi selain merujuk pada surat tersebut, juga semata-mata hanya untuk menegaskan keputusan dari Menteri Agraria/Deputi Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan BPN Pusat, dan menjalankan syarat-syarat yang telah disebutkan oleh BPN Pusat, sebagai dasar dilakukannya konsinyasi. Sehingga dana Konsinyasi dapat diterima oleh Termohon Kasasi/Terbanding/dahulu Tergugat atau jika Termohon Kasasi/Terbanding/dahulu Tergugat tidak mau menerima dana konsinyasi, maka penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya tentang penerimaan dana konsinyasi dimaksud telah disahkan ;

Hal. 19 dari 20 hal. Put. No.783 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



3. Bahwa, demikian juga pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 10 aline 3 yang menyebutkan :

"Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Tergugat/Terbanding telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya :

- Bahwa, *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 38 dan 39 telah tepat dan benar terlebih dahulu mempertimbangkan adanya Kompetensi absolut, karena nyata-nyata terbukti dalam petitum butir I gugatan Penggugat (Pembanding) terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 121/Lingkungan Darmo I adalah merupakan produk Pejabat Tata Usaha Negara ;
- Bahwa, pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 39, yang mendasarkan ketentuan Pasal 47 jo. Pasal 1 angka 3 dan 4 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa yang menjadi Kewenangan mutlak dari Peradilan Tata Usaha Negara adalah Sengketa Tata Usaha Negara yang bersifat Konkrit, Individual dan Final serta menimbulkan akibat hukum menimbulkan kerugian bagi seseorang ataupun Badan Hukum Perdata ; Pertimbangan tersebut merupakan pertimbangan yang sangat keliru dan tanpa dasar hukum, karena dengan berdasarkan Surat dari Deputi Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Kontak Pertanahan point 2 b diatas, yang menyebutkan adanya cacat administrasi di dalam penerbitan SHM Nomor 121/Lingkungan Darmo I yang saat ini atas nama Hendro Sunjoto, sudah sangat jelas terlebih dahulu disebutkan oleh Kementerian Agraria, bukan disebutkan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat. Posita dan petitum Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat yang menyebutkan cacat administrasi selain merujuk surat diatas, juga semata-mata hanya untuk kan keputusan dari Menteri Agraria/Deputi Pengkajian dan Penanganan dan Konflik Pertanahan BPN Pusat dan menjalankan syarat syarat yang telah disebutkan oleh BPN Pusat sebagai dasar dilakukannya konsinyasi. Sehingga dana konsinyasi dapat diterima oleh Termohon Kasasi/Terbanding/dahulu Tergugat atau Jika Termohon Kasasi/ Terbanding/dahulu Tergugat tidak mau menerima dana, konsinyasi, maka penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya dana konsinyasi dimaksud, telah disahkan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa, sebagaimana perihal gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat dalam gugatannya pada intinya adalah tentang pengesahan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 04/Kons/2009/PN.Sby., tanggal 4 November 2009, tentang Konsinyasi. Gugatan tersebut diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat, setelah adanya permintaan dari Kantor BPN Surabaya untuk menguatkan Penetapan Konsinyasi tersebut dengan putusan Pengadilan, bukan hanya sekedar penetapan ;
5. Bahwa, Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat tidak mengajukan gugatan pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 121/Lingkungan Darmo I atas nama Hendro Sunjoto (dahulu atas nama Tjan Tiauw Yang) di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), karena Menteri Agraria/BPN Pusat telah menyatakan di dalam penerbitan SHM Nomor 121/Lingkungan Darmo I terdapat cacat administrasi karena diterbitkan dalam bentuk sertifikat hak milik, padahal Pemohon pada saat permohonan diajukan dalam status kewarganegaraan ganda. Dengan demikian sangat keliru jika *Judex Facti* mempertimbangkan permohonan pengesahan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 4/Kons/2009/ PN.Sby., tanggal 4 November 2009, tentang Konsinyasi, yang merupakan produk lembaga yudikatif, yang nyata-nyata telah dikecualikan sebagai obyek sengketa tata usaha negara, sebagaimana disebutkan didalam Pasal 2 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

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

Bahwa, alasan-alasan kasasi pada permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dalam hal ini penggugat tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum ;

Bahwa, dari isi amar gugatan secara jelas Penggugat meminta dibatalkannya sertifikat hak milik (SHM) Nomor 121/Lingkungan Darmo I atas nama Hendro Sunyoto, demikian pula alasan gugatan mendukung petitum tersebut sehingga benarlah, bahwa dalam hal ini yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukanlah wewenang dari Pengadilan Negeri ;

Hal. 21 dari 20 hal. Put. No.783 K/Pdt/2012



Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, maka alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 132/PDT/2011/PT.SBY., tanggal 14 April 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya, yaitu putusan Nomor 405/Pdt.G/2010/PN.Sby., tanggal 7 September 2010 sudah tepat dan tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku ;

Bahwa, selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

#### **M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **KEPALA KEPOLISIAN DAERAH JAWA TIMUR** tersebut ;



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

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu**, tanggal **28 November 2012** oleh **SOLTONI MOHDALLY,SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. MUKHTAR ZAMZAMI,SH.,MH.**, dan **Dr. NURUL ELMIYAH,SH.,MH.**, 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 **FEBRY WIDJAJANTO,SH.,MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua Majelis,

ttd.

**Dr. H. MUKHTAR ZAMZAMI,SH.,MH**

ttd.

ttd.

**Dr. NURUL ELMIYAH,SH.,MH**  
**MOHDALLY,SH.,MH**

**SOLTONI**

Ongkos Kasasi :

Panitera Pengganti,

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

ttd.

**WIDJAJANTO,SH.,MH**

**FEBRY**

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung Republik Indonesia  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**PRI PAMBUDI TEGUH, SH,MH**

Hal. 23 dari 20 hal. Put. No.783 K/Pdt/2012





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

NIP.1961 0313 1988 03 1003

**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)