



P U T U S A N
NOMOR : 4/G/2020/PTUN.SBY.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

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

BUDIANTO, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, tempat tinggal Jl. Ngagel Wasana I No. 46, RT. 002, RW.002, Kel. Barata Jaya, Kec. Gubeng, Surabaya. Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada :

- 1. NABBILAH AMIR, S.H., M.H.**
- 2. ANDI MULYA, S.H.**

Warganegara Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Nabbilah & Partners, berkantor di Jl. Raya Manyar No. 77, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Januari 2020, Selanjutnya disebut sebagai -----**PENGGUGAT**;

M E L A W A N :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II, tempat kedudukan Jalan Krembangan Barat No. 57 Surabaya.

Dalam hal ini memberi kuasa kepada :

- 1. TEGUH SUNARYO, S.H.,M.Si. ;**
(Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II);
- 2. SUHARDONO, S.H.,M.H;**
(Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. DUDUT MARIJONI;

(Pengadministrasi Umum pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II);

Kesemuanya warganegara Indonesia, Para Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II beralamat di Jalan Krembangan Barat No. 57, Surabaya, email sugardono01@atrbpn.go.id. berdasarkan surat kuasa nomor : SKA/03.35.80-600/I/2020 tanggal 20 Januari 2020, Selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT** ;

Dan :

PEMERINTAH KOTA SURABAYA, berkedudukan di Jl. Gununganyar Timur No. 64, Surabaya. Memberikan kuasa kepada :

1. YAYUK EKO AGUSTIN W, S.H., M.H.; Jabatan: Asisten Pemerintahan Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
2. M.T EKAWATI RAHAYU, S.H., M.H.; Jabatan: Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;
3. IRA TURSILOWATI, S.H., M.H.; Jabatan: Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
4. IGNATIUS HOTLAN H, S.H., Jabatan: Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
5. DINA ANGGRAENI, S.H, Jabatan: Kepala Seksi Penanganan Sengketa Bangunan pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;
6. TEJO SOELISTYO, S.E., Jabatan : Staf Bidang Penanganan Sengketa dan Penyuluhan pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;
7. YUDHISTIRA, S.H.; Jabatan Kepala Seksi Penanganan Sengketa Tanah pada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya;

Halaman 2 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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



8. AHMAD RIZAL S, S.H.; Jabatan Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
9. DJOENEDIE DODEIK, S.H.; Jabatan Staf Sub bagian Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
10. BAGUS TIRTA PRAWITA, S.H.; Jabatan Staf Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
11. MOHAMMAD FAJAR FANANI, S.H.; Jabatan : Staf Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
12. R. ASEP SANNA SUMANILAGA, S.H.; Jabatan : Staf Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
13. RATIH PUSPITORINI, SH.M.K.n.; Jabatan: Staf Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;
14. M. RAZ RIXZA FIRDAUS AZIZCHA, S.H.: Jabatan : Staf Sub Bagian Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya ;

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Pemerintah Kota Surabaya, beralamat di Jl. Taman Surya No. 1 Surabaya; dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 800/1414/436.9.25.1/2018, tanggal 5 Pebruari 2020, selain tersebut diatas juga memberikan kuasa kepada :

1. SETIJO BOESONO, S.H., M.H.;
2. ADRI NAUFAL SANIY, SH;
3. M. SJAMSUL ARIFIN, SH;
4. WINDIYANTO YUDHO WICAKSONO, S.H.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. SAIFUL BAHRI, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Para Advokat yang tergabung pada Kantor Advokat “ SETIJO BOESONO, S.H., M.H. & ASSOCIATES ” beralamat kantor di Kompleks Perkantoran “Graha Asri” Blok RK.1, Jalan Raya Ngagel 179 - 183 Surabaya. Berdasarkan Surat Kuasa No. 800/1416/436.1.2/2020 tertanggal 5 Pebruari 2020; Domisili Elektronik : setijoboesono@yahoo.co.id,

1. ANTON DELIANTO, SH;MH

2. NORMADI ELFAKR. S.T;S.H;M.H;

3. DIAJENG KUSUMA NINGRUM, S.H;M.H;

4. IMAM HIDYAT, S.H;M.H;

5. YUSHAR, S.H;

6. GALIH DEWANTY, S.H;M.H;

7. SIDHARTA P. REVIENDA PUTRA, S.H;M.H;

8. HANAFI RACHMAN, S.H;M.H;

9. PALUPI SULISTYANINGRUM, S.H;M.H;

10. TEDDY ISADIANSYAH, S.H;M.H;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Selaku Pengacara Negara berkantor pada Kejaksaan Negeri Surabaya Jl. Raya Sukomanunggal Jaya No. 1 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa No. 800/1415/436.1.2 /2020 tertanggal 5 Pebruari 2020 dan Surat Kuasa Substitusi No. SK-15/M.5.10/Gnt/03/2020, Selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT**

II INTERVENSI;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ;

Telah membaca :

Halaman 4 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat gugatan Penggugat tanggal 8 Januari 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 8 Januari 2020, di bawah register perkara Nomor: 4/G/2020/PTUN.SBY. ;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 4/PEN.MH/2020/PTUN.SBY. tanggal 10 Januari 2020 tentang, Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 4/PEN.PP/2020/PTUN.SBY. tanggal 13 Januari 2020 tentang Hari Pemeriksaan Persiapan;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 4/PEN.HS/2020/ PTUN.SBY. tanggal 5 Pebruari 2020 tentang Hari Persidangan;
5. Berkas perkara Nomor:4/G/2020/PTUN.SBY. beserta lampiran yang terdapat di dalamnya;

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 8 Januari 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, pada tanggal 8 Januari 2020, dengan register perkara Nomor : 4/G/2020/PTUN.SBY, setelah melalui proses pemeriksaan persiapan, surat gugatan telah diperbaiki pada tanggal 5 Pebruari 2020, Penggugat telah menggugat Tergugat dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

OBJEK SENGKETA (OBJEK GUGATAN)

Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah : Keputusan Tata Usaha Negara berupa **Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 /Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598m², Tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469/1997, Tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya;**

I. KEWENANGAN KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA

Sebagaimana ditegaskan didalam Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 yang berbunyi "Keputusan Tata Usaha Negara adalah

Halaman 5 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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



suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.” Selanjutnya ditegaskan pula didalam Pasal 87 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 yang berbunyi “Dengan berlakunya undang-undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 9 Tahun 2004 dari Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. Penetapan tertulis yang mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. Bersifat final dalam arti luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.

Bahwa Sertipikat Hak Pengelolaan merupakan sebuah penetapan tertulis, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berupa pemberian hak pengelolaan atas tanah negara, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang pertanahan yaitu UU No. 5 Tahun 1960, dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, yang bersifat konkret yaitu pemberian hak pengelolaan, individual ditujukan kepada Pemerintah Kota Surabaya, serta final karena tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan dan/atau instansi lain, selaras dengan sifat final tersebut sehingga telah menimbulkan hak dan kewajiban kepada Pemerintah Kota Surabaya sebagai pihak yang namanya tercantum dalam objek sengketa.

Bahwa oleh karena objek sengketa termasuk dalam definisi Keputusan Tata Usaha Negara, maka sesuai ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-



undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menetapkan "***Sengketa Tata Usaha Negara adalah Sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara baik dipusat maupun didaerah, sebagai akibat dikeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara, termaksud sengketa kepegawaian sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku***".

Bahwa oleh karena Kedudukan Tergugat di Kota Surabaya dan Keputusan Tergugat (Objek Sengketa) termasuk dalam kriteria KTUN, maka sangatlah tepat gugatan ini diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya di Sidoarjo, dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya mempunyai kewenangan, memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini.

Sehingga Penetapan tertulis berupa Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah dapat dikategorikan Bersifat konkret yaitu karena adanya penegasan bahwa tanah di Jalan Ngagel Wasana I No. 46 Surabaya selama ini telah disertifikatkan kedalam Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 /Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598m², Tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469/1997, Tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya. Selanjutnya Bersifat Individual karena ditujukan untuk perseorangan perdata yakni saudara Budianto. Dan Bersifat Final karena Keputusan tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah tidak lagi memerlukan persetujuan baik dari instansi atasan atau instansi lain, sehingga sudah mempunyai akibat hukum. Hal ini dibuktikan dengan adanya surat teguran dari Pemerintah Kota Surabaya yang melakukan penagihan tentang Retribusi dan beberapa kali melayangkan surat yang disampaikan oleh Penggugat selalu mendapat jawaban kembali merujuk pada surat **No. 593/6438/436.7.11/2019, Perihal Tanggapan perihal Jawaban Teguran dari Tertanggal 22 Juli 2019** yang menimbulkan akibat hukum akibat adanya penegasan bahwa tanah yang diduduki/garap oleh Penggugat



yang sebelumnya hanyalah Izin Pemakaian Tanah ternyata telah memiliki Sertipikat Hak Pengelolaan Lahan.

II. TENGGANG WAKTU MENGGUGAT

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 55 UU nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"

Bahwa Sertipikat objek sengketa terbit pada tanggal 2 September 1997

Bahwa sesuai SEMA Nomor 2 Tahun 1991, disebutkan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh KTUN objek sengketa, maka penghitungan tenggang waktu tersebut dihitung secara kasuistis, yaitu tenggang waktu tersebut dihitung secara kasuistis, yaitu sejak Pihak Ketiga mengetahui dan merasa dirugikan kepentingannya.

Bahwa Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh Sertipikat objek sengketa.

Bahwa Penggugat menerima surat dari Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya Nomor. 593/6438/436.7.11/ 2019 yang didalamnya menyebutkan bahwa telah terbit Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 /Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598m², Tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469/1997, Tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya;

Bahwa terhadap surat dari Kepala Dinas Pengelolaan tanah dan Bangunan Kota Surabaya tersebut, kemudian Penggugat mengirimkan surat kepada Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya yang pada pokoknya berisi permohonan untuk mengetahui Sertipikat tersebut, akan tetapi sampai saat ini tidak pernah ditanggapi dan tidak mendapat jawaban dari Pemerintah Kota Surabaya terkait permohonan Salinan/Foto Copy Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 /Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598m², Tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469/1997, Tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya tersebut.



Bahwa oleh karena itu, Penggugat memandang perlu untuk mengajukan gugatan ke PTUN Surabaya, pada tanggal 8 Januari 2020. Bahwa dengan demikian, pengajuan gugatan ini masih dalam jangka waktu 90 hari sebagaimana ditegaskan didalam Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 *Juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2 Tahun 1991.

III. Kepentingan dan *Legal Standing* Penggugat (Posisi Subyek hukum Pihak Penggugat)

Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik atas tanah dan bangunan di Jalan Ngagel Wasana I No/46 Surabaya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1 tanggal 1 Maret 2002, dimana Penggugat membeli tanah beserta bangunan di atasnya dari Drs. Darmo Handoyo melalui Ikatan Notaris Andreas Albertus Andi Prayitno, S.H., M.Kn. Dimana sebelum terjadi ikatan jual-beli tanah tersebut Drs. Darmo Handoyo telah membeli tanah dan bangunan di jalan Ngagel Wasana I/46 terlebih dahulu diduduki oleh Almarhum Djono sejak Tahun 1974.

Bahwa dengan terbitnya objek sengketa tersebut di atas Penggugat merasa dirugikan setelah mengetahui adanya informasi terkait Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 /Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598m², Tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469/1997, Tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya;

Untuk itu Penggugat sebagai Pihak Ketiga merasa dirugikan kepentingannya, dan sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi "Orang atau Badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi", maka sudah tepat jika Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya adalah sah, sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU No. 9 Tahun 2004 tersebut di atas.



IV. UPAYA ADMINISTRASI

Bahwa untuk Keputusan Tata Usaha Negara yang terbit setelah Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014, harus menempuh terlebih dahulu upaya administrasi berupa keberatan dan banding administrasi. Namun dalam hal ini, Penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 /Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598m², Tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469/1997, Tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya. Sehingga upaya administrasi dalam hal penerbitan Sertipikat HPL tersebut tidak perlu dilakukan. Adapun upaya administrasi yang ditempuh oleh Penggugat yakni atas dasar tagihan retribusi yang dilakukan oleh pemerintah Kota Surabaya melalui Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah. Upaya Keberatan dilayangkan tanggal 25 Juli 2019 yang kemudian dijawab oleh Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah dengan Nomor. 593/7215/436.7.11/2019 Pada Tanggal 28 Agustus 2019 dan kembali melakukan Upaya Banding Administrasi dilakukan tanggal 9 September 2019.

V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN

Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik bangunan yang terletak di Jalan Ngagel Wasana I/46 Surabaya Seluas 126 m² berdasarkan Akta Jual-Beli No. 1 Tahun 2002 Ikatan Notaris Andreas Albertus Andi Prayitno, S.H., M.Kn.
2. Bahwa batas-batas tanah Penggugat sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan rumah Saudari Yunita Indah Rahmawati;
 - b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Saudara Wiryono Imam Santoso;
 - c. Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan area Perumahan;
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Kosong yang pemiliknya tidak diketahui.
3. Bahwa Penggugat, pada tanggal 1 Maret 2002 membeli sebidang tanah beserta bangunan di atasnya kepada Drs. Darmono Handoyo melalui Ikatan Notaris Andreas Albertus Andi Prayitno, S.H., M.Kn. Dimana sebelum



terjadi ikatan jual-beli tanah tersebut Drs. Darmono Handoyo telah membeli tanah dan bangunan di jalan Ngagel Wasana I/46 terlebih dahulu diduduki oleh Almarhum Djono sejak Tahun 1974 yang dikuatkan dengan kesaksian tetangga.

4. Bahwa tahun 1974 saat Almarhum Djono menempati tanah tersebut berdasarkan Penggarapan/Pendudukan/Penghunian dilakukan di atas Tanah Negara, dan bukan atas hak Izin Pemakaian Tanah, karena Izin Pemakaian Tanah tersebut ada pasca tahun 1997 sebagaimana uraian dalam poin 3 di atas.
5. Bahwa terhadap bangunan milik Penggugat tersebut pada saat Penggugat membeli dari saudara Drs. Darmono Handoyo awalnya tanah tersebut merupakan tanah yang penggarapan/pendudukan/ penghunian diatas tanah negara yang telah terbit Izin Pemakaian Tanahnya. Penggugat awalnya melaksanakan saja pembayaran Retribusi Izin Pemakaian Tanah tersebut, namun lambat laun Retribusi Izin Pemakaian Tanah tersebut selalu mengalami kenaikan nominal yang signifikan dan hal tersebut terus menerus terjadi disetiap tahunnya. Puncaknya adalah Penggugat menerima surat tagihan Retribusi Izin Pemakaian Tanah Nomor 593/6438/ 436.7.11/2019 tanggal 22 Juli 2019 yang menegaskan bahwa dasar Penagihan Izin Pemakaian Tanah tersebut karena adanya Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 /Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598m², Tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469/1997, Tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya;
6. Bahwa terhadap surat dari Pemerintah Kota Surabaya tersebut, kemudian Penggugat mengirimkan surat tertanggal 25 Juli 2019, dan tertanggal 9 september 2019 yang mempertanyakan tentang dasar Pemerintah Kota Surabaya mendapatkan Sertipikat Hak Pengelolaan Lahan tersebut hingga sampai dicatatkan sebagai Asset Pemerintah Kota Surabaya didalam register Sistem Informasi Manajemen Barang Daerah (SIMBADA) dengan Nomor 12345678-1997-19888-1.



7. Bahwa Penggugat merasa keberatan dengan surat tagihan tersebut yang menyebutkan adanya Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 Baratajaya, juga keberatan atas pembayaran Retribusi Izin Pemakaian Tanah yang mengalami kenaikan terus menerus padahal Penggugat juga telah rutin melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sebagai warga negara yang baik.
8. Bahwa Penggugat sebelumnya tidak pernah mengetahui tanah yang telah diduduki/digarap selama ini di Jalan Ngagel Wasana I/46 telah dikeluarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Pengelolaan kepada Pemerintah Kota Surabaya, Penggugat juga tidak pernah mengetahui adanya Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan apalagi untuk melihat adanya bukti Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan tersebut. Namun pada tanggal 13 Januari 2019 Penggugat mendapatkan Informasi terkait tanah yang telah diduduki/digarap tersebut telah di Sertipikatkan dengan bentuk Sertipikat Hak Pengelolaan Lahan atas nama pemerintah Kota Surabaya tersebut.
9. Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan Lahan bertentangan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan khususnya didalam Pasal 68 yang mengatur tentang syarat permohonan atas tanah khususnya di tegaskan dalam angka 2 yakni: Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yurisis dan data fisik:
 1. Bukti pemilikan dan bukti perolehan tanah berupa Sertipikat, penunjukan atau penyerahan dari pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya;
 2. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
 3. Jenis tanah (pertanian/non pertanian);
 4. Rencana penggunaan tanah;



5. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);

Selanjutnya ditegaskan dalam angka 3 yakni Lain-lain:

1. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah- tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
2. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Bahwa tanah yang masuk didalam Objek Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan Nomor 2 Kelurahan Baratajaya sebelumnya tidak pernah disosialisasikan terkait dengan pengukuran untuk pengajuan Hak Pengelolaan Lahan sebagaimana yang ditegaskan diatas tersebut.

10. Bahwa berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 menetapkan *"Pejabat Pemerintahan berkewajiban untuk menyelenggarakan Administrasi Pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kebijakan pemerintahan, dan AUPB."* Serta Pasal 7 ayat (2) yang menetapkan *"Pejabat Pemerintahan memiliki kewajiban:*

- a. *membuat Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan kewenangannya;*
- b. *mematuhi AUPB dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;*
- c. *mematuhi persyaratan dan prosedur pembuatan Keputusan dan/atau Tindakan;*
- d. *mematuhi Undang-Undang ini dalam menggunakan Diskresi;*
- e. *memberikan Bantuan Kedinasan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang meminta bantuan untuk melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan tertentu;*
- f. *memberikan kesempatan kepada Warga Masyarakat untuk didengar pendapatnya sebelum membuat Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*



- g. memberitahukan kepada Warga Masyarakat yang berkaitan dengan Keputusan dan/atau Tindakan yang menimbulkan kerugian paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak Keputusan dan/atau Tindakan ditetapkan dan/atau dilakukan;
 - h. menyusun standar operasional prosedur pembuatan Keputusan dan/atau Tindakan;
 - i. memeriksa dan meneliti dokumen Administrasi Pemerintahan, serta membuka akses dokumen Administrasi Pemerintahan kepada Warga Masyarakat, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang;
 - j. menerbitkan Keputusan terhadap permohonan Warga Masyarakat, sesuai dengan hal-hal yang diputuskan dalam keberatan/banding;
 - k. melaksanakan Keputusan dan/atau Tindakan yang sah dan Keputusan yang telah dinyatakan tidak sah atau dibatalkan oleh Pengadilan, pejabat yang bersangkutan, atau Atasan Pejabat; dan
 - l. mematuhi putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”
11. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Pasal 2 ayat (1) menetapkan “Barang Milik Negara/Daerah meliputi : **a. Barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran Pendapatan Belanja Negara/Daerah; dan b. Barang yang diperoleh dari perolehan lainnya yang sah.** Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) menetapkan “**Barang sebagaimana yang dimaksud ayat (1) huruf b meliputi : a. Barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan yang sejenis; b. Barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan perjanjian/kontrak; c. Barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; d. Barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap**” ;
12. Bahwa Tergugat mempertahankan tanah surat ijo merupakan asset daerah Kota Surabaya berdasarkan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor



2 /Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598m², Tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469/1997, Tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya tanpa memberikan penjelasan **bagaimana Hak Pengelolaan atas Tanah tersebut bisa dimiliki oleh Pemerintah Kota Surabaya. Mengingat tidak pernah terjadi pengukuran batas-batas yang diketahui oleh tetangga disekitar rumah penggugat juga tidak terdapat pengumuman bahwa tanah yang diduduki/didiami/dilakukan penggarapan oleh Penggugat sebagaimana ditegaskan didalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;**

13. Bahwa Penggugat melakukan penguasaan tanah tersebut melalui akta jual beli notaris sebagaimana dijelaskan didalam angka 3 dasar dan alasan menggugat ini. Dimana sejak tahun 1974 telah terjadi Penggarapan/Pendudukan/Penghunian diatas tanah negara yang saat ini diakui oleh Pemerintah Kota Surabaya sebagai Assetnya karena memiliki Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 /Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598m², Tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469/1997, Tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya yang sampai saat ini Penggugat tidak pernah mengetahuinya dan melihat wujudnya.
14. Bahwa, berdasarkan bagian penetapan Surat Keputusan Hak Pengelolaan Lahan yang diterbitkan khususnya didalam Surat Keputusan Hak Pengelolaan Lahan No. 53/HPL/BPN/97 tanggal 8 April 1997 didalam Diktum keenam menyatakan bahwa **“Apabila didalam areal tanah yang diberikan hak pengelolaan ini, ternyata terdapat pendudukan/penggarapan rakyat secara menetap yang sudah ada sebelum pemberian hak ini, menjadi kewajiban/tanggung jawab sepenuhnya dari penerima hak untuk menyelesaikannya menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau dikeluarkan dari areal hak pengelolaan;**
15. Bahwa, pemerintah Kota Surabaya pada tahun 1997 pasca mendapatkan Surat Keputusan Hak Pengelolaan Lahan tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan kepemilikan tanah yang telah diduduki/digarap oleh rakyat sebagaimana ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku namun, pernah menjanjikan kepada rakyat untuk memberikan Seripikat hak milik kepada Warga dan meminta kepada seluruh masyarakat untuk mengumpulkan bukti-bukti kepemilikan tanah serta menanda tangani foam permohonan Izin Pemakaian Tanah sehingga tanah yang telah mereka duduki/garap selama berpuluh tahun yang sebelumnya belum terdaftar sebagai hak atas tanah menjadi Izin Pemakaian Tanah;

16. Bahwa sampai dengan saat ini Pengguat masih melakukan pembayaran terhadap Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagaimana ditegaskan didalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yakni :

- (1) Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.
- (2) Subyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut Undang-undang ini.

Berdasarkan undang-undang Pasal 4 ayat (1) dan (2) tersebut dapat diartikan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari tanah di Jalan Ngagel Wasana I/46 Surabaya mengingat Penggugat melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sejak menduduki tanah tersebut sampai dengan hari ini.;

17. Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara sebagai obyek sengketa dengan tidak memperhatikan Asas-asas umum pemerintahan yang baik yakni Asas Kecermatan, Asas Legalitas, Asas Keterbukaan, Asas Ketidakberpihakan, Asas Tidak Menyalah Gunakan Kewenangan dan Asas Kepentingan Umum, terhadap segala bentuk kepemilikan asset daerah dan melakukan perbuatan melawan hukum yakni larangan bertindak sewenang-wenang;

Halaman 16 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY



18. Berdasarkan uraian fakta hukum dan ketentuan hukum tersebut di atas menunjukkan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara *in litis* (obyek sengketa) melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) sebagaimana ditegaskan didalam pasal 1 angka 17 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 yakni "Asas-asas umum pemerintahan yang baik yang selanjutnya disingkat AUPB adalah prinsip yang digunakan sebagai acuan penggunaan wewenang bagi Pejabat Pemerintahan dalam mengeluarkan Keputusan dan/atau Tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan."

Lebih lanjut, AUPB yang dilanggar dalam sengketa ini sebagaimana ditegaskan didalam Pasal 10 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 yakni:

- a. **Asas Kecermatan adalah** Asas yang Mengandung suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Faktanya, tanpa ada sosialisasi maupun prosedur yang benar dalam Pendaftaran Tanah kepada warga khususnya Penggugat, Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 /Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598m², Tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469/1997, Tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya.
- b. **Asas Legalitas** mengandung arti setiap tindakan pemerintah harus ada dasar hukumnya dalam peraturan perundang-undangan. Seperti yang termaktub dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan; "Badan atau pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut Indroharto dalam



Bukunya *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara* menjelaskan bahwa pengertian asas Legalitas itu telah Meluas hingga tentang wewenang dari aparat pemerintah yang melanggar kebebasan atau hak milik warga masyarakat di tingkat manapun. Dengan asas legalitas berarti tanpa adanya dasar wewenang yang diberikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka aparat pemerintah itu tidak akan memiliki wewenang yang dapat mempengaruhi atau mengubah keadaan atau posisi hukum masyarakat. Faktanya, walaupun Penggugat yang sudah menempati lahan tersebut melebihi 20 tahun tidak dapat menguasai tanah a quo karena telah terbit Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 /Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598m², Tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469/1997, Tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya. Disinilah Penggugat menganggap, apa yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Surabaya tanpa dasar wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan merampas hak-hak dari masyarakat khususnya Penggugat.

- c. **Asas keterbukaan** adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia negara. Faktanya, Pemerintah Kota Surabaya melalui Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah tidak pernah terbuka terkait dasar pengajuan alas hak sehingga Pemerintah Kota Surabaya mendapatkan Hak Pengelolaan Lahan Nomor Nomor 2 Barata Jaya.
- d. **Asas Ketidak Berpihakan** adalah asas yang mewajibkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif. Faktanya, Pemerintah Kota Surabaya melalui Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah secara terus-menerus melakukan penagihan terhadap Penggugat, padahal apabila mengacu pada



Sertipikat Hak Pengelolaan Lahan, tanah tersebut adalah Tanah Negara yang hak atas tanah tersebut tentunya dapat diajukan warga masyarakat Negara Republik Indonesia. Lebih lanjut, bahwa sebagaimana ditegaskan didalam diktum enak Sertifikah Hak Pengelolaan Lahan No. 53 dijelaskan “Apabila didalam areal tanah yang diberikan hak pengelolaan ini, ternyata terdapat pendudukan/penggarapan rakyat secara menetap yang sudah ada sebelum pemberian hak ini, menjadi kewajiban/tanggung jawab sepenuhnya dari penerima hak untuk menyelesaikannya menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau dikeluarkan dari areal hak pengelolaan.;

- e. **Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan** adalah asas yang mewajibkan setiap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi dan kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampur adukan kewenangan. Faktanya, Pemerintah Kota Surabaya melakukan tindakan sewenang-wenang mendaftarkan tanah yang telah diduduki oleh warga masyarakat selama berpuluh tahun untuk dikeluarkannya Sertipikat Hak Pengelolaan Lahan Nomor 2 Barata Jaya serta tanpa sepengetahuan warga masyarakat yang sebelumnya telah mendiami tanah tersebut.
- f. **Asas kepentingan umum** adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif dan tidak diskriminatif. Faktanya Pemerintah Kota Surabaya melalui Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah tidak mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum hal ini dibuktikan dengan pengajuan Sertipikat Hak Pengelolaan Lahan tanpa sepengetahuan warga masyarakat dan pasca Sertipikat Hak Pengelolaan Lahan tersebut Pemerintah Kota Surabaya menarik Retribusi atas Izin Pemakaian Tanah yang dikeluarkan secara sepihak tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa yakni Keputusan Tata Usaha Negara yakni Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 /Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598m², Tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469/1997, Tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b UU No. 9 tahun 2004 yang menetapkan "*Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:*

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

Oleh sebab itu objek sengketa harus dinyatakan batal atau tidak sah, serta mewajibkan Tergugat untuk mencabut objek sengketa tersebut.

VI. PETITUM

Bahwa berdasarkan uraian peristiwa dan fakta hukum serta ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 /Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598m², Tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469/1997, Tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 /Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598m², Tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469/1997, Tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Halaman 20 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan jawabannya tertanggal 12 Pebruari 2020, sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

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

2. Gugatan Penggugat seharusnya diajukan ke Pengadilan Umum

a. Bahwa perlu ditekankan oleh Tergugat dalam konteks perkara ini bahwa Gugatan Penggugat seharusnya ditujukan kepada peradilan umum karena terkait dengan kerugian materi berupa uang yang dialami dan ditanggung oleh Penggugat sebagaimana didalilkan dalam point 7, hal.7 Surat Gugatan Penggugat.

b. Mengacu pada ***Yurisprudensi Nomor 88.K/TUN/1993 tanggal 09-09-1994*** menyebutkan "*meskipun sengketa ini terjadi akibat adanya Surat Keputusan Pejabat atau Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), tetapi dalam sengketa tersebut terdapat sengketa perdata menyangkut pembuktian status dan hak atas tanah yang masuk dalam lingkup kewenangan Hakim Perdata, maka sengketa tersebut seharusnya terlebih dahulu diselesaikan melalui Badan Peradilan Umum*",

serta Mengacu pula pada *Yurisprudensi* yang lain, memberikan pengaturan demikian :

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

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

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

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



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

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

Dengan demikian maka *Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan memutuskan perkara ini*. karena merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri sebab hal ini sangat erat berkaitan dengan adanya pelanggaran hak keperdataan seseorang / lembaga / yayasan / badan hukum yang menimbulkan kerugian materiil bagi seseorang.

3. Gugatan Penggugat telah daluwarsa dan tidak memenuhi tenggang waktu dikarenakan:

- a. Bahwa objek sengketa dalam perkara ini yaitu Sertipikat Hak Pengelolaan No.2/Kelurahan Baratajaya Kecamatan Gubeng Kota Surabaya, Gambar Situasi No.10469/1997 Tanggal 21-08-1997 Luas 231.598 M² atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, diterbitkan oleh Tergugat tanggal 02-09-1997 dengan demikian maka sangat jelas bahwa sesuai Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur hal yang demikian: *"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak*



mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Kemudian yang menjadi pertanyaan dari Tergugat kepada Penggugat adalah kenapa setelah lewat 22 tahun 4 bulan semenjak penerbitan sertifikat tanah obyek perkara a quo kemudian Penggugat baru merasa keberatan terhadap timbulnya sertifikat di atas tanah yang diakui milik Penggugat? Dari konteks ini dapat pula Tergugat jelaskan bahwa sejak dari tahun 2008 ada banyak pemeriksaan perkara yang jumlahnya lebih dari satu di Pengadilan Tata Usaha Negara dengan objek yang sama dengan perkara ini yaitu Sertipikat Hak Pengelolaan No.2/Kelurahan Baratajaya Kecamatan Gubeng Kota Surabaya, Gambar Situasi No.10469/1997 Tanggal 21-08-1997 Luas 231.598 M² atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, yang diterbitkan oleh Tergugat tanggal 02-09-1997, lalu yang kemudian menjadi pertanyaan adalah kenapa Penggugat baru mengajukan gugatannya sekarang di tahun 2020 sedangkan dari pada saat penerbitan sertifikat yaitu pada tahun 1997, Penggugat bisa menggunakan hak gugatnya di PTUN pada waktu itu, kenapa baru sekarang di tahun 2020 setelah berakhirnya semua pemeriksaan perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara, Penggugat baru menggunakan hak gugatnya atas sertifikat tanah tersebut? Padahal penggugat jelas-jelas mengetahui sertifikat tersebut sebagaimana didalilkan dalam point 7, hal.7 Surat Gugatan Penggugat.

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



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

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

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

4. Penggugat tidak mempunyai legal standing dan tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan ini dikarenakan hal-hal sebagai berikut:



- a. Bahwa mengenai siapa yang mempunyai hak untuk menggugat dalam Pasal 53 Undang-Undang 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 telah ditentukan bahwa dasar untuk menggugat yang mensyaratkan adanya unsur kepentingan yang dirugikan oleh keluarnya Keputusan Tata Usaha Negara, dengan demikian harus ada hubungan causal antara Keputusan Tata Usaha Negara dengan kepentingan yang dirugikan, sebagaimana adagium *bila ada kepentingan, maka baru boleh berproses (point'd interest, point'd action)*.
- b. Dalam perkara *a quo* penggugat bukanlah sebagai pihak yang mempunyai *legal standing* serta kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan, hal tersebut dikarenakan dalam gugatannya tidak terdapat suatu dasar hukum yang jelas yang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum antara penggugat dengan bidang tanah yang telah diterbitkan keputusan *a quo* dan secara serta merta dan sepihak, Penggugat mendalilkan sebagai pihak yang memperoleh hak prioritas atas tanah *a quo*. Dari riwayat tanahnya jelas bahwa tanah tersebut merupakan tanah negara bekas Eigendom Verponding No.5853 dan Eigendom Verponding No.1304 sisa atas nama Gemente Soerabaya yang sekarang disebut dengan Pemerintah Kota Surabaya. Berdasarkan hal tersebut terbukti bahwa penggugat tidak mempunyai kompetensi dan kapasitas untuk mengajukan gugatan, Oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk kiranya menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;

5. Gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa untuk menggugat subyek hukum berupa suatu institusi yang lebih rendah secara hierarkis harus disebutkan terlebih dahulu institusi yang secara hierarkis lebih tinggi kedudukannya kemudian baru institusi yang paling rendah kedudukannya dan seterusnya sampai dengan institusi yang paling rendah secara hierarkis dituju dalam Gugatan, sehingga ada



tingkatan secara gradual. Dalam perkara ini terdapat institusi yang berperan dalam proses pembuatan Surat Keputusan a quo yakni Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur yang memberikan rekomendasi sebagaimana surat tanggal 27 Juni 1996 No.560-235.7790, oleh karenanya Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur mutlak harus turut menjadi pihak dalam perkara ini.

6. Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas (Obsuurs Libel)

Bahwa kembali Tergugat tekankan pada Penggugat, terkait riwayat penerbitan tanah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Pengelolaan No.2/Kelurahan Baratajaya Kecamatan Gubeng Kota Surabaya, Gambar Situasi No.10469/1997 Tanggal 21-08-1997 Luas 231.598 M² atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, adalah berasal dari Eigendom Verponding No.5853 dan Eigendom Verponding No.1304 sisa atas nama Gemente Soerabaya yang sekarang disebut dengan Pemerintah Kota Surabaya, artinya demi Hukum Penguasaan bidang tanah yang telah diterbitkan Surat Keputusan a quo oleh Tergugat kepada Pemerintah Kota Surabaya tunduk dan patuh serta harus seijin Pemerintah Kota Surabaya. Dengan tidak ada sangkut paut dan hubungan hukum antara Pemerintah Kota Surabaya dengan Penggugat yang juga diikuti dengan riwayat perolehan dan penerbitan tanah sebagaimana tercatat dalam Surat Keputusan a quo maka jelas dan terbukti dengan gamblang bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas. Dengan demikian maka disimpulkan bahwa Penggugat selain tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah obyek perkara juga tidak pula memiliki hubungan hukum dengan pemegang yang berhak dari tanah tersebut yaitu Pemerintah Kota Surabaya.

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, maka Tergugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan memberikan putusan dengan menyatakan *gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvaklijk Ver Klaard)*.

B. DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Jawaban DALAM EKSEPSI di atas sebagai terulang dan menjadi satu kesatuan dari Jawaban DALAM POKOK PERKARA ini.
2. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan No.2/Kelurahan Baratajaya Kecamatan Gubeng Kota Surabaya, Gambar Situasi No.10469/1997 Tanggal 21-08-1997 Luas 231.598 M² atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, telah bersesuaian dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
3. Bahwa Kronologis Penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan No.2/Kelurahan Baratajaya Kecamatan Gubeng Kota Surabaya, Gambar Situasi No.10469/1997 Tanggal 21-08-1997 Luas 231.598 M² atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya oleh Tergugat adalah sebagai berikut :
 - Semula Tanah obyek perkara sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Pengelolaan No.2/Kelurahan Baratajaya Kecamatan Gubeng Kota Surabaya, Gambar Situasi No.10469/1997 Tanggal 21-08-1997 Luas 231.598 M² atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, berstatus sebagai Tanah Negara bekas Eigendom Verponding No.1304 Sisa Atas Nama De Gemente Soerabaya, Luas 231.598 M² yang secara fisik dikuasai/dikelola oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya berdasarkan Surat Pernyataan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Tanggal 12-10-1995 No.593/3943/402.5.11/95
 - Dengan suratnya masing-masing tanggal 11-01-1996 dan 15-08-1994 beserta surat-surat yang berhubungan dengan permohonan hak

Halaman 27 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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



tersebut, Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya mengajukan permohonan Hak Pengelolaan kepada Menteri Agraria/Kepala BPN melalui Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya (sekarang disebut juga sebagai Kantor Pertanahan Kota Surabaya II)

- Setelah menerima Permohonan Hak tersebut, selajutnya Panitia Pemeriksaan Tanah Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya mengadakan penelitian data fisik dan yuridis atas tanah tersebut yang hasilnya dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (Pantia A) No.144/HPL/111/96 Tgl.06-03-96 dengan hasil kesimpulan antara lain sebagai berikut : "Bahwa permohonan tersebut dapat diluluskan dengan alasan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku "
- Selanjutnya dengan Surat No.560.1-5891 Tgl.02-05-1996 permohonan tersebut diteruskan oleh Tergugat kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur dengan pertimbangan setuju di kabulkan dan diberikan dengan Hak Pengelolaan seluas 231.598 M²
- Setelah diadakan penelitian terhadap berkas-berkas permohonan tersebut dengan Surat No.560.235-7790 Tgl.27-06-1996 Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur meneruskannya kepada Menteri Agraria/Kepala BPN dengan pertimbangan setuju dikabulkan dan diberikan dengan Hak Pengelolaan seluas 231.598 M²
- Setelah menerima permohonan hak tersebut dan memperhatikan Surat Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur No.560.235-7790 Tgl.27-06-1996 dan Surat Tergugat No.560.1-5891 Tgl.02-05-1996 selanjutnya Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.53/HPL/BPN/97 Tgl.08-04-1997 Tanggal 08-04-1997 Daftar Lampiran No.Urut 11 Tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.



- Setelah menerima Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.53/HPL/BPN/97 Tanggal 08-04-1997 Daftar Lampiran No.Urut 11 Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya mendftarkannya ke Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya (sekarang Kantor Pertanahan Kota Surabaya II) dan oleh Tergugat diterbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan No.2/Kelurahan Baratajaya Kecamatan Gubeng Kota Surabaya, Gambar Situasi No.10469/1997 Tanggal 21-08-1997 Luas 231.598 M² atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya
- 4. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka penerbitan Surat Keputusan obyek sengketa yang telah diterbitkan oleh Tergugat tersebut telah diproses sesuai ketentuan hukum yang berlaku, khususnya :
 - Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;
 - Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah
 - Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Pemberian Hak Atas Tanah
 - Peraturan Menteri Dalam Negeri No.1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannyadan telah bersesuaian pula dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang meliputi :

a. Asas Kepastian Hukum

Asas ini menurut Penjelasan umum atas ketentuan Pasal 10 huruf Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. Dalam hal ini Tindakan Tergugat yang menerbitkan sertipikat obyek perkara, sudah bersesuaian dengan aspek yuridis formal maupun prosedur administrasi yang baik dan teratur. Sehingga dalam hal



ini tindakan Tergugat tidak dapat dikualifikasikan sebagai Tindakan yang melanggar Asas Kepastian Hukum.

b. Asas Kecermatan

Asas ini secara konkret dilakukan dengan sangat teliti, cermat, jujur dengan mempertimbangkan aspek yuridis formal dan administrasi, sehingga tidak mungkin terjadi kesalahan dalam penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan No.2/Kelurahan Baratajaya Kecamatan Gubeng Kota Surabaya, Gambar Situasi No.10469/1997 Tanggal 21-08-1997 Luas 231.598 M² atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, disamping itu tentu Tergugat juga mempertimbangkan dokumen-dokumen administrasi yang dilampirkan pada saat penerbitan Sertipikat obyek perkara. Sehingga dengan demikian maka tidak ada satu pun tindakan dari Tergugat yang dapat dikualifikasikan melanggar asas kecermatan;

c. Asas Larangan Menyalahgunakan Kewenangan (dotournement de pouvoir)

Bahwa dalam menerbitkan objek sengketa a quo, Tergugat sama sekali tidak melanggar tujuan pendaftaran Sertipikat Hak Atas Tanah, justru dengan adanya pendaftaran tanah di kantor pertanahan malah semakin menjamin kepastian hukum tentang hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang dan dapat dijadikan alat bukti di pengadilan apabila ada pihak-pihak yang merasa kepentingannya dirugikan/terganggu dengan penerbitan pendaftaran Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut. Semua yang dilakukan oleh Tergugat terikat dan tunduk pada peraturan perundang-undangan, dan tidak ada satupun yang melanggar peraturan perundang-undangan.

d. Asas Pelayanan Publik

Bahwa dalam menerbitkan Sertipikat obyek perkara a quo, Tergugat tidak mengabaikan asas pelayanan publik yakni asas ketertiban. Dengan menerbitkan objek sengketa a quo maka jelas bahwa Tergugat sama sekali tidak melanggar ketentuan, persyaratan dan prosedur



sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Dalam penerbitan sertipikat objek perkara, Tergugat justru mematuhi segala ketentuan, persyaratan dan prosedur sebagaimana dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan.

e. Asas Larangan Bertindak Sewenang-wenang (*Willekeur*)

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

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

A.DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat seluruhnya.

B.DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menyatakan SAH secara hukum Sertipikat Hak Pengelolaan No.2/Kelurahan Baratajaya Kecamatan Gubeng Kota Surabaya, Gambar Situasi No.10469/1997 Tanggal 21-08-1997 Luas 231.598 M² atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya
3. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa dalam proses persidangan Pemeriksaan Persiapan Pengadilan telah memanggil Pihak Ketiga atas nama Pemerintah Kota Surabaya untuk diberikan hak-haknya sesuai ketentuan Pasal 83 Undang-Undang Nomor



5 Tahun 1986, dan atas panggilan Pengadilan tersebut telah hadir yang bersangkutan pada tanggal 05 Februari 2020 dan menyerahkan Surat Permohonan, tertanggal 11 Februari 2020, dan telah menyatakan pada pokoknya akan masuk sebagai Pihak Intervensi dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa atas Permohonan dari Pihak Ketiga, Pengadilan dalam Putusan Sela Nomor : 04/G/2020/PTUN.Sby. tanggal 26 Februari 2020 telah menetapkan Pemohon Intervensi didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi sebagaimana tercantum dalam Berita Acara yang menjadi satu kesatuan dalam Putusan ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah memberikan jawabannya tertanggal 11 Maret 2020, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalih yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui oleh Tergugat II Intervensi secara tegas dalam dalil jawaban ini.
2. Bahwa obyek sengketa yang didalihkan Penggugat dalam perkara ini adalah **Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 / Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598 m2, Tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469 / 1997, Tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya** (selanjutnya disebut obyek sengketa). Bahwa berdasarkan data HPL No.2 seharusnya atas nama **Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya BUKAN Pemerintah Kota Surabaya.**
3. **PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM (LEGAL STANDING)**

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat (tidak mempunyai legal standing) untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo karena **Penggugat bukan pemilik atas obyek sengketa.** Bahwa dalam dalih gugatannya Penggugat tidak dapat menjelaskan alas hak atau bukti kepemilikan atas obyek sengketa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan :

Pasal 32

- (1) Sertipikat merupakan **surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya**, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, **maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu** telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Bahwa tanah yang didalihkan dikuasai oleh Penggugat merupakan bagian dari Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 / Kelurahan Baratajaya **yang tercatat sebagai aset Pemerintah Kota Surabaya dalam Simbada (Sistem Informasi dan Manajemen Barang Milik Daerah) dengan register tanah nomor 12345678-1997-19888-1.**

Lebih lanjut dalam posita gugatannya, Penggugat mendalihkan pada halaman 6 sampai halaman 7 dalam gugatan, antara lain :

1. Bahwa Penggugat adalah **Pemilik Bangunan** yang terletak di Jalan Ngagel Wasana I / 46 Surabaya seluas 126 m2 berdasarkan Akte Jual Beli No 1 Tahun 2002 Ikatan Notaris Andreas Albertus Andi Prayitno, S.H., M.Kn.;
2. Bahwa batas-batas tanah Penggugat sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatasan dengan rumah Saudara Yunita Indah Rahmawati;

Halaman 33 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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



- Sebelah selatan berbatasan dengan Saudara Wiryono Imam Santoso;
 - Sebelah timur berbatasan dengan jalan area perumahan;
 - Sebelah barat berbatasan dengan tanah kosong yang pemiliknya tidak diketahui;
3. Bahwa Penggugat, **pada tanggal 1 Maret 2002** membeli sebidang tanah beserta bangunan diatasnya kepada Drs. Darmono Handoyo melalui Ikatan Notaris Andreas Albertus Andi Prayitno, S.H., M.Kn. dimana sebelum terjadi ikatan jual beli tanah tersebut Drs. Darmono Handoyo telah membeli tanah dan bangunan di Jalan Ngagel Wasana I / 46 **terlebih dahulu diduduki oleh almarhum Djono sejak tahun 1974** yang dikuatkan dengan kesaksian tetangga;
4. Bahwa tahun 1974 **saat Almarhum Djono menempati tanah tersebut** berdasarkan penggarapan / pendudukan / penghunian dilakukan di atas tanah Negara, dan bukan atas tanah hak Izin Pemakaian Tanah;
5. Bahwa terhadap bangunan milik Penggugat tersebut pada saat Penggugat membeli dari saudara Drs. Darmono Handoyo awalnya tanah tersebut merupakan tanah yang penggarapan / pendudukan / penghunian diatas tanah negara **yang telah terbit Izin Pemakaian Tanahnya**. Penggugat awalnya melaksanakan saja **pembayaran Retribusi Izin Pemakaian Tanah tersebut**, namun lambat laun Retribusi Izin Pemakaian Tanah tersebut selalu mengalami kenaikan nominal yang signifikan dan hal tersebut terus menerus terjadi setiap tahunnya. Puncaknya adalah Penggugat menerima surat tagihan Retribusi Izin Pemakaian Tanah Nomor 593 / 6438 / 436.7.11 / 2019 tanggal 22 Juli 2019 **yang menegaskan bahwa dasar penagihan Izin Pemakaian Tanah tersebut karena adanya Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 / Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598 m2, tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469 / 1997 tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya**;
6. Bahwa terhadap surat dari Pemerintah Kota Surabaya tersebut, Penggugat mengirimkan surat tertanggal 25 Juli 2019 dan tanggal 9



September 2019 yang mempertanyakan tentang dasar Pemerintah Kota Surabaya mendapatkan Sertipikat Hak Pengelolaan lahan tersebut hingga sampai dicatatkan sebagai Aset Pemerintah Kota Surabaya di dalam register Sistem Informasi Manajelem Barang Daerah (Simbada) dengan Nomor 12345678-1997-19888-1;

Mendasarkan dalih Penggugat tersebut diatas, Tergugat II intervensi sampaikan sanggahan sebagai berikut :

1. Bahwa dalam dalihnya Penggugat mendalihkan "bahwa Penggugat adalah **Pemilik Bangunan** yang terletak di Jalan Ngagel Wasana I / 46 Surabaya seluas 126 m2 berdasarkan Akte Jual Beli No 1 Tahun 2002 Ikatan Notaris Andreas Albertus Andi Prayitno, S.H., M.Kn.," namun demikian Penggugat tidak menjelaskan lebih lanjut apa yang menjadi obyek dalam jual beli tersebut, apakah sebatas bangunan saja, bangunan beserta tanah, atau jual beli bangunan beserta peralihan Izin Pemakaian Tanah (IPT)??? Apakah saat membeli bangunan dimaksud Penggugat tidak mencari tahu apa jenis alas hak atas tanah dimana bangunan tersebut berada??? Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dalam gugatannya.

Bahwa faktanya secara hukum jual beli antara Penggugat dengan Drs. Darmo Handoyo adalah jual beli bangunan, dan pada saat Penggugat melakukan jual beli sudah dalam bentuk Izin Pemakaian Tanah (IPT);

2. Bahwa dalam dalihnya Penggugat mendalihkan "**Bahwa Penggugat, pada tanggal 1 Maret 2002 membeli sebidang tanah beserta bangunan diatasnya kepada Drs. Darmo Handoyo melalui Ikatan Notaris Andreas Albertus Andi Prayitno, S.H., M.Kn. dimana sebelum terjadi ikatan jual beli tanah tersebut Drs. Darmo Handoyo telah membeli tanah dan bangunan di Jalan Ngagel Wasana I / 46 terlebih dahulu diduduki oleh almarhum Djono sejak tahun 1974**" namun demikian Penggugat tidak menjelaskan lebih lanjut apa hubungan antara Drs. Darmo Handoyo dengan Almarhum Djono, serta bagaimana peralihan hak atas tanah dan penguasaannya antara Almarhum Djono dengan Drs. Darmo Handoyo??? Lebih lanjut pada saat membeli tanah pada tanggal 1 Maret



2002 tersebut, apakah sudah terbit Izin Pemakaian Tanah (IPT) serta apakah telah terjadi peralihan subyek pemegang IPT tersebut???
Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dalam gugatannya;

Bahwa faktanya secara hukum tanah dimaksud merupakan Aset Pemerintah Kota Surabaya yang berdasarkan pada daftar Inventaris Pemerintah Kota Surabaya dengan Nomor Register 12345678-1997-19888-1 mendasarkan pada Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 / Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598 m2, tanggal 2 September 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya.

3. Bahwa dalam dalihnya Penggugat mendalihkan "Penggugat menerima surat tagihan Retribusi Izin Pemakaian Tanah Nomor 593 / 6438 / 436.7.11 / 2019 tanggal 22 Juli 2019 yang menegaskan bahwa dasar penagihan Izin Pemakaian Tanah tersebut karena adanya Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 / Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598 m2, tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469 / 1997 tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya".

Mendasarkan pada dalih Penggugat tersebut justru menunjukkan bahwa yang menjadi dasar Penggugat untuk menempati Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya / Tergugat II Intervensi adalah dengan surat Izin Pemakaian Tanah atas nama pemegang izin Sdr. Budianto / Penggugat yang diterbitkan oleh Tergugat II Intervensi. Bahwa faktanya Penggugat tidak bisa menunjukkan / mendalihkan dasar hukum apa Penggugat menempati tanah tersebut selain surat Izin Pemakaian Tanah, sehingga dapat disimpulkan bahwa Penggugat menempati tanah tersebut **atas izin PIHAK YANG BERWENANG dalam pengelolaan tanah asset dimaksud.**

Lebih lanjut terbukti bahwa Penggugat membeli bangunan dimaksud pada tahun 2002, sedangkan obyek sengketa terbit pada tahun 1997, sehingga dengan demikian Penggugat tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan, karena obyek sengketa terbit terlebih dahulu



sebelum Penggugat membeli bangunan dimaksud. Seharusnya sebagai **pembeli yang beritikad baik**, Penggugat seharusnya sudah memahami dan mengetahui bahwa bangunan yang dibeli tersebut berdiri diatas tanah yang telah terbit Izin Pemakaian Tanah (IPT) diatas tanah asset Pemerintah Kota Surabaya berdasarkan obyek sengketa perkara a quo.

Berdasarkan fakta hukum diatas, terbukti Penggugat bukanlah pemilik atas obyek tanah sengketa sehingga secara hukum Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan Hukum (*legal standing*) dan oleh karenanya kami mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat.

4. GUGATAN PENGGUGAT LEWAT WAKTU (DALUARSA)

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak gugatan **Penggugat karena telah lewat waktu (daluarsa)**, sebab :

- a. Penggugat mendalihkan dalam gugatannya pada angka 5 halaman 6 sampai dengan halaman 7, sebagai berikut :

*"Penggugat menerima surat tagihan Retribusi Izin Pemakaian Tanah Nomor 593 / 6438 / 436.7.11 / 2019 **tanggal 22 Juli 2019** yang menegaskan bahwa dasar penagihan Izin Pemakaian Tanah tersebut karena adanya Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 / Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598 m2, tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469 / 1997 tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya".*

Bahwa apabila dicermati, Penggugat mengajukan gugatan pada **tanggal 8 Januari 2020**, sedangkan dalam dalihnya pada angka 5 pada halaman 6-7 gugatan, Penggugat **baru mengetahui bahwa dasar penagihan Izin Pemakaian Tanah tersebut karena adanya Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 / Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598 m2, tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469 / 1997 tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (obyek sengketa)**, pada saat menerima surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tagihan Retribusi Izin Pemakaian Tanah Nomor 593 / 6438 / 436.7.11 / 2019 **tanggal 22 Juli 2019**.

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 55 UU nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".

Bahwa berdasarkan pada **Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015**, diatur bahwa tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh KTUN dimaksud, **dihitung sejak yang bersangkutan PERTAMA KALI mengetahui KTUN yang merugikan kepentingannya**. Bahwa dengan demikian, pengajuan gugatan ini diajukan melebihi jangka waktu 90 hari sebagaimana ditegaskan didalam **Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Juncto Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2015**.

- b. berdasarkan ketentuan **Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**, disebutkan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, **maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu** telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut. Bahwa obyek sengketa terbit pada tahun 1997 sedangkan Penggugat mengajukan gugatan 23 tahun setelah terbitnya obyek sengketa.

Dengan demikian terbukti gugatan Penggugat telah lewat waktu (*daluarsa*), sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat secara keseluruhan harus dinyatakan gugur demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak dapat

Halaman 38 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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



diterima. Oleh karena gugatan Penggugat telah lewat waktu (*daluarsa*), maka mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat

5. KEWENANGAN / KOMPETENSI ABSOLUTE PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat terkait dengan Kompetensi Absolute Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dalam mengadili perkara a quo, karena Penggugat beranggapan bahwa tanah sebagaimana dimaksud dalam obyek sengketa adalah milik mereka (*quad non*).

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalihkan yang menjadi dasar Penggugat untuk menempati rumah dan tanah dimaksud adalah dengan surat Izin Pemakaian Tanah atas nama Penggugat, namun pada gugatannya juga mendalihkan bahwa Penggugat merasa dirugikan kepentingannya untuk memperoleh hak milik atas bidang tanah negara yang dikuasai secara terus menerus dengan itikad baik membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Hal ini justru menunjukkan adanya sengketa kepemilikan / sengketa perdata antara Penggugat yang mengklaim tanah tersebut adalah tanah negara “bebas” sedangkan di lokasi tersebut telah terbit Sertipikat Hak Pengelolaan (obyek sengketa).

Bahwa apabila mencermati uraian posita dan petitum gugatan Penggugat tersebut di atas maka nampak bahwa pokok permasalahan perkara a quo adalah berkaitan pertentangan atau sengketa hak atau sengketa kepemilikan, dan alasan gugatan merujuk pada ketentuan perdata yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), dan bukan sengketa tentang administrasi/tata usaha negaradengan demikian dapat disimpulkan bahwa perkara a quo berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah.

Bahwa dikarenakan permasalahan dalam perkara a quo adalah berkaitan dengan sengketa perdata / sengketa kepemilikan, maka **berdasarkan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yakni :**

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 07 September 1994, No. 88 K / TUN / 1993 yang menyatakan “*meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara*



tersebut menyangkut pembuktian hak pemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus dijatuhkan terlebih dahulu ke Pengadilan umum karena merupakan sengketa kepemilikan hak atas tanah";

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

Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang dalam mengadili perkara a quo (wewenang absolute), sebab senyatanya perkara a quo adalah perkara sengketa kepemilikan / keperdataan, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa :

"eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan."



Berdasarkan uraian-uraian hukum tersebut diatas, maka terbukti bahwa **Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang dalam mengadili perkara a quo**, dan hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat secara keseluruhan harus dinyatakan gugur demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

6. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*plurium litis consortium*)

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak Gugatan Penggugat karena gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*).

Bahwa secara hukum penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan (HPL) secara prosedur berbeda dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) ataupun Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Bahwa dalam penerbitan obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 / Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598 m², tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469 / 1997 tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya, terdapat salah satu persyaratan yakni Surat Rekomendasi yang diterbitkan Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Jawa Timur, Nomor 560-235.7790 tanggal 27 Juni 1996. Bahwa dengan demikian secara hukum Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Jawa Timur adalah pihak yang harus ikut digugat dalam perkara a quo.

Bahwa dikarenakan Penggugat tidak turut menggugat Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Jawa Timur, dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

7. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*obscur libel*)

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak Gugatan Penggugat karena kabur dan tidak jelas (*obscur libel*). Penggugat dalam menguraikan dalil-dalil posita gugatan saling tumpang tindih dan tidak merinci tindakan Tergugat



yang mana yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan dan/atau Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

Lebih lanjut gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah kedua kali terakhir dengan UU No. 51 Tahun 2009 (selanjutnya disebut Undang-Undang PTUN). Bahwa dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) tersebut mengatur alasan-alasan yang dapat digunakan dalam mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Bahwa dalam dalih gugatan Penggugat tidak dapat menjelaskan aturan hukum apa yang dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa dan bagaimana bentuk pelanggaran. Penggugat hanya mendalihkan bahwa Tergugat melanggar ketentuan Peraturan Perundang-Undangan dan Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), namun Penggugat tidak bisa menjelaskan bentuk pelanggaran apa yang dilakukan oleh Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa. Selain itu Penggugat juga tidak dapat menjelaskan bagaimana atau dalam bentuk apa Tergugat melanggar AAUPB.

Bahwa setiap gugatan yang diajukan haruslah jelas karena apabila tidak jelas maka gugatan tersebut menjadi kabur dan mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), sebagaimana dinyatakan oleh yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 1149K / Sip / 1970, tertanggal 17 April 1979 dalam perkara antara Durasis U. Simpei melawan Albert Dulin Duha, yang menyebutkan bahwa Gugatan kabur (*obscurum libelum*) mengakibatkan tersebut tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian-uraian hukum tersebut diatas, maka tampak bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas dan hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat secara keseluruhan harus dinyatakan gugur demi



hukum atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Oleh karena gugatan Penggugat kabur, maka Kami mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*nietont van kelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Tergugat II Intervensi mohon agar hal-hal yang telah tertuang dalam eksepsi dianggap dituangkan kembali kata demi kata dalam pokok perkara ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak semua dalih Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya sendiri secara tegas dan tertulis oleh Tergugat II Intervensi dalam jawaban ini.
3. Bahwa untuk mempersingkat jawaban tanpa mengurangi substansi, Tergugat II Intervensi tidak akan menjawab satu persatu dalih Penggugat, namun hanya terhadap dalih Penggugat yang relevan dengan perkara *a quo*.
4. Bahwa obyek tanah yang menjadi bagian dari obyek sengketa yang dialihkan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* berstatus tanah aset Pemerintah Kota Surabaya yang tercatat dalam Sistem Informasi Manajemen Barang Milik Daerah (Simbada) / daftar Inventaris Pemerintah Kota Surabaya dengan **Nomor Register 12345678-1997-19888-1** **mendasarkan pada Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 / Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598 m2, tanggal 2 September 1997, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya.**
5. Bahwa Penggugat mendalihkan dalam gugatannya pada angka 3 halaman 4 dan halaman 5 yang intinya sebagai berikut :
dalam posita gugatannya, Penggugat mendalihkan pada halaman 6 sampai halaman 7 dalam gugatan, antara lain :
 1. *Bahwa Penggugat adalah **Pemilik Bangunan** yang terletak di Jalan Ngagel Wasana I / 46 Surabaya seluas 126 m2 berdasarkan Akte Jual Beli No 1 Tahun 2002 Ikatan Notaris Andreas Albertus Andi Prayitno, S.H., M.Kn.;*



2. Bahwa batas-batas tanah Penggugat sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan rumah Saudara Yunita Indah Rahmawati;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Saudara Wiryono Imam Santoso;
- Sebelah timur berbatasan dengan jalan area perumahan;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah kosong yang pemiliknya tidak diketahui;

3. Bahwa Penggugat, **pada tanggal 1 Maret 2002** membeli sebidang tanah beserta bangunan diatasnya kepada Drs. Darmono Handoyo melalui Ikatan Notaris Andreas Albertus Andi Prayitno, S.H., M.Kn. dimana sebelum terjadi ikatan jual beli tanah tersebut Drs. Darmono Handoyo telah membeli tanah dan bangunan di Jalan Ngagel Wasana I / 46 **terlebih dahulu diduduki oleh almarhum Djono sejak tahun 1974** yang dikuatkan dengan kesaksian tetangga;

4. Bahwa tahun 1974 **saat Almarhum Djono menempati tanah tersebut** berdasarkan penggarapan / pendudukan / penghunian dilakukan di atas tanah Negara, dan bukan atas tanah hak Izin Pemakaian Tanah;

5. Bahwa terhadap bangunan milik Penggugat tersebut pada saat Penggugat membeli dari saudara Drs. Darmono Handoyo awalnya tanah tersebut merupakan tanah yang penggarapan / pendudukan / penghunian diatas tanah negara **yang telah terbit Izin Pemakaian Tanahnya**. Penggugat awalnya melaksanakan saja **pembayaran Retribusi Izin Pemakaian Tanah tersebut**, namun lambat laun Retribusi Izin Pemakaian Tanah tersebut selalu mengalami kenaikan nominal yang signifikan dan hal tersebut terus menerus terjadi setiap tahunnya. Puncaknya adalah Penggugat menerima surat tagihan Retribusi Izin Pemakaian Tanah Nomor 593 / 6438 / 436.7.11 / 2019 tanggal 22 Juli 2019 **yang menegaskan bahwa dasar penagihan Izin Pemakaian Tanah tersebut karena adanya Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 / Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598 m2,**



tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469 / 1997
tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya;

6. Bahwa terhadap surat dari Pemerintah Kota Surabaya tersebut, Penggugat mengirimkan surat tertanggal 25 Juli 2019 dan tanggal 9 September 2019 yang mempertanyakan tentang dasar Pemerintah Kota Surabaya mendapatkan Sertipikat Hak Pengelolaan lahan tersebut hingga sampai dicatatkan sebagai Aset Pemerintah Kota Surabaya di dalam register Sistem Informasi Manajelem Barang Daerah (Simbada) dengan Nomor 12345678-1997-19888-1;

Mendasarkan dalih Penggugat tersebut diatas, Tergugat II Intervensi sampaikan sanggahan sebagai berikut :

1. Bahwa dalam dalihnya Penggugat mendalihkan "bahwa Penggugat adalah **Pemilik Bangunan** yang terletak di Jalan Ngagel Wasana I / 46 Surabaya seluas 126 m2 berdasarkan Akte Jual Beli No 1 Tahun 2002 Ikatan Notaris Andreas Albertus Andi Prayitno, S.H., M.Kn.," namun demikian Penggugat tidak menjelaskan lebih lanjut apa yang menjadi obyek dalam jual beli tersebut, apakah sebatas bangunan saja, bangunan beserta tanah, atau jual beli bangunan beserta peralihan Izin Pemakaian Tanah (IPT)??? Apakah saat membeli bangunan dimaksud Penggugat tidak mencari tahu apa jenis alas hak atas tanah dimana bangunan tersebut berada??? Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dalam gugatannya;
2. Bahwa dalam dalihnya Penggugat mendalihkan "Bahwa Penggugat, **pada tanggal 1 Maret 2002** membeli sebidang tanah beserta bangunan diatasnya kepada Drs. Darmo Handoyo melalui Ikatan Notaris Andreas Albertus Andi Prayitno, S.H., M.Kn. dimana sebelum terjadi ikatan jual beli tanah tersebut Drs. Darmo Handoyo telah membeli tanah dan bangunan di Jalan Ngagel Wasana I / 46 **terlebih dahulu diduduki oleh almarhum Djono sejak tahun 1974**" namun demikian Penggugat tidak menjelaskan lebih lanjut apa hubungan antara Drs. Darmo Handoyo dengan Almarhum Djono, serta bagaimana peralihan hak atas tanah dan penguasaannya antara Almarhum Djono dengan Drs. Darmo



- Handoyo??? Lebih lanjut pada saat membeli tanah pada tanggal 1 Maret 2002 tersebut, apakah sudah terbit Izin Pemakaian Tanah (IPT) serta apakah telah terjadi peralihan subyek pemegang IPT tersebut??? Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dalam gugatannya;
3. Bahwa dalam dalihnya Penggugat mendalihkan "Penggugat menerima surat tagihan Retribusi Izin Pemakaian Tanah Nomor 593 / 6438 / 436.7.11 / 2019 tanggal 22 Juli 2019 yang menegaskan bahwa dasar penagihan Izin Pemakaian Tanah tersebut karena adanya Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 / Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598 m2, tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469 / 1997 tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya".
4. Berdasarkan pada dalih Penggugat tersebut justru menunjukkan bahwa **yang menjadi dasar Penggugat untuk menempati Tanah Aset Pemerintah Kota Surabaya / Tergugat II Intervensi adalah dengan surat Izin Pemakaian Tanah atas nama pemegang izin Sdr. Budianto / Penggugat yang diterbitkan oleh Tergugat II Intervensi**. Bahwa faktanya Penggugat tidak bisa menunjukkan / mendalihkan dasar hukum apa Penggugat menempati tanah tersebut selain surat Izin Pemakaian Tanah, sehingga dapat disimpulkan bahwa Penggugat menempati tanah tersebut **atas izin PIHAK YANG BERWENANG dalam pengelolaan tanah asset dimaksud**.
5. Bahwa faktanya tanah dimaksud merupakan Aset Pemerintah Kota Surabaya yang berdasarkan pada daftar Inventaris Pemerintah Kota Surabaya dengan Nomor Register 12345678-1997-19888-1 berdasarkan pada Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 / Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598 m2, tanggal 2 September 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya.
6. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalihkan yang menjadi dasar Penggugat untuk menempati rumah dan tanah dimaksud adalah dengan surat Izin Pemakaian Tanah atas nama Penggugat, namun pada gugatannya juga mendalihkan bahwa Penggugat merasa dirugikan kepentingannya untuk memperoleh hak milik atas bidang tanah negara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dikuasai secara terus menerus dengan itikad baik membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Hal ini justru menunjukkan adanya sengketa kepemilikan / sengketa perdata antara Penggugat yang mengklaim tanah tersebut adalah tanah negara “bebas” sedangkan di lokasi tersebut telah terbit Sertipikat Hak Pengelolaan (obyek sengketa).

7. Bahwa apabila mencermati uraian posita dan petitum gugatan Penggugat tersebut di atas maka nampak bahwa pokok permasalahan perkara a quo adalah berkaitan pertentangan atau sengketa hak atau sengketa kepemilikan, dan alasan gugatan merujuk pada ketentuan perdata yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), dan bukan sengketa tentang administrasi/tata usaha negaradengan demikian dapat disimpulkan bahwa **perkara a quo berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah**, sehingga bukan lagi kompetensi / wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk mengadili perkara a quo.
6. Bahwa terhadap **Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 / Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598 m², tanggal 2 September 1997, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya**, telah digugat dalam beberapa perkara, antara lain :
 - a. Perkara PTUN Nomor 105 / G / 2008 / PTUN.SBY jo. 152 / B / 2009 / PT.TUN.SBY jo. 172 K / TUN / 2010 jo. 99 PK / TUN / 2012 antara Tuan SUDJIMAN alias DJIMAN, dkk selaku Penggugat melawan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya dan Walikota Surabaya selaku Tergugat II Intervensi, dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht);
 - b. Perkara PN Nomor 697 / Pdt.G / 2007 / PN.SBY jo. 298 / Pdt / 2010 / PT.SBY jo. 2148 K / Pdt / 2011 antara CHODRADI OESMAN, SH., dkk selaku Penggugat melawan Walikota Surabaya selaku Tergugat, dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht);
 - c. Perkara PTUN Nomor 191 / G / 2013 / PTUN.SBY jo. 224 / B / 2014 / PT.TUN.SBY antara Tuan SUDJIMAN alias DJIMAN, dkk selaku Penggugat melawan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya dan Walikota Surabaya selaku

Halaman 47 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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



Tergugat II Intervensi, dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht);

Bahwa berdasarkan putusan-putusan tersebut diatas, khususnya pada putusan Perdata dimana perkara dimaksud adalah perkara class action (Perkara PN Nomor 697 / Pdt.G / 2007 / PN.SBY jo. 298 / Pdt / 2010 / PT.SBY jo. 2148 K / Pdt / 2011), sedangkan Penggugat dalam perkara a quo tidak ikut menyatakan keluar dari perkara dimaksud, sehingga dengan demikian Penggugat ikut tunduk pada hasil Putusan tersebut.

7. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dalam surat gugatannya pada angka 1 mengaku pemilik bangunan yang terletak di Jalan Ngagel Wasana I/46 Surabaya seluas 126 M2 berdasarkan Akta Jual Beli No. 1 tahun 2002 Ikatan Notaris Andreas Albertus Andi Prayitno, SH.,M.Kn.Selanjutnya Penggugat juga mendalilkan diatas tanah tersebut tanah negara yang telah terbit Izin Pemakaian Tanah bahkan Penggugat juga melakukan pembayaran Izin Pemakaian Tanah tersebut. Serta dalam surat gugatan Penggugat tersebut Penggugat tidak menguraikan / menyebutkan secara tegas alas hak kepemilikan atas tanah tersebut. Bahwa dari kenyataan tersebut nampak bahwa sesungguhnya Penggugat tidak mempunyai alas hak kepemilikan yang sah atas tanah Jalan Ngagel Wasana I/46 Surabaya seluas 126 M2 tersebut atau setidaknya alas hak atas tanah obyek sengketa tidak jelas.

Dengan demikian gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan dan tidak berdasarkan atas hukum sehingga gugatan Penggugat perkara a quo harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Bahwa hal ini sesuai dengan kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 21-8-1974, Nomor : 565 K / Sip / 1973 adalah sebagai berikut : *"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas."*

8. Bahwa berdasarkan fakta obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 / Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598 m2, Tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469 / 1997, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya adalah terbit pada



Tanggal 21 Agustus 1997. Sedangkan berdasarkan dalil gugatan Penggugat dalam surat gugatannya Penggugat mengaku pemilik bangunan yang terletak di Jalan Ngagel Wasana I / 46 Surabaya seluas 126 M2 berdasarkan Akta Jual Beli No. 1 tanggal 1 Maret 2002.

Bahwa dari uraian urutan kronologi tersebut diatas nampak bahwa terbitnya obyek sengketa telah terbit sebelum jual beli antara Penggugat dengan Drs. Darmo Handoyo. Padahal seharusnya Penggugat patut mengetahui bahwa tanah di Jalan Ngagel Wasana I / 46 Surabaya seluas 126 M2 telah terbit Izin Pemakaian Tanah tersebut merupakan aset Pemerintah Kota Surabaya. Sehingga Penggugat merupakan pembeli yang ceroboh dan termasuk dalam pembeli yang tidak mempunyai itikad baik, sehingga menurut hukum tidak berhak mendapatkan perlindungan hukum.

9. Bahwa, Tergugat II Intervensi menolak tegas dalil Penggugat surat gugatan no. 16 halaman 10 yang menyatakan :

"Bahwa sampai dengan saat ini Penggugat masih melakukan pembayaran terhadap Pajak Bumi dan bangunan (PBB) sebagaimana ditegaskan didalam pasal 4 Ayat (1) dan (2) Undang Undang No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan bangunan....dst. maka dapat diartikan Penggugat adalah pemilik yang sah dari tanah dijalan Ngagel wasana I/46 Surabaya mengingat Penggugat melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sejak menduduki tanah tersebut sampai dengan hari ini."

Bahwa dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menganggap dengan melakukan pembayaran terhadap Pajak Bumi dan bangunan (PBB) tersebut diartikan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah dari tanah dijalan Ngagel Wasana I / 46 Surabaya adalah dalil yang tidak cermat dan tidak benar.

Sebab bukti pembayaran pajak (PBB) yang dilakukan oleh Penggugat bukan merupakan bukti kepemilikan dan hanya bukti pembayaran pajak memperoleh atas bangunan. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) subyek pajak PBB adalah orang pribadi atau badan yang memiliki hak dan/atau memperoleh manfaat atas tanah dan/atau memiliki,



menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan, dan dalam Pasal 4 ayat (3) menerangkan dalam hal suatu obyek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan subyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sebagai wajib pajak.

10. Bahwa, berdasarkan bukti penerbitan tanah obyek sengketa yaitu Sertifikat Hak Pengelolaan No.2 / Kelurahan Baratajaya Kecamatan Gubeng Kota Surabaya, Gambar Situasi No. 10649 / 1997 tanggal 21-08-1997 luas 231.598 M2 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, adalah berstatus sebagai Tanah Negara bekas Eigendom Verponding No. 1304 Sisa atas nama De Gemente Soerbaya, luas 231.598 M2 yang secara fisik dikuasai oleh Pemerintah Kotamadya Dearah Tingkat II Surabaya.

Bahwa, Tanah Negara bekas Eigendom Verponding No. 1304 Sisa atas nama De Gemente Soerbaya, luas 231.598 M2 merupakan asal hak diterbitkannya obyek sengketa / Sertifikat Hak Pengelolaan No.2 / Kelurahan Baratajaya, Gambar Situasi No. 10649/1997 tanggal 21-08-1997 adalah telah didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain adalah :

- a. Undang-undang Nomor 16 tahun 1950 Tentang Pembentukan Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa barat, dan Daerah Istimewa Jogjakarta, pada pasal 5 ayat (1) telah diatur : ***"Segala milik berupa barang tetap dan perusahaan-perusahaan Kota Besar Tersebut dalam Pasal 1, sebelum dibentuknya menurut Undang-undang ini, menjadi milik-milik kota besar tersebut dalam pasal 1, yang selanjutnya dapat menyerahkan sesuatunya kepada daerah-daerah dibawahnya."***
- b. Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah Negara, pada pasal 12 diatur : ***"Kepala Daerah Swantara dapat diberikan penguasaan atas tanah negara, dengan tujuan untuk kemudian diberikan kepada pihak lain dengan sesuatu hak menurut ketentuan ketentuan Menteri Dalam Negeri."***
- c. Surat A.n Menteri Agraria Kepala Biro Perencanaan dan Perundang-Undangan No. : Ka3 / 1 / 1 tanggal 1 Maret 1962 yang isinya antara lain :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengenai tanah-tanah yang sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dipunyai oleh Kotapraja-kota Praja /kabupaten-kabupaten dengan hak eigendom: a. kalau hak eigendom itu terkena oleh undang-undang tentang penghapusan tanah-tanah partikelir, maka tanah yang bersangkutan akan diberikan dengan surat keputusan menteri agraria dengan hak penguasaan ("beheer") kepada Kota Praja yang dulunya mempunyai hak eigendom tersebut ;

d. Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 31 Mei 1986 Nomor : 020/2276/PUOD, dalam angka 7 huruf b butir 1 yang menentukan : "Tanah yang belum ada sesuatu hak diatasnya tetapi sudah dikuasai dan dimanfaatkan Pemerintah Daerah sejak sebelum daerah yang bersangkutan menjadi daerah otonomi, tanah dimaksud termasuk tanah milik/Yang dikuasai Pemerintah Daerah yang bersangkutan."

11. Bahwa penerbitan obyek sengketa dalam perkara a quo oleh Tergugat, yakni **Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 / Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598 m2, tanggal 2 September 1997, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya** adalah sah sesuai dengan prosedur administrasi, substansi dan wewenang Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Pakai dan Sertipikat Hak Pengelolaan. Bahwa yang menjadi dasar Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa tersebut adalah Peraturan Perundang-Undangan, yakni sebagai berikut :

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;

Lebih lanjut secara hukum penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan (HPL) secara prosedur berbeda dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM)

Halaman 51 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ataupun Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Bahwa dalam penerbitan obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 / Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598 m², tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469 / 1997 tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, terdapat salah satu persyaratan yakni Surat Rekomendasi yang diterbitkan Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Jawa Timur, Nomor 560-235.7790 tanggal 27 Juni 1996. Bahwa dengan demikian secara hukum Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Jawa Timur adalah pihak yang harus ikut digugat dalam perkara a quo.

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

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutus :

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan;
3. Menyatakan gugatan Penggugat telah lewat waktu (*daluarsa*);
4. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha tidak berwenang mengadili perkara a quo (*kompetensi absolute*);
5. Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak;
6. Menyatakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libell*);
7. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 52 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 19 Pebruari 2020 dan terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat mengajukan Duplik pada Persidangan tanggal 26 Pebruari 2020;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah bermeterai cukup dan diberi tanda bukti P.1 sampai dengan P.38, serta telah dicocokkan dengan aslinya atau pembandingnya, bukti tersebut masing-masing adalah sebagai berikut: -----

1. Bukti P.1 : Fotocopy sesuai copy salinan resmi dari Notaris, Akta Jual Beli Bangunan (Rumah) dan Pemindahan Hak Sewa Tanah Persewaan Kotamasyra Surabaya No. 1 yang dikeluarkan oleh Notaris Dr.A.A. Andi Prajitno, Drs., S.H., M.Kn, Tertanggal 1 Maret 2002;
2. Bukti P.2 : Fotocopy sesuai asli, Surat Izin Pemakaian Tanah Jangka Menengah, Nomor : 188.45/2293p/436.7.11/2017, Tertanggal : 18 Mei 2017;
3. Bukti P.3 : Fotocopy sesuai asli, Surat No. 593/10028/436.7.11/2019, Hal : Pemberitahuan, Tertanggal : 4 Maret 2019;
4. Bukti P.4 : Fotocopy sesuai copy, Surat dengan Hal: Jawaban Teguran Surat 4 Maret 2019, Tanggal 2 Juli 2019;
5. Bukti P.5 : Fotocopy sesuai asli, Surat No. 593/6438/ 436.7.11/2019, Hal : Tanggapan, Tertanggal : 22 Juli 2019;
6. Bukti P.6 : Fotocopy sesuai asli, Surat dengan Hal: Jawaban Tanggapan Surat 22 Juli 2019, Tertanggal 25 Juli 2019;
7. Bukti P.7 : Fotocopy sesuai asli, Surat No. 593/7215/436.7.11/2019,

Halaman 53 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 28 Agustus 2019, Hal : Jawaban.;

8. Bukti P.8 : Fotocopy sesuai asli, Surat No. 593/7215/436.7.11/2019, Tanggal 28 Agustus 2019, Hal : Jawaban.
9. Bukti P.9 : Fotocopy sesuai asli, Surat dengan Hal: Permintaan Bukti Alas Hak Kepemilikan 9dan Pencabutan Surat Pernyataan, Tertanggal 9 September 2019.;
10. Bukti P.10 : Fotocopy sesuai asli, Surat dengan Hal: Permohonan informasi Salinan Fotocopy Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan No.2 Kelurahan Baratajaya atas Nama Pemerintah Kota Surabaya, Tertanggal 3 Desember 2019.;
11. Bukti P.11 : Fotocopy sesuai asli, Surat No. 593/9286/436.7.11/2019, Tanggal 13 Desember 2019, Hal : Jawaban;
12. Bukti P.12 : Fotocopy sesuai asli, Salinan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Overheidsdaad);
13. Bukti P.13 : Fotocopy sesuai asli, Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atasTanah Negara dan Ketentuan-ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya;
14. Bukti P.14 : Fotocopy sesuai asli, Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.
15. Bukti P.15 : Fotocopy sesuai asli, Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara;
16. Bukti P.16 : Fotocopy sesuai *download*, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak atas Tanah;
17. Bukti P.17 : Fotocopy sesuai asli, Peraturan Menteri Dalam Negeri

Halaman 54 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pemberian hak atas tanah.;

18. Bukti P.18 : Fotocopy sesuai sesuai download, Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat.;
19. Bukti P.19 : Fotocopy sesuai asli, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai permohonan dan pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat.;
20. Bukti P.20 : Fotocopy sesuai asli, Pernyataan a.n Djiman, Tertanggal 7 Desember 2009 tentang tidak pernah ada pengukuran tanah dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya
21. Bukti P.21 : Fotocopy sesuai asli, Surat Pernyataan a.n Harmadi, Tertanggal 20 Desember 2009.;
22. Bukti P.22 : Fotocopy sesuai asli, Pernyataan a.n Soewandi, Tertanggal 26 Desember 2009.;
23. Bukti P.23 : Fotocopy sesuai asli, Surat Pernyataan a.n Tri Lestari, Tertanggal 1 Desember .2018
24. Bukti P.24 : Fotocopy sesuai asli, surat pernyataan a.n. Sami'an tertanggal 15 Desember 2009.;
25. Bukti P.25 : Fotocopy sesuai asli, Surat Pernyataan a.n Aswati, Tertanggal 30 Desember 2009.;
26. Bukti P.26 : Fotocopy sesuai asli, Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, atas Nama Seni alamat Jalan Ngagel Madya 3, Tahun 1977.;
27. Bukti P.27 : Fotocopy sesuai asli, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.;
28. Bukti P.28 : Fotocopy sesuai asli, Salinan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Halaman 55 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

29. Bukti P.29 : Legal Opinion Dr. Urip Santoso, S.H.,M.H
30. Bukti P.30 : Fotocopy sesuai fotocopy, Kartu tanda penduduk atas nama Djono. NIK: 12.5619.121236.0002
31. Bukti P.31 : Fotocopy sesuai copy, Kartu Keluarga atas nama Djono NIK: 125619/96/03345;
32. Bukti P.32 : Print out, tagihan listrik di jalan Ngagel wasana I/46 RT/RW.0/2 Baratajaya tanggal tagihan 06/12/1995;
33. Bukti P.33 : Fotocopy sesuai copy, Surat Walikota Surabaya H.Sunarto Sumaprawiro, Nomor 010/1991/402.5.12/2001
34. Bukti P.34 : Fotocopy sesuai copy, Sertifikat Hak Milik No. 292, Propinsi : Jawa Timur, Kotamadya : Surabaya, Kecamatan : Gubeng, kelurahan Baratajaya, Nama Pemegang Hak : Samad;
35. Bukti P.35 : Fotocopy sesuai copy, Surat Gubernur Propinsi Jawa Timur Nomor : 072/12576/012/01, tanggal 3 Juni 1981;
36. Bukti P.36 : Fotocopy sesuai asli, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 105/G/2008/PTUN.SBY;
37. Bukti P.37 : Fotocopy sesuai asli, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor : 111/G/2008/PTUN.SBY;
38. Bukti P.38 : Legal opinion Dr.H. Taufik Iman Santoso, S.H.,M.Hum;

Menimbang, bahwa disamping alat bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (satu) orang saksi fakta dan 1 (satu) orang Ahli pada pokoknya menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut :

Saksi-1 **SURYA HARJONO, Drs.,S.H.** yang menerangkan di bawah sumpah, antara lain:

- Bahwa, Saksi dengan tegas mengatakan bahwa sangking banyaknya Buku Tanah Sertifikat HPL yang diterbitkan oleh BPN tersebut saksi sendiri tidak pernah melakukan pengecekan secara langsung, pada saat saksi menerima setumpuk Sertifikat HPL tersebut oleh saksi langsung saja dimasukkan didalam Brankas;

Halaman 56 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi menerangkan pada tahun 1989, disaat saudara saksi dilantik sebagai Kepala Dinas Tanah dan Bangunan banyak perseorangan perdata mempertanyakan tentang dasar hukum persewaan tanah di Kota Surabaya;
- Bahwa, Saksi menerangkan bahwa terpikir oleh saksi untuk me-legal-kan tanah-tanah dikota Surabaya yang dipersewakan tersebut dan menyampaikan hal tersebut kepada Walikota Surabaya saat itu dan mendapat persetujuan untuk dilakukan Pendaftaran Hak Pengelolaan Lahan;
- Bahwa, Saksi juga dengan tegas menyatakan tidak pernah mengetahui adanya pengukuran atas tanah-tanah yang didaftarkan olehnya saat itu sehingga tidak mengetahui dengan pasti patok-patok tanah dan saksi meyakini bahwa Badan Pertanahan Nasional yang saat itu melakukan pengukuran hingga dapat dikeluarkannya Surat Keputusan Hak Pengelolaan Lahan dan Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan tersebut;
- Bahwa, Saksi sendiri tidak mengetahui syarat-syarat untuk melakukan pendaftaran atas tanah Hak Pengelolaan Lahan tersebut;
- Bahwa, Saksi mengatakan semua hal yang berhubungan dengan pendaftaran tanah dilakukan oleh staff saksi saat itu, saksi hanya melakukan penandatanganan tanah saja.

Saksi-2 **HARMADI** yang menerangkan di bawah sumpah, antara lain:

- Bahwa, Saksi mengakui kenal dengan Penggugat karena tetangga kampung;
- Bahwa, Saksi menerangkan bahwa tidak pernah mengetahui ada pegawai Pemerintah Kota Surabaya datang ke kampungnya waktu itu untuk melakukan sosialisasi tentang tanah yang diklaim miliknya;
- Bahwa, Pada tahun 1969 saudara saksi membeli tanah tersebut dari pemilik sebelumnya dengan kondisi tanah masih rawa dengan ketinggian air hampir sepinggul;
- Bahwa, Saksi menerangkan telah menduduki tanah tersebut sejak tahun 1970, dengan memohon izin Hak Pakai kepada Pemerintah Kota Surabaya;
- Bahwa, Saksi menegaskan didalam surat Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh KMS tersebut tidak pernah ada tanggal dan Nomornya;

Halaman 57 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi tidak pernah mengetahui tanah yang diudukinya tersebut sudah di Sertifikatkan Hak Pengelolaan Lahan atas Nama Pemerintah Kota Surabaya;
- Bahwa, Saksi mengakui bahwa pernah Bersama-sama dengan 6 tetangganya yang lain mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dengan menegasakan bahwa Pada Tingkat Pertama Gugatan dimenangkan Tergugat saat itu, Namun pada Tingkat Banding dan Kasasi dimenangkan oleh Saksi selaku Penggugat. Akan tetapi pada saat Peninjauan Kembali karena saksi buta akan hukum maka tidak mengetahui adanya pengajuan Peninjauan Kembali Tersebut dan Putusannya Tidak dapat di Terima.

Saksi-Ahli **Dr. H. TAUFIK IMAN SANTOSO, S.H.,M.Hum** yang menerangkan di bawah sumpah, antara lain:

- Bahwa, riwayat tanah surat ijo dimulai saat pemerintah kota Surabaya terbentuk yang mendasarkan pada Undang Undang Nomor 16 tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Istimewa Jogjakarta dalam pasal 5 nya dikatakan bahwa "Segala milik baik berupa barang tetap maupun berupa tidak tetap dan perusahaan-perusahaan Kota-kota Besar tersebut dalam pasal 1 sebelum dibentuknya menurut undang-undang ini menjadi milik Kota-kota Besar tersebut, yang selanjutnya dapat menyerahkan sesuatunya kepada daerah daerah dibawahnja.", hal ini kemudian diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 Peraturan Pemerintah Negara Republik Indonesia /PP 8 th 1953, Tentang Penguasaan Tanah Tanah Negara. PP 8 tahun 1953 tersebut Berkehendak mengatur kembali penguasaan tanah-tanah negara sebagai termaktub dalam surat Keputusan Gubernur Jenderal tertanggal 25 Januari 1911 Nomor 33 (Staatsblad 1911 Nomor 110) yang mendasarkan pada UUDS 1950 Pasal 29.
- Bahwa, pemberian hak penguasaan selain kementerian dan jawatan daerah swantra yakni daerah yang diberi hak untuk mengatur rumah tangganya sendiri, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 131 Undang undang Dasar

Halaman 58 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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



Sementara Republik Indonesia. Diberi hak Penguasaan dari Menteri Dalam Negeri. Atas dasar penguasaan terbut maka Menteri Dalam Negeri berhak: "Menyerahkan penguasaan itu kepada sesuatu Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra untuk keperluan-keperluan kegiatannya. Penguasaan sebagai dimaksud untuk melaksanakan kepentingan tertentu dari Kementerian atau Jawatan itu atau sesuatu Daerah Swatantra untuk menyelenggarakan kepentingan daerahnya, satu dan lain ketentuan tesbut dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Dalam Negeri. Daerah Swatantra berkewajiban akan menyerahkan kembali penguasaan atas tanah Negara kepada Menteri Dalam Negeri di dalam hal tanah atau sebagian dari tanah itu tidak dipergunakan lagi untuk melaksanakan atau menyelenggarakan kepentingan sebagai dimaksud. Daerah Swatantra berkewajiban akan menyerahkan kembali penguasaan atas tanah Negara kepada Menteri Dalam Negeri di dalam hal tanah atau sebagian dari tanah itu tidak dipergunakan lagi untuk melaksanakan atau menyelenggarakan kepentingan sebagai dimaksud." Berdasarkan uraian tersebut apabila pada tahun 1950 terdapat status tanah sewa sebagai asept kota praja memang dapat dibenarkan, hal ini karena sebelum adanya hukum Indonesia yang mengatur mengenai pertanahan maka untuk menghindari kekosongan Hukum masih menggunakan Hukum Belanda sebagaimana aturan peralihan UUD.

- Bahwa, Setelah kembali pada UUD 1945 akibat dekrit Presiden 1 juli 1959 kemudian lahirlah Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 atau yang dikenal dengan UUPA, undang undang ini mengatur pokok pertanahan dan menghapus Hukum Pertanahan Belanda/Hak Barat. Dengan kondisi ini maka Hak Barat yang masih dipakai harus batal dan di konversi dan didaftarkan kembali melalui konversi. Kemudian lebih lanjut, sesuai Intruksi Agraria Nomor Ka 3/1/1, Tanggal 1 Maret 1962, Mengenai tanah-tanah yang sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dipunyai oleh Kotapraja-kotapraja /Kabupaten-kabupaten dengan Hak Eigendom itu terkena oleh Undang-undang tentang penghapusan tanah-tanah partikelir, maka tanah yang bersangkutan akan diberikan dengan



Surat Keputusan Menteri Agraria dengan Hak Penguasaan ("beheer") kepada Kotapraja yang dulunya mempunyai Hak Eigendom tersebut.

- Bahwa, Jika mengenai tanah-tanah Eigendom yang kecil-kecil yang tidak terkena oleh Undang-undang tentang penghapusan tanah-tanah partikelir, maka sebagai diketahui berdasarkan Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Eigendom itu telah dikonversi menjadi hak guna-bangunan. Oleh karena tanah-tanah yang demikian itu umumnya sudah dibebani pula dengan Hak Erfpacht atau Opstal, maka seyogyanya diubah menjadi Hak Penguasaan ("beheer"), yang penegasannya diselenggarakan dengan Keputusan Menteri Agraria (Ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria pasal 1 ayat 5).
- Bahwa, mengenai tanah-tanah yang dikuasai oleh Daerah yang belum ada sesuatu haknya, yang berasal dari pembebasan hak-hak rakyat, maka tanah-tanah itupun akan diberikan kepada Daerah yang bersangkutan dengan hak penguasaan ("beheer").
- Bahwa, hak penguasaan itu harus diputuskan dalam bentuk Keputusan Menteri Agraria dengan Hak Penguasaan ("beheer")., Hak mana merupakan keputusan yang dibeikan kepada daerah baik yang dikuasi sejak Zaman Belanda maupun pembebasan tanah takyat yang dibeli oleh pemerintah kota praja, dengan kata lain hak penguasaan tidak timbul begitu saja terhadap tanah Negara yang belum memiliki hak yang ditetapkan Menteri Agraria saat hak itu diperoleh, Pemahaman ini perlu ditekankan bahwa peroleh hak penguasaan dengan ketetapan Menteri Agraria merupakan hal yang utama dalam penguasaan atas tanah tanah dimaksud.
- Bahwa, sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 tahun 1965 juncto Nomor 1 tahun 1966. bahwa tanah-tanah hak penguasaan harus didaftarkan, hal ini sesuai bahwa Hak Penguasaan atas Tanah Negara sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953, yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah-daerah swatantra sebelum berlakunya peraturan ini sepanjang tanah-tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai dan untuk dapat diberikan dengan sesuatu



hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut diatas dikonversi menjadi hak pengelolaan. Dalam faktanya Pemerintah Kota Surabaya tidak mendaftarkan keseluruhan Hak penguasaan yang dimiliki sesuai ketentuan hingga berakhirnya batas waktu sesuai Keputusan Menteri Negara Agraria ini tanggal 31 desember 1970 atau batas akhir konversi yakni tanggal 24 september 1980.

- Bahwa, pengelolaan merupakan sebuah keputusan konversi dari hak penguasaan yang telah diberikan Keputusan Menteri Agraria atau tanah-tanah yang sudah dibebaskan dari Hak-hak Rakyat dengan pengantian. Dengan demikian maka pemberian konversi dengan hak pengelolaan mutlak diperlukan adanya Keputusan Meteri Agraria dan bukti pengantian dari hak rakyat apabila belum, ada keputusannya serta tujuan pemberian hak kepada pihak ketiga adalah dalam rangka meletakkan pemberian hak sesuai UUPA kepada pihak ketiga, bukan untuk menerbit Ijin Pemakaian Tanah atau IPT dan dipungut Hak Sewa untuk kepentingan pendapatam asli daerah sebagaimaa dilakuan pemerintah kota Surabaya. Pungutan dimaksud telah mendapat peringatan larangan oleh Gubernur Propinsi Jawa Timur tahun 1981, akan tetapi pemkot Surabaya masih menganggap menguasai Hak Sewa Zaman Belanda, walaupun upaya pungutannya dilakukan melalui Peraturan Daerah dan Peraturan Walikota.
- Ahli menguraikan pendaftaran tanah, maka prosedur pendaftaran tanah harus dilakukan secermat mungkin sebagai mana diamanatkan oleh Undang-undang, apabila penerbitan sertifikat dan hak atas tanah tidak sesuai dengan prosedur. Maka keputusan yang dilakukan menjadi cacat demi hukum dan menjadi batal. Hak Pengelolaan atau HPL adalah pelimpahan kuasa mengauasai atas tanah Negara kepada daerah, untuk menyelenggarakan penertiban di dalam rangka melaksanakan konversi menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria / UUPA. Sebagaimana pengertian pendaftaran tanah yang perlu dipahami adalah objek pendaftaran tanah, dimana menurut pasal 9, PP 24 tahun 1997 meliputi :Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik,hak guna



usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, tanah Negara.

- Ahli menjelaskan ketentuan tentang obyek tanah tersebut sangat tegas dimana terdapat adanya perbedaan antara hak pengelolaan dan tanah Negara dengan hak penguasaan menurut PP Nomor 8 tahun 1953. Oleh karenanya perlu diberikan penegasan mengenai status tanah-tanah Negara yang dikuasai dengan hak penguasaan sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953. Peralihan hak penguasaan kedalam hak pengelolaan dapat dilakukan melalui konversi.
- Bahwa, Konversi yang pertama diatur melalui Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas tanah Negara / "Permenag No.9 tahun 1965. Dalam hal tanah tersebut dipakai sendiri maka dikonversi sebagai Hak Pakai, dan bagi yang dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut diatas dikonversi menjadi hak pengelolaan, yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan. Akan tetapi dasar bagi ketetapan konversi hak penguasaan menjadi hak pakai atau pengelolaan harus mendapatkan/harus ada surat keputusan hak penguasaan terlebih dahulu dengan Keputusan Menteri Agraria, tanpa adanya Surat Keputusan Menteri Agraria atau Bukti Pembebasan Hak Rakyat, kalau tidak ada maka pelaksanaan konversi tidak dapat dilakukan. Bukti adanya Keputusan Hak Penguasaan dengan Keputusan Menteri sebagai syarat utama ditebitkannya Hak Pakai atau Hak Pengelolaan.
- Bahwa, prosedur adanya hak penguasaan menjadi syarat utama diberikannya Hak Pakai dan Hak Pengelola, dengan demikian kalau kita amati bentuk materi yang tercantum dalam Surat Keputusan 53 tahun 1997 dan Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan Nomor 2, Kelurahan Baratajaya Tahun 1997 tentang pemberian hak pengelolaan kepada Pemerintah Kota Surabaya jelas sekali bahwa pemberian Hak itu berdasarkan permohonan hak atas dasar tanah Negara yang dilakukan kepada menteri, sedangkan prosedur permohonan tidak dikenal dalam Peraturan Menteri Negara



Agraria Nomor 9 tahun 1965 jo Nomor 1 tahun 1966, istilah Permohonan Hak untuk Hak Pengelolaan baru dilakukan melalui terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 9 tahun 1999 / PP No 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan. Dengan demikian secara tegas dapat digaris bawahi bahwa permohonan hak pengelolaan belum dikenal dan diatur pada tahun 1997 dan sebelumnya.

- Bahwa, Untuk lebih memberi jaminan yang kuat dan jelas atas sebuah tanah maka perlu dilakukan pendaftaran tanah. Di Indonesia publikasi tanah bersifat stelsel negatif, artinya bahwa pemberian hak dapat dibatalkan sepanjang ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya, oleh karena itu dalam rangka memberikan jaminan dan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, maka atas tanah tersebut perlu dilakukan pendaftaran dan berdasarkan pada pasal 19 UUPA yang berisi Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. biaya-biaya ditetapkan dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.
- Bahwa, Ahli menegaskan substansi pendaftaran memerlukan kecermatan yang tinggi, bagaimana mungkin surat pertimbangan hak menguasai tidak mempertimbangkan adanya ganti rugi atas tanah, karena Pemerintah Kota Surabaya sudah dianggap sebagai pemilik tanah karena adanya Ijin Pemakaian Tanah / IPT yang telah diterbitkan Pemerintah Kota Surabaya, sebagai pemerintahan yang baik keutamaan kesejahteraan warga harusnya menjadi ukuran yang utama, apalagi mengenai tanah untuk rakyat. Kemudian dalam rangka menerapkan Asas-asas Umum Pemerintah yang Baik / AUPB. Transparan, Sepadan dan Akuntabilitas tentunya menjadi penilaian utama dalam menjalankan pemerintahan. Kisah psikologis era tahun 1965 dimana ketakutan masyarakat akan tuduhan sebagai kelompok PKI tentu saja akan merepotkan dengan gambaran stigma komunis sehingga dengan mudah warga memberikan persetujuan pada pemerintah terutama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam persoalan tanah. Peraturan Perundang-undangan jelas menetapkan dan memberikan penegasan bahwa hak penguasaan haruslah ada Keputusan Menteri Agraria atau bukti bukti pembebasan tanah-tanah hak rakyat. Dari rumusan SK Hak Pengelolaan Nomor 53 tahun 1997 terlihat bahwa pertimbangan terhadap kondisi fisik dan yuridis tanah tersebut tidak dalam pertimbangan yang cermat, sehingga bagaimana masyarakat yang sudah menempati tanah tersebut 20 tahun lebih dapat lepas dari pengamatan dan rekomendasi Badan Pertanahan yang dikirim kepada Menteri sebagai pemutus akhir

- Bahwa, pertimbangan yang tidak kalah penting sebagaimana substansi yuridis dan fisik atas tanah yang akan diberikan hak pengelolaan tidak boleh menimbulkan gejolak besar dan harus melibatkan masyarakat, dahulu tahun 1970 masyarakat masih berpikir untuk melakukan protes pada pemerintah atas sikap pemerintah yang kurang mengikuti prosedur dan tatacara perolehan hak karena situasi masih belum kondusif, namun sekarang dengan adanya Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik / AUPB tentu akan sulit menghadapi masyarakat kalau tidak transparan sepadan dan akuntabilitas.

Dalam hal dipergunakan oleh pihak ketiga PMA 9 tahun 1965 memberikan wewenang untuk menyerahkan tanah dimaksud terbatas pada :

- a. Tanah yang luasnya maksimum 1.000 m² (seribu meter persegi) ;
 - b. Hanya kepada warganegara Indonesia dan badan-badan hukum yang dibentuk menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia ;
 - c. Pemberian hak untuk yang pertama kali saja, dengan ketentuan bahwa perubahan, perpanjangan dan penggantian hak tersebut akan dilakukan oleh instansi agraria yang bersangkutan, dengan pada azasnya tidak mengurangi penghasilan yang diterima sebelumnya oleh pemegang hak.
- Bahwa, akan tetapi saksi menjelaskan persoalan menjadi besar, saat Pemkot Surabaya menaikkan nilai sewa/retribusi sehingga warga harus membayar dua pajak PBB dan IPT yang besar, penarikan ini tidak sesuai dengan ketentuan Menteri Agraria yang mewajibkan tanah-tanah yang

Halaman 64 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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



dikuasai oleh Daerah yang belum ada sesuatu haknya, harus berasal dari pembebasan hak-hak rakyat. Dengan dasar ini maka penguasaan tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Surabaya harus ada dasar pembelian pengeluaran melalui Anggaran Pendapatan Belanja Daerah / APBD atau perolehan yang sah.

- Bahwa, penerbitan Peraturan Daerah / PERDA dan Peraturan Walikota / PERWALI memang tidak menyalahi ketentuan hukum. Karena PERDA dan PERWALI tersebut menyantumkan tanah sebagai Asset Kota Surabaya. Walaupun tidak semua Asset itu memenuhi ketentuan sebagai Asset yang informasinya sudah masuk dalam sistem informasi barang milik daerah / SIMBADA. akan tetapi dalam catatan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia, Tanah Surat Ijo tidak masuk sebagai Asset karena tidak memiliki alas hak.
- Ahli memberikan pemahaman mengenai Asset, Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dinyatakan bahwa "Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah".
- Bahwa Hak Pengelolaan harus diawali adanya hak penguasaan atau terhadap tanah negara yang belum ada haknya dapat diberikan sepanjang adanya bukti pembebasan hak dari rakyat. Sehingga apabila tanah hak penguasaan yang tidak jelas asal usul dan tidak ada hak penguasaan dengan berdasar pada Surat Menteri Agraria maka dapat dikatakan sebagai tanah Negara bebas.
- Karena tidak pernah dilakukan konversi atas penguasaan tersebut karena batas waktu konversi melalui Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 jo Nomor 1 tahun 1966, dengan demikian maka batas akhir hak penguasaan berakhir pada 31 desember 1970, menurut UUPA Hak Barat paling lama telah diaftarkan koversi sebelum 24 september 1980, melewati masa itu maka sudah selayaknya tanah tersebut menjadi tanah Negara bebas.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Secara substantif data fisik serta data yuridis atas tanah tersebut tidak pernah dilakukan pertimbangan hal ini karena Pemerintah Kota Surabaya dan BPN Surabaya hanya mempertimbangan Ijin Pemakaian Tanah /IPT yang diterbitkan secara tidak terbuka sehingga mencampurkan mana tanah Pemerintah Kota Surabaya dan mana yang bukan milik Pemerintah Kota Surabaya. Apalagi saat memberi pertimbangan masyarakat tidak dilibatkan secara nyata.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya, Tergugat mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah bermeterai cukup dan diberi tanda bukti T.1 sampai dengan T.10 serta telah dicocokkan dengan aslinya atau pembandingnya, bukti tersebut masing-masing adalah sebagai berikut :

1. Bukti T.1 : Fotocopy sesuai copy, Surat Keputusan Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 53/HPL/BPN/97 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya;
2. Bukti T.2 : Fotocopy sesuai asli, Berita Acara No.133/BA/XII/2003 Buku Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Baratajaya Yang Hilang;
3. Bukti T.3 : Fotocopy sesuai asli, Buku Tanah Hak Pengelolaan Nomor 2 Kelurahan Baratajaya Kecamatan Gubeng Kotamadya Surabaya;
4. Bukti T.4 : Fotocopy sesuai asli, Salinan Putusan No. 105/G/2008/PTUN .SBY. Tanggal 09 Juli 2009
5. Bukti T.5 : Fotocopy sesuai asli, Lembar disposisi tentang pemberitahuan dan penyerahan salinan putusan Mahkamah Agung RI NO.105/G/2008/PTUN.SBY Jo No.172K/TUN/2010 serta Fotocopy berlegalisir sesuai asli Putusan Mahkamah Agung RI No. 172 K/TUN/2010 Tanggal 28 September 2010;
6. Bukti T.6 : Fotocopy sesuai asli, Lembar disposisi tentang

Halaman 66 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberitahuan dan penyerahan salinan putusan Mahkamah Agung RI No. 105/G/2008/PTUN. SBY Jo No. 152/B/2009/PT.TUN.SBY Jo No. 172 K/TUN/2010 Jo No.99 PK/TUN/2012 serta Fotocopy berlegalisir sesuai asli Putusan Mahkamah Agung RI No.99 PK/TUN/2012 Tanggal 21 Desember 2012;

7. Bukti T.7 : Fotocopy sesuai salinan resmi, Salinan Putusan NO.191/G/2013/PTUN.SBY Tanggal 10 Juni 2014;
8. Bukti T.8 : Fotocopy sesuai asli, Lembar disposisi tentang Surat Pemberitahuan Putusan Banding;
9. Bukti T.9 : Fotocopy sesuai asli, Lembar disposisi tentang Pengiriman Salinan Putusan Tingkat Banding Perkara Banding Nomor: 224/B/2014/PT.TUN.SBY serta salinan Putusan Banding Nomor 224/B/2014/PT.TU N .SBY;
10. Bukti T.10 : Fotocopy sesuai asli, Lembar disposisi tentang Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Salinan Putusan MA RI serta Putusan Mahkamah Agung RI No.297 K/TUN/2015;

Menimbang, Bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi walaupun dalam persidangan telah diberikan kesempatan.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah bermeterai cukup dan diberi tanda bukti T.II.Itv-1 sampai dengan T.II.Itv-34 serta telah dicocokkan dengan aslinya atau pembedingnya, bukti tersebut masing-masing adalah sebagai berikut :

1. Bukti T.II.Itv-1 : Fotocopy sesuai asli, Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2/Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, seluas 231.598 m2, tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469 / 1997, Tanggal 21 Agustus 1997 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya;
2. Bukti T.II.Itv-2 : Fotocopy sesuai asli, Simbada (Sistem Informasi dan

Halaman 67 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manajemen Barang Milik Daerah) dengan register tanah nomor 12345678-1997-19888-1;

3. Bukti T.II.Itv-3 : Fotocopy sesuai asli, Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45 / 2293P / 436.7.11 / 2017, atas nama Sdr. Budianto, yang terletak di Jalan Ngagel Wasono I No. 46, Surabaya dengan luas 126 m2 yang berlaku sejak tanggal 15 April 2017 hingga 15 April 2022;
4. Bukti T.II.Itv-4 : Fotocopy sesuai asli, Surat kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Nomor : 593 / 10028 / 436.7.11 / 2019, tanggal 4 Maret 2019, Hal : Pemberitahuan;
5. Bukti T.II.Itv-5 : Fotocopy sesuai asli, Surat kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Nomor : 593 / 6438 / 436.7.11 / 2019, tanggal 22 Juli 2019, Hal : Tanggapan;
6. Bukti T.II.Itv-6 : Fotocopy sesuai asli, Surat kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Nomor: 593 / 7215 / 436.7.11 / 2019, tanggal 28 Agustus 2019, Hal: Jawaban;
7. Bukti T.II.Itv-7 : Fotocopy sesuai asli, Surat Penggugat Nomor : 25 / BLS / IX / 2019, tanggal 9 September 2019, Hal : Permintaan Bukti Alas Hak Kepemilikan dan Pencabutan Surat Pernyataan;
8. Bukti T.II.Itv-8 : Fotocopy sesuai asli, Surat Penggugat Nomor: 26 / BLS / XI / 2019, tanggal 20 November 2019;
9. Bukti T.II.Itv-9 : Fotocopy sesuai copy, Surat Penggugat Nomor: 01 / INFO / XII / 2019, tanggal 3 Desember 2019;
10. Bukti T.II.Itv-10 : Fotocopy sesuai asli, Surat kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Nomor: 593 / 9286 / 436.7.11 / 2019, tanggal 13 Desember 2019, Hal: Jawaban;
11. Bukti T.II.Itv-11 : Fotocopy sesuai asli, Permohonan Balik Nama Izin Pemakaian Tanah Pemerintah kota Surabaya, April 2002;
12. Bukti T.II.Itv-12 : Fotocopy sesuai asli, Surat Pernyataan Budianto, April 2002;
13. Bukti T.II.Itv-13 : Fotocopy sesuai asli, Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor :

Halaman 68 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY



188.45 / 0375 B / 402.4.22 / 2002, atas nama Budianto, terletak di Jl. Ngagel Wasana I / No. 46, dengan Luas 126 m²;

14. Bukti T.II.Itv-14 : Fotocopy sesuai asli, Surat Permohonan Perpanjangan Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45 / 0375 B / 402.4.22 / 2002, tanggal 15 Mei 2007;
15. Bukti T.II.Itv-15 : Fotocopy sesuai asli, Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45 / 1719P / 436.6.9 / 2007, atas nama Budianto, lokasi di Jl. Ngagel Wasana I / No. 46, Kota Surabaya, dengan luas 126;
16. Bukti T.II.Itv-16 : Fotocopy sesuai asli, Surat Prima bank Nomor : E. 189 / KRD-KPO / III / 2012, 28 Maret 2012, Perihal : Perpanjangan masa berlaku SK-KMS Nomor: 188.45 / 1719P / 436.6.9 / 2007;
17. Bukti T.II.Itv-17 : Fotocopy sesuai asli, Surat Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45 / 2283P / 436.6.18 / 2012, atas nama Budianto, lokasi di Jl. Ngagel Wasana I / No. 46, Kota Surabaya, dengan luas 126;
18. Bukti T.II.Itv-18 : Fotocopy sesuai copy, Surat Prima Bank Nomor: E.097 / KRD-KCU / 03 / 2017, tanggal 13 Maret 2017, Hal : Perpanjangan masa berlaku SK-KMS Nomor: 188.45 / 2283P / 436.6.18 / 2012;
19. Bukti T.II.Itv-19 : Fotocopy sesuai copy, Surat Permohonan Perpanjangan Izin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45 / 2283P / 436.6.18 / 2012, atas nama Budianto, lokasi di Jl. Ngagel Wasana I / No. 46, tanggal 4 April 2017;
20. Bukti T.II.Itv-20 : Fotocopy sesuai copy, Surat Permohonan Rekomendasi Bank oleh Penggugat, tanggal 13 Juli 2012;
21. Bukti T.II.Itv-21 : Fotocopy sesuai asli, Surat Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Nomor : 581 / 434 / 436.6.18 / 2012, Hal: Rekomendasi Bank;
22. Bukti T.II.Itv-22 : Fotocopy sesuai Peraturan Undang-Undang, Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin pemakaian Tanah;

23. Bukti T.II.Itv-23 : Fotocopy sesuai asli, Salinan Putusan Putusan Perkara Nomor: 105 / G / 2008 / PTUN.SBY;
24. Bukti T.II.Itv-24 : Fotocopy sesuai asli, Salinan Putusan Putusan Perkara Nomor: 152 / B / 2009 / PT.TUN.SBY;
25. Bukti T.II.Itv-25 : Fotocopy sesuai asli, Salinan Putusan Putusan Perkara Nomor: 172 K / TUN / 2010;
26. Bukti T.II.Itv-26 : Fotocopy sesuai asli, Salinan Putusan Putusan Perkara Nomor: 99 PK / TUN / 2012;
27. Bukti T.II.Itv-27 : Fotocopy sesuai salinan resmi, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Perkara Banding Nomor 298 / Pdt / 2010 / PT.SBY jo. 697 / Pdt.G / 2007 / PN.SBY antara CHODRADI OESMAN, SH., dkk selaku Penggugat melawan WALIKOTA SURABAYA selaku Tergugat;
28. Bukti T.II.Itv-28 : Fotocopy sesuai download direktori putusan, Putusan Mahkamah Agung Perkara Kasasi Nomor 2148 K / Pdt / 2011 jo. 298 / Pdt / 2010 / PT.SBY jo. 697 / Pdt.G / 2007 / PN.SBY antara CHODRADI OESMAN, SH., dkk selaku Penggugat melawan WALIKOTA SURABAYA selaku Tergugat, dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht);
29. Bukti T.II.Itv-29 : Fotocopy sesuai asli, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 191 / G / 2013 / PTUN.SBY.
30. Bukti T.II.Itv-30 : Fotocopy sesuai asli, Putusan Mahkamah Agung Perkara Kasasi Nomor 297 K / TUN / 2015 jo. Nomor 224 / B / 2014 / PT.TUN.SBY jo. Nomor 191 / G / 2013 / PTUN.SBY;
31. Bukti T.II.Itv-31 : Fotocopy sesuai Peraturan Undang-Undang, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Daiaam Daerah

Halaman 70 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY



Izitimewa Jogjakarta;

32. Bukti T.II.Itv-32 : Fotocopy sesuai Peraturan Undang-Undang, Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Pengusaan Tanah-Tanah Negara;
33. Bukti T.II.Itv-33 : Fotocopy sesuai copy, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
34. Bukti T.II.Itv-34 : Fotocopy sesuai copy, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 tentang Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi mengajukan 2 (satu) orang saksi saksi Ahli pada pokoknya menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut :

Ahli -1 **Dr. AGUS SEKARMADJI, S.H., M.Hum** yang menerangkan di bawah sumpah, antara lain: -----

- Bahwa, Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara, di mana di atas tanah tersebut belum dilekati suatu hak atas tanah. Di dalam kaitannya dengan tanah yang dikuasai oleh negara itu maka penguasaannya berdasarkan Pasal 2 PP No. 8 Tahun 1953 adalah tanah negara yang telah diserahkan dengan UU dan peraturan perundang-undangan. Dan, ada tanah negara yang penguasaannya belum diserahkan dengan UU dan peraturan perundang-undangan, sehingga oleh karena itu di dalam hukum agraria para ahli menyebutkan bahwa ada tanah negara yang penguasaannya sudah diserahkan kepada instansi pemerintah daerah, sebagaimana di dalam Pasal 2 PP N. 8 Tahun 1953 itu, maka itu disebut tanah negara tidak bebas, sedangkan tanah negara yang penguasaannya belum diserahkan kepada pihak lain maka itu disebut tanah negara bebas.
- Bahwa, di dalam kaitannya dengan tanah negara bebas, di mana kalau dulu permohonan penguasaannya maka semuanya wewenangnya ada

Halaman 71 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Menteri Dalam Negeri, karena memang masalah keagrariaan dulu itu masuk di Direktorat yang ada di bawah Menteri Dalam Negeri, sedangkan sekarang kewenangannya ada/diserahkan pada BPN. Nah, terkait dengan tanah negara yang tidak bebas, maka berdasarkan PP No. 8 Tahun 1953 itu diserahkan kepada instansi yang mendapatkan pelimpahan yaitu BPN.

- Kalau terkait dengan tanah negara tidak bebas, maka yang boleh mengajukan permohonan adalah hanya instansi yang menurut peraturan perundang-undangan diberikan penyerahan penguasaannya, sehingga kewenangan sepenuhnya itu hanya diserahkan kepada instansi, departemen dan daerah swatantra yang sekarang disebut dengan Pemerintah daerah.
- Bahwa, tanah negara bebas dalam arti tidak ada penyerahan kepada departemen atau instansi, maka secara otomatis pengajuannya boleh dilakukan seseorang ataupun badan hukum sepanjang dia memenuhi syarat sebagaimana yang ada di dalam tata cara permohonan hak yaitu dulu diatur di Permendagri No. 5 Tahun 1973 dan sekarang diatur di dalam Permen Negara Agraria No. 9 Tahun 1999.
- Bahwa, Kedudukan tanah negara sebelum Indonesia merdeka itu mengandung hubungan antara tanah dengan negara yang berwujud hubungan kepemilikan, sedangkan sesudah Indonesia merdeka dengan UUD 1945 Pasal 33 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara.
- Bahwa, Tanah Negara Bekas Eigendom Gementee yang disampaikan saksi Ahli sebagai Penguasaan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 yang digunakan dasar dalam Permohonan di Tahun 1997 untuk memperoleh Surat Keputusan Hak Pengelolaan Lahan sehingga diterbitkannya Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan. Hal ini oleh Penggugat jelas bertentangan dengan Penguasaan Tanah tidak didaftarkan terlebih dahulu dengan Surat Keputusan Menteri berdasarkan Surat Edaran No. Ka/1/1 Tanggal 1 Maret 1962 Perihal Status tanah Kotapraja/Kabupaten yang dimilikinya berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria dikatakan sbb ; "Menegenai tanah-tanah yang sebelum berlakunya Undang-Undang

Halaman 72 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY



Pokok Agraria dipunyai oleh Kotapraja-kotapraja/Kabupaten-kabupaten dengan hak.

- Bahwa, dalam melakukan permohonan Surat Keputusan Hak Pengelolaan Lahan untuk mendaftarkan Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan menggunakan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah dikatakan tidak ada sosialisasi terhadap tanah-tanah Negara. Hal ini oleh Penggugat jelas bertentangan dengan Pasal 34 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 juga dikatakan sebagai berikut ;
"Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan. Agar setiap orang mengetahuinya, maka Peraturan ini akan dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia".
- Bahwa, dalam Permohonan Surat Keputusan Hak Pengelolaan Lahan diterbitkan pada Tahun 1997 didasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 dan yang berwenang menandatangani adalah Menteri Agraria karena pada saat itu sudah berubah tanpa menyebutkan dasar hukumnya. Hal ini oleh Penggugat jelas bertentangan dengan fakta yang ada dikarenakan di dalam Pasal 1 Ayat 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 dikatakan : "Pejabat yang berwenang" adalah pejabat-pejabat sebagai dimaksud dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 88 Tahun 1972 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972. Hal ini dikaitkan dengan kewenangan, maka berdasarkan Pasal 12 Angka 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 dikatakan sebagai berikut; Menteri Dalam Negeri memberi keputusan mengenai permohonan pemberian, perpanjangan / pembaharuan, menerima pelepasan, ijin pemindahan serta pembatalan.
- Bahwa, Tanah Negara Bekas Eigendom Gementee yang disampaikan saksi Ahli sebagai Penguasaan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 yang digunakan dasar dalam Permohonan di Tahun 1997 untuk memperoleh Surat Keputusan Hak Pengelolaan Lahan sehingga diterbitkannya Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan. Hal tersebut jelas Penggugat tolak karena itu jelas-jelas bertentangan dengan Penguasaan



Tanah dan tidak dilaksanakannya berdasarkan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara dimana Kepala Daerah Swatantra dapat diberikan penguasaan atas tanah Negara, dengan tujuan untuk kemudian diberikan kepada pihak lain dengan sesuatu hak menurut ketentuan-ketentuan Menteri Dalam Negeri. Tetapi faktanya yang diberikan adalah Ijin pemakaian tanah.

- Bahwa, Tanah Negara Bekas Eigendom Gementee yang disampaikan saksi Ahli sebagai Penguasaan berdasarkan Peraturan Pemerintah 8 Tahun 1953. Tetapi pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 ada di dalam Konsideran Nomor 2. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965. Hal ini juga ditolak Penggugat karena jelas bertentangan dengan Pasal 8 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya, dikatakan sbb; "Pemberian hak pakai dan hak pengelolaan tersebut dalam pasal 4 dan pasal 5 di atas disertai syarat-syarat khusus yang akan ditetapkan didalam surat keputusan pemberiannya. Dimana bila dilakukan pendaftaran atas tanah yang dikuasai sebelumnya harus dilakukan Konversi". Selain itu berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 dikatakan sebagai berikut; "Hak pakai yang dalam surat keputusan pemberian jangka waktunya tidak disebutkan, maka jangka waktunya akan berakhir pada tanggal 31 Desember 1970".
- Bahwa, Tanah Negara Bekas Eigendom Gementee yang disampaikan sebagai Penguasaan tanpa menyebutkan Surat Keputusan Menteri yang dimiliki dalam mendaftarkannya hanya dengan dasar Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 sebagai Tanah Negara Bekas Eigendom Gementee. Hal ini jelas Penggugat menolak karena bertentangan dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat. Pasal 1 ayat (1) : "Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak Barat, jangka waktunya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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”.

- Ahli mengatakan Tanah Negara Bekas Eigendom Gementee yang disampaikan saksi Ahli sebagai Penguasaan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tetapi pelaksanaan baru dilaksanakan pada Tahun 1997, hal ini dilakukan dengan Itikad Baik. Hal ini bertentangan dengan Itikad baik dikarenakan pada Tahun 1997 telah lahir Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada tanggal 8 Juli 1997 yang di baru diberlakukan pada 3 (tiga) bulan kemudian pada tanggal 8 Oktober 1997 sedangkan Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan baru diterbitkan pada tanggal 2 September 1997 artinya di dalam berdasarkan Pasal 24 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan : “Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara ber-turut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya,

Ahli-2 **Dr. EMMANUEL SUJATMOKO, S.H., M.H.** yang menerangkan di bawah sumpah, antara lain: -----

- Bahwa, Keputusan tata usaha negara (KTUN) di dalam UU No. 5 Tahun 1986 beserta UU Perubahannya adalah suatu penetapan yang diterbitkan oleh badan/pejabat TUN dalam lingkup hukum administrasi yang bersifat konkrit, individual, final serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang/badan hukum. Sedangkan menurut UU No. 30 Tahun 2014, KTUN adalah setiap keputusan atau tindakan yang diterbitkan/dikeluarkan oleh pejabat TUN.
- Bahwa, Di dalam Pasal 53, seseorang/badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan akibat dikeluarkannya KTUN dapat mengajukan gugatan ke PTUN. Nah, kepentingan yang dirugikan ini sebetulnya

Halaman 75 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY



apakah, yang pertama, hak hukumnya dilanggar, hak hukumnya dikurangi, atau hak hukum diabaikan, sehingga ini menimbulkan suatu kerugian. Misalkan, saya punya tanah, tapi ternyata tanah saya itu sebagiannya tercatat dalam sertifikat milik orang lain, maka hak hukum saya itu dikurangi.

- Bahwa, Ijin itu lahir dari sebuah larangan. Larangan itu artinya adalah seseorang dilarang melakukan sesuatu kecuali mendapat ijin, seperti SIM bahwa orang tidak boleh mengendarai kendaraan bermotor kecuali mempunyai SIM. Terkait dengan tanah, maka seseorang yang memohon ijin itu berarti mengakui bahwa tanah itu milik orang yang memberi ijin. Kalau dikaitkan dengan alat bukti, maka pengakuan tersebut merupakan alat bukti.
- Bahwa, SK pemberian HPL adalah KTUN dan sertifikat juga merupakan KTUN. Terkait dengan gugatan di PTUN, mustinya aka yang digugat adalah salah satunya. SK pemberian hak itu merupakan sebagai dasar alas hak. Sedangkan sertifikat merupakan konsekuensi logis dari pendaftaran hak atas tanah yang didasarkan pada alas hak. Kalau kita kembali pada jenis KTUN, maka SK pemberian hak ini merupakan KTUN yang bersifat konstitutif, sedangkan sertifikat merupakan KTUN yang bersifat deklaratif, karena hanya mendeklarasikan saja bahwa ini adalah miliknya yang didasarkan pada SK pemberian hak. Misalnya, KTP itu juga deklaratif. Sehingga kalau yang mana yang harus digugat, maka yang digugat seharusnya KTUN yang bersifat konstitutif yaitu SK pemberian hak, karena hal ini terkait dengan pengertian KTUN dalam sengketa TUN yang menimbulkan akibat hukum yang sifatnya konstitutif, bukan yang KTUN bersifat deklaratif. Memang ini perbedaannya tipis sekali. Karena itu, yang digugat adalah pejabat yang mengeluarkan KTUN yang bersifat konstitutif. KTUN yang deklaratifpun bisa menjadi KTUN yang bersifat konstitutif, misalnya KTP saya ini, di mana saya mengajukan permohonan KTP tapi ditolak, sehingga saya tidak bias urusan dengan bank, karena hak saya dikurangi.



- Bahwa, Nebis in Idem itu adalah Asas yang sangat umum, dimana suatu perkara tidak boleh diperiksa beberapa kali di Pengadilan, ini agak berbeda dengan perdata, karena di perdata itu ada Asas Pacta Sunt Servanda dan Perdata itu hanya mengikat pada pihak yang bersengketa, diluar pihak pihak yang bersengketa tidak berlaku itu, di sengketa Tata Usaha Negara ada Asas Erga Omnes mengatakan berlaku Putusan Tata Usaha Negara berlaku dengan siapa saja yang terikat, karena asas ini, maka terhadap kasus ini berlaku untuk sengketa publik. Kaitannya dengan uji terhadap suatu peraturan perundang-undangan, Peraturan Daerah, walaupun yang menggugat ada saya, tapi kalau gugatan saya itu dikabulkan, maka itu akan berlaku bagi sekumpulan masyarakat. Apakah ini bisa digugat lagi ? maka ini kembali lagi nebis in idem, asas erga omnes ini dapat diberlakukan kaitannya dengan Asas Nebis in Idem, terhadap pihak ke tiga pun yang bukan merupakan sebagai subjek suatu Putusan tidak bisa melakukan gugatan lagi ke Pengadilan atas objek yang sama, karena terikat dengan Asas Erga Omnes.
- Bahwa, Daluarsa diatur didalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985, Pasal 55 itu normanya adalah jelas bahwa gugatan dapat diajukan paling lambat 90 (sembilan puluh) hari sejak Keputusan itu disampaikan atau diumumkan, Rasio legisnya adalah karena Keputusan itu mengikat sejak yang bersangkutan tahu atau diumumkan sejak kapan yang bersangkutan itu tahu yaitu sejak disampaikan/ diberitahu atau diumumkan, yang berarti ini berlaku fiksi hukum yang menganggap bahwa segala sesuatu yang diumumkan semuanya dianggap tahu. Disini kemudian pada saat awal berdirinya Pengadilan Tinggi pada Tahun 1991/1992 disana ada klausul bahwa bagi pihak ketiga maka daluarsanya adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak yang bersangkutan tahu. Kemudian itu di pertegas lagi di Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 bahwa daluarsanya adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak yang bersangkutan tahu karena sebenarnya ini juga berkaitan dengan asas kepastian hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Terkait dengan pihak ketiga daluarsanya dihitung sejak ia tahu karena kalau bicara “merasa dirugikan” bagaimana kita membuktikan apa itu perasaan rugi ?. karena begini, bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara ini bukan untuk Pengakuan Hukum tapi perlindungan hukum, sehingga kalau kita bicara dirugikan itu bukan karena dirugikan oleh materi saja, tetapi termasuk dirugikan haknya, sejak kapan dirugikana? Ia dirugikan sejak, ia tahu.
- Bahwa, Peraturan yang kemudian mengalahkan hukum atau peraturan yang terdahulu, maka dengan demikian, berlakulan peraturan yang tahun 2015. Gugatan tidak diterima itu tidak terkait dengan pokok perkara, sehingga tentunya para pihak bisa mengajukan gugatan lagi. Untuk mengajukan gugatan lagi, maka terkena Ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 atau Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015.
- Bahwa, Memang Keputusan Tata Usaha Negara itu harus diterbitkan oleh pejabat yang berwenang baik dari sisi tempat maupun materi, kemudian Keputusan Tata usaha Negara itu tidak boleh cacat substansi atau prosedur, disini ada perbedaan bahwa kalau Keputusan Tata Usaha Negara itu diterbitkan oleh pejabat yang tidak berwenang, maka itu batal demi hukum, misalnya : Pengadilan Tata Usaha Negara mengadili perkara korupsi, nah ini batal demi hukum, karena hal ini merupakan kompetensi absolut, tetapi kalau Keputusan Tata Usaha Negara itu cacat prosedur atau cacat substansi, maka Keputusan Tata Usaha Negara itu dapat dibatalkan, artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu harus dibatalkan melalui lembaga pembatalan. Apakah berdasarkan Asas Contrarius Actus atau dibatalkan melalui putusan pengadilan, selama itu tidak dibatalkan, maka Keputusan Tata Usaha Negara itu tetap mengikat.
- Bahwa, Kalau penerbitan sertifikat itu tidak ada alas hukumnya maka itu cacat substansi kalau memang ada tata cara misalnya harus dilakukan penghukuman seperti itu, prosedurnya seperti itu maka itu cacat prosedur.
- Bahwa, Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik itu historisnya berkembang dari Putusan –Putusan. Yang namanya asas itu meustinya

Halaman 78 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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



tidak dinormakan. Namun dalam Undang-undang Peradilan Tata usaha Negara adalah terlanjur, baik Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 hingga Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014. Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 itu ada beberapa asas ayat (1) a, b, c, dst., ayat (2) nya hakim dapat menentukan asas lain sepanjang itu ditetapkan dalam putusan hakim, asas itu sebenarnya tidak hanya ada yang ada disana, (pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014), karena bisa saja ada yang dilain pasal itu, Misalnya kepatutan, kepercayaan, bisa saja asas ini tidak ada di Pasal 10 Ayat (1) itu.

- Bahwa, Kalau terkait Keputusan Tata Usaha Negara itu cacat prosedur atau cacat substansi, maka itu bisa bertentangan / melanggar asas kecermatan atau melanggar asas peraturan perundang-undangan kalau prosedur itu diatur di dalam peraturan perundang-undangan.
- Bahwa, Keputusan pemberian hak itu namanya konstitutif, melahirkan hubungan hukum, karena apa ? walaupun itu belum didaftarkan maka tetap mempunyai hak atas tanah, sejak kapan hak itu lahir? Hak itu lahir sejak SK (surat keputusan) pemberian hak itu terbit, sedangkan hak ini (SK) ini didaftarkan sebagai bukti kepemilikan di di peraturan perundang-undangan itu dikaitkan sebagai salah satu alat bukti yang kuat, bukan satu-satunya. Sedangkan yang deklaratif adalah sertifikat itu, karena sertifikat itu hanya menjelaskan dari SK pemberian hak, kalau itu cacat prosedur, kemudian sertifikatnya batalan, maka itu tidak membatalkan SK pemberian hak nya. Tapi kalau SK pemberian hak nya dibatalkan juga harus batal, karena alas haknya adalah batal, ibarat bangunan pondasinya sudah dibongkar, maka otomatis yang diatasnya akan roboh.
- Bahwa, Memang tipis sekali antara konstitutif dan deklaratif yang berkaitan dengan akibat hukum, kalau deklaratif itu akibat hukumnya tentu akibat hukum yang menimbulkan kerugian, bukan menguntungkan, misalnya : KTP beda dengan SIM, karena Sim itu Konstitutif sedangkan KTP itu hak yang ada pada saya itu apa sebetulnya. Apakah dengan saya tidak punya KTP, kewarganegaraan saya hilang? Ya tidak. Cuma kalau tidak punya



KTP, hak-hak saya dikurangi, saya tidak dapat mengurus pasport, mengurus kredit di bank, dst.

- Bahwa, Sebetulnya macam-macam Keputusan Tata Usaha Negara itu banyak, bukan hanya konstitutif atau deklaratif, tapi ada yang menguntungkan dan memberikan beban, kalau yang saudara penggugat baca tadi itu menguntungkan sekaligus memberikan beban, menguntungkan karena mengakui hak, sedangkan memberikan beban karena juga memberi kewajiban yaitu mewajibkan untuk melakukan sesuatu. Jadi ini beda dengan konstitutif dan deklaratif. Ada lagi yang bersifat beschikking dan keputusannya terikat. Menguntungkan karena memberikan hak atas tanah kepada saya tetapi sekaligus memberikan beban kepada saya, beban itu sebuah kewajiban hukum untuk melakukan sesuatu, jadi saya ini tidak ada kaitannya dengan konstitutif dan deklaratif.
- Bahwa, Saya tidak tahu bagaimana cara pengukuran, bisa saja itu memakai koordinat, kalau memang itu pengukuran harus dilakukan, yang bagaimana caranya itu kan hanya soal teknis saja, selama untuk meyakinkan majelis hakim, maka PS saja, yang mana itu dilakukan agar meyakinkan majelis hakim bahwa barang ini ada.

Saya tidak tahu soal pengukuran itu apakah dilakukan setelah terbitnya sertifikat atau sebelum terbitnya sertifikat.

- Bahwa, Orang yang memohon izin untuk memakai /memanfaatkan tanah HPL (hak pengelolaan) pihak Pemkot SBY yang sudah lama sebelumnya orang tersebut telah mengakui bahwa tanah HPL itu adalah milik pemberi izin. Tapi kalau setelah dia melakukan pengakuan kemudian dia meningkari, maka itu tidak bijak, tidak benar, berarti tidak konsisten, tidak ada kepastian.
- Bahwa, Tindakan pemerintah daerah itu diatur dalam Perda dan tentunya IPT itu diatur dalam Perda dan Perda itu masuk dalam peraturan perundang-undangan dan diundangkan dalam lembaran daerah, pada saat diundangkan semua masyarakat dianggap tahu, didalam Perda ijin itu tidak bisa perjual-belikan tidak bisa dipindahtangankan, yang bisa dipindahtangankan adalah bangunannya. Jadi kalau saya punya IPT, saya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ingin mengalihkan, maka yang saya alihkan adalah bangunannya, karena bangunan ini beralih, maka sebelum mengalihkan harus mendapatkan persetujuan Pemkot. Orang ini tahu bahwa tanah ini adalah milik Pemkot, kemudian setelah beralih, maka orang yang memperoleh bangunan itu mengajukan pembaharuan tolong ijinnya jangan ke pak djatmoko tapi ke saya, ini kan suatu bentuk pengakuan yang saya katakan tadi. Tanah Pemkot itu sepanjang tidak dimanfaatkan oleh Pemkot maka dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dengan cara memperoleh ijin, dengan ijin ini kan menunjukkan suatu bentuk pengakuan, terkait dengan legal atau tidaknya, apakah orang ini dirugikan ? tentunya tidak, karena dia adalah sudah tahu, dan pegang IPTnya, mestinya dia gugat IPT nya dulu.

- Bahwa, Keputusan Pemberian IPT itu tidak cacat walaupun tidak menyebutkan dalam IPTnya bahwa tanah itu adalah tanah HPL Pemkot SBY No....., karena Pemkot tidak akan menerbitkan ijin kalau itu bukan haknya,
- Bahwa, Kalau soal kebijakan mengenai pemberian pembebasan dari uang pemasukan dan uang pemasukan tersebut dibebankan ke pihak ke tiga yang akan diterbitkan HGB diatas HPL, kenapa munculnya surat ijo saya tidak tahu itu;

Menimbang, pada tanggal 13 April 2020, Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan setempat di lokasi tanah yang menjadi bagian dari objek Sengketa dan para pihak menunjuk objek sengketa yang sama;

Menimbang, para pihak telah mengajukan kesimpulannya secara melalui system informasi pengadilan tanggal 23 April 2020 :

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak mengajukan suatu apapun lagi dan mohon putusan ;Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Halaman 81 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan penggugat adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini adalah : Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2/Kelurahan Baratajaya, Seluas 231.598 M2, tanggal 2 September 1997, Gambar Situasi No. 10469/1977, Tanggal 21 Agustus 1997 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (vide bukti TII Int-1);

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan jawabannya, dimana dalam jawabannya tersebut memuat tentang eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat :

1. Gugatan Penggugat seharusnya diajukan ke Pengadilan Umum;

- a. Bahwa perlu ditekankan oleh Tergugat dalam konteks perkara ini bahwa Gugatan Penggugat seharusnya ditujukan kepada peradilan umum karena terkait dengan kerugian materi berupa uang yang dialami dan ditanggung oleh Penggugat sebagaimana didalilkan dalam point 7, hal.7 Surat Gugatan Penggugat.
- b. Mengacu pada ***Yurisprudensi Nomor 88.K/TUN/1993 tanggal 09-09-1994*** menyebutkan “*meskipun sengketa ini terjadi akibat adanya Surat Keputusan Pejabat atau Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), tetapi dalam sengketa tersebut terdapat sengketa perdata menyangkut pembuktian status dan hak atas tanah yang masuk dalam lingkup kewenangan Hakim Perdata, maka sengketa tersebut seharusnya terlebih dahulu diselesaikan melalui Badan Peradilan Umum*”,

Dengan demikian maka *Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan memutuskan perkara ini*, karena merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri sebab hal ini sangat erat berkaitan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya pelanggaran hak keperdataan seseorang / lembaga / yayasan / badan hukum yang menimbulkan kerugian materiil bagi seseorang.

2. Gugatan Penggugat telah daluwarsa dan tidak memenuhi tenggang waktu dikarenakan:

- a. Bahwa objek sengketa dalam perkara ini yaitu Sertipikat Hak Pengelolaan No.2/Kelurahan Baratajaya Kecamatan Gubeng Kota Surabaya, Gambar Situasi No.10469/1997 Tanggal 21-08-1997 Luas 231.598 M² atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, diterbitkan oleh Tergugat tanggal 02-09-1997 dengan demikian maka sangat jelas bahwa sesuai Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur hal yang demikian: *"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut"*.

Kemudian yang menjadi pertanyaan dari Tergugat kepada Penggugat adalah kenapa setelah lewat 22 tahun 4 bulan semenjak penerbitan sertipikat tanah obyek perkara a quo kemudian Penggugat baru merasa keberatan terhadap timbulnya sertipikat di atas tanah yang diakui milik Penggugat? Dari konteks ini dapat pula Tergugat jelaskan bahwa sejak dari tahun 2008 ada banyak pemeriksaan perkara yang jumlahnya lebih dari satu di Pengadilan Tata Usaha Negara dengan objek yang sama dengan perkara ini yaitu Sertipikat Hak Pengelolaan No.2/Kelurahan Baratajaya Kecamatan Gubeng Kota Surabaya, Gambar Situasi No.10469/1997 Tanggal 21-08-1997 Luas 231.598 M² atas nama

Halaman 83 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, yang diterbitkan oleh Tergugat tanggal 02-09-1997, lalu yang kemudian menjadi pertanyaan adalah kenapa Penggugat baru mengajukan gugatannya sekarang di tahun 2020 sedangkan dari pada saat penerbitan sertipikat yaitu pada tahun 1997, Penggugat bisa menggunakan hak gugatnya di PTUN pada waktu itu, kenapa baru sekarang di tahun 2020 setelah berakhirnya semua pemeriksaan perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara, Penggugat baru menggunakan hak gugatnya atas sertipikat tanah tersebut? Padahal penggugat jelas-jelas mengetahui sertipikat tersebut sebagaimana didalilkan dalam point 7, hal.7 Surat Gugatan Penggugat.

- b. Bahwa Berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang-Undang 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 diatur bahwa Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI antara lain dalam register **perkara No.5K/TUN/1991, tanggal 21 Januari 1993, Putusan Perkara No.41K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994 dan Putusan Perkara No.270K/TUN/2001, tanggal 4 Mei 2002** memuat kaidah hukum yang mengatur demikian: tenggang waktu pengajuan gugatan bagi penggugat (dalam hal ini pihak ketiga yang tidak dituju langsung suatu keputusan tata usaha negara) yaitu yang tidak menerima atau tidak mengetahui akan adanya keputusan badan/pejabat yang merugikan kepentingan adalah 90 hari terhitung sejak mengetahui akan adanya keputusan yang merugikan tersebut;
- c. Dari beberapa Surat Edaran Mahkamah Agung juga diberikan pengaturan yang sama sebagaimana telah disebutkan dalam uraian di atas, diantaranya adalah :
- **Surat Edaran Mahkamah Agung No.2 Tahun 1991**, mengatur bahwa : bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata

Halaman 84 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistik sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut

- **Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2015** pada rumusan kamar Tata Usaha Negara angka 1 tentang tenggang waktu pengajuan gugatan, mengatur bahwa: Tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ketentuan Pasal 55 UU No.5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, yang semula dihitung sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, diubah menjadi : sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya.
3. Penggugat tidak mempunyai legal standing dan tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan ini dikarenakan hal-hal sebagai berikut:
- a. Bahwa mengenai siapa yang mempunyai hak untuk menggugat dalam Pasal 53 Undang-Undang 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 telah ditentukan bahwa dasar untuk menggugat yang mensyaratkan adanya unsur kepentingan yang dirugikan oleh keluarnya Keputusan Tata Usaha Negara, dengan demikian harus ada hubungan causal antara Keputusan Tata Usaha Negara dengan kepentingan yang dirugikan, sebagaimana adagium *bila ada kepentingan, maka baru boleh berproses (point'd interest, point'd action)*.
 - b. Dalam perkara *a quo* penggugat bukanlah sebagai pihak yang mempunyai *legal standing* serta kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan, hal tersebut dikarenakan dalam gugatannya tidak terdapat suatu

Halaman 85 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY



dasar hukum yang jelas yang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum antara penggugat dengan bidang tanah yang telah diterbitkan keputusan *a quo* dan secara serta merta dan sepihak, Penggugat mendalilkan sebagai pihak yang memperoleh hak prioritas atas tanah *a quo*. Dari riwayat tanahnya jelas bahwa tanah tersebut merupakan tanah negara bekas Eigendom Verponding No.5853 dan Eigendom Verponding No.1304 sisa atas nama Gemente Soerabaya yang sekarang disebut dengan Pemerintah Kota Surabaya. Berdasarkan hal tersebut terbukti bahwa penggugat tidak mempunyai kompetensi dan kapasitas untuk mengajukan gugatan, Oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk kiranya menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;

4. Gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa untuk menggugat subyek hukum berupa suatu institusi yang lebih rendah secara hierarkis harus disebutkan terlebih dahulu institusi yang secara hierarkis lebih tinggi kedudukannya kemudian baru institusi yang paling rendah kedudukannya dan seterusnya sampai dengan institusi yang paling rendah secara hierarkis dituju dalam Gugatan, sehingga ada tingkatan secara gradual. Dalam perkara ini terdapat institusi yang berperan dalam proses pembuatan Surat Keputusan *a quo* yakni Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur yang memberikan rekomendasi sebagaimana surat tanggal 27 Juni 1996 No.560-235.7790, oleh karenanya Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Timur mutlak harus turut menjadi pihak dalam perkara ini.

5. Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas (Obsuurs Libel)

Bahwa kembali Tergugat tekankan pada Penggugat, terkait riwayat penerbitan tanah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Pengelolaan No.2/Kelurahan Baratajaya Kecamatan Gubeng Kota Surabaya, Gambar Situasi No.10469/1997 Tanggal 21-08-1997 Luas 231.598 M² atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, adalah berasal dari Eigendom Verponding No.5853 dan Eigendom Verponding No.1304 sisa



atas nama Gemente Soerabaya yang sekarang disebut dengan Pemerintah Kota Surabaya, artinya demi Hukum Penguasaan bidang tanah yang telah diterbitkan Surat Keputusan *a quo* oleh Tergugat kepada Pemerintah Kota Surabaya tunduk dan patuh serta harus seijin Pemerintah Kota Surabaya. Dengan tidak ada sangkut paut dan hubungan hukum antara Pemerintah Kota Surabaya dengan Penggugat yang juga diikuti dengan riwayat perolehan dan penerbitan tanah sebagaimana tercatat dalam Surat Keputusan *a quo* maka jelas dan terbukti dengan gamblang bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas. Dengan demikian maka disimpulkan bahwa Penggugat selain tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah obyek perkara juga tidak pula memiliki hubungan hukum dengan pemegang yang berhak dari tanah tersebut yaitu Pemerintah Kota Surabaya.

Eksepsi Tergugat II Intervensi :

1. Bahwa obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat berdasarkan HPL No. 2 seharusnya atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya bukan atas nama Pemerintah Kota Surabaya;

Bahwa obyek sengketa yang didalilkan Penggugat dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 / Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598 m², Tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469 / 1997, Tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya (selanjutnya disebut obyek sengketa). Bahwa berdasarkan data HPL No.2 seharusnya atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya BUKAN Pemerintah Kota Surabaya.

2. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM (*LEGAL STANDING*);

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat (tidak mempunyai legal standing) untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo karena Penggugat bukan pemilik atas obyek sengketa. Bahwa dalam dalih gugatannya Penggugat tidak dapat menjelaskan alas hak atau bukti kepemilikan atas obyek sengketa.

3. GUGATAN PENGGUGAT LEWAT WAKTU (*DALUARSA*)



Penggugat mendalihkan dalam gugatannya pada angka 5 halaman 6 sampai dengan halaman 7, sebagai berikut :

"Penggugat menerima surat tagihan Retribusi Izin Pemakaian Tanah Nomor 593 / 6438 / 436.7.11 / 2019 tanggal 22 Juli 2019 yang menegaskan bahwa dasar penagihan Izin Pemakaian Tanah tersebut karena adanya Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 / Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598 m2, tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469 / 1997 tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya".

Bahwa apabila dicermati, Penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 8 Januari 2020, sedangkan dalam dalihnya pada angka 5 pada halaman 6-7 gugatan, Penggugat baru mengetahui bahwa dasar penagihan Izin Pemakaian Tanah tersebut karena adanya Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 / Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598 m2, tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469 / 1997 tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (obyek sengketa), pada saat menerima surat tagihan Retribusi Izin Pemakaian Tanah Nomor 593 / 6438 / 436.7.11 / 2019 tanggal 22 Juli 2019.

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 55 UU nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".

Dengan demikian terbukti gugatan Penggugat telah lewat waktu (*daluarsa*), sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat secara keseluruhan harus dinyatakan gugur demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Oleh karena gugatan Penggugat telah lewat waktu (*daluarsa*), maka mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat

4. KEWENANGAN / KOMPETENSI ABSOLUTE PENGADILAN TATA USAHA NEGARA;

Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat terkait dengan Kompetensi Absolute Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dalam mengadili perkara



a quo, karena Penggugat beranggapan bahwa tanah sebagaimana dimaksud dalam obyek sengketa adalah milik mereka (*quad non*).

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalihkan yang menjadi dasar Penggugat untuk menempati rumah dan tanah dimaksud adalah dengan surat Izin Pemakaian Tanah atas nama Penggugat, namun pada gugatannya juga mendalihkan bahwa Penggugat merasa dirugikan kepentingannya untuk memperoleh hak milik atas bidang tanah negara yang dikuasai secara terus menerus dengan itikad baik membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Hal ini justru menunjukkan adanya sengketa kepemilikan / sengketa perdata antara Penggugat yang mengklaim tanah tersebut adalah tanah negara “bebas” sedangkan di lokasi tersebut telah terbit Sertipikat Hak Pengelolaan (obyek sengketa).

Bahwa apabila mencermati uraian posita dan petitum gugatan Penggugat tersebut di atas maka nampak bahwa pokok permasalahan perkara a quo adalah berkaitan pertentangan atau sengketa hak atau sengketa kepemilikan, dan alasan gugatan merujuk pada ketentuan perdata yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), dan bukan sengketa tentang administrasi/tata usaha negaradengan demikian dapat disimpulkan bahwa perkara a quo berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang dalam mengadili perkara a quo (wewenang absolute), sebab senyatanya perkara a quo adalah perkara sengketa kepemilikan / keperdataan, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa :

“eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan.”

Berdasarkan uraian-uraian hukum tersebut diatas, maka terbukti bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang dalam mengadili perkara a



quo, dan hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat secara keseluruhan harus dinyatakan gugur demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

5. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*plurium litis consortium*)

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak Gugatan Penggugat karena gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*).

Bahwa secara hukum penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan (HPL) secara prosedur berbeda dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) ataupun Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Bahwa dalam penerbitan obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2 / Kelurahan Baratajaya, seluas 231.598 m², tanggal 2 September 1997, sesuai Gambar Situasi No. 10469 / 1997 tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kota Surabaya, terdapat salah satu persyaratan yakni Surat Rekomendasi yang diterbitkan Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Jawa Timur, Nomor 560-235.7790 tanggal 27 Juni 1996. Bahwa dengan demikian secara hukum Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Jawa Timur adalah pihak yang harus ikut digugat dalam perkara a quo.

6. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*obscur libel*);

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak Gugatan Penggugat karena kabur dan tidak jelas (*obscurr libel*). Penggugat dalam menguraikan dalil-dalil posita gugatan saling tumpang tindih dan tidak merinci tindakan Tergugat yang mana yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan dan/atau Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah memberikan bantahan dalam Repliknya tertanggal 19 Pebruari 2020 untuk pihak Tergugat sedangkan untuk Tergugat II Intervensi diajukan didalam kesimpulannya, yang pada pokoknya menolak dalil-dalil eksepsi tersebut;



Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat Intervensi adalah merupakan eksepsi lain-lain sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang No. 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka menurut hemat Majelis Hakim eksepsi-eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkaranya pada putusan akhir perkara ini;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan eksepsi lain-lain yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan syarat formal gugatan mengenai Penggugat tidak mempunyai kapasitas (Legal Standing) untuk mengajukan gugatan, yang juga merupakan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua terhadap Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, untuk itu Majelis Hakim akan memberi penilaian hukum atau mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berkaitan tentang Kapasitas (Kepentingan) seseorang atau Badan Hukum Perdata dalam mengajukan gugatan adalah merupakan salah satu syarat formal terpenting sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua terhadap Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan sejalan dari ketentuan tersebut yaitu adanya adagium Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi point d'interest point d'action, yang artinya bila ada kepentingan, maka disitu baru boleh berproses atau menggugat;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi "seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan akibat terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pengertian kepentingan dalam kaitannya dengan Hukum Acara Tata Usaha Negara, mengandung dua arti, yakni :

1. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum;
2. Kepentingan proses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan (Indroharto, SH.Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II, Penerbit Pustaka Sinar Harapan Jakarta, Tahun 1993 cetakan 4 edisi revisi halaman 37);

Menimbang, bahwa selain daripada itu menurut pendapat Dr.Philipus Hadjon, SH, dkk, dalam bukunya "Pengantar Hukum Administrasi Indonesia" Penerbit Gajah Mada University Press Yogyakarta, Tahun 1995 cetakan IV halaman 324 menyatakan bahwa Penggugat mempunyai kepentingan (legal standing) menggugat, apabila ada hubungan kausal antara keputusan Tata Usaha Negara dengan kerugian atau kepentingannya, artinya itu adalah akibat langsung dari terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 aya (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan sejalan dngan pengertian kepentingan menurut doktrin yang berkembang dalam hukum administrasi negara tersebut, maka dalam sengketa a quo Penggugat haruslah dapat membuktikan dalam gugatannya adanya suatu kerugian yang nyata dan didasari oleh fakta hukum berdasarkan bukti-bukti yang meyakinkan, bahwa dimana kerugian timbul sebagai akibat terbitnya objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa untuk selajutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan perihal apakah Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa a quo sehingga oleh karenanya dapat dikualifisir memiliki kepentingan sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 yang direvisi dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa mencermati ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, maka dapat ditentukan subjek hukum

Halaman 92 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY



yang dapat dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara, yakni antara lain :

1. Orang atau badan hukum perdata yang dituju langsung oleh suatu keputusan tata usaha negara, sehingga terkena akibat langsung dengan diterbitkannya keputusan tata usaha negara tersebut;
2. Orang atau badan hukum perdata yang merupakan pihak ketiga, yang kepentingannya dirugikan akibat diterbitkannya suatu keputusan tata usaha negara;
3. Organisasi-organisasi kemasyarakatan, yang oleh karena sifat dan tujuan organisasinya merasa dirugikan dan berkepentingan dengan diterbitkannya suatu keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa dalam sengketa a quo, setelah mencermati posita atau fundamentum petendi gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa kualitas Penggugat adalah sebagai pihak ketiga yang merasa berkepentingan dengan adanya keputusan tata usaha negara yang telah diterbitkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam rangka usaha mencari kebenaran materiel, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 yang telah direvisi dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menentukan bahwa Hakim dapat menentukan sendiri apa yang harus dibuktikan, siapa yang dibebani pembuktian, hal apa saja yang harus dibuktikan oleh pihak yang berperkara dan hal apa saja yang harus dibuktikan oleh Hakim sendiri, alat bukti mana saja yang harus diutamakan untuk dipergunakan dalam pembuktian dan kekuatan pembuktian yang telah diajukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab jinawab, seluruh bukti surat para pihak yang bersengketa maka dalam persidangan ditemukan fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah pemilik bangunan di jalan Ngagel Wasana I No/46 Surabaya berdasarkan akte jual beli No. 1 tanggal 1 Maret 2002 dari Drs.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Darmo Handoyo melalui Notaris Andreas Albertus Andi Prayitno, SH;M.Kn (vide bukti P-1);

- Bahwa terhadap bangunan milik Penggugat yang dibeli dari Drs. Darmo Handoyo berdasarkan akte jual beli tersebut berada diatas tanah negara yang telah terbit izin pemakaian tanahnya;
- Bahwa awalnya Pengugat melaksanakan pembayaran retribusi izin pemakaian tanah tersebut, oleh karena pembayaran retribusi tersebut selalu mengalami kenaikan sehingga Penggugat menerima surat tagihan retribusi pemakaian tanah Nomor 593/6438/436.7.11/2019 tanggal 22 Juli 2019 yang dasar penagihannya izin pemakaian tanahnya Karena adanya Sertipikat HPL No.2/Kelurahan Baratajaya, Seluas 231.598 M2, tanggal 2 September 1997, Gambar Situasi No. 10469/1997, tanggal 21 Agustus 1997, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (vide bukti TII Int-1);
- Bahwa Penggugat telah beberapa kali mengajukan perpanjangan izin pemakaian tanah dimulai tahun 2002 izin balik nama dari atas nama Drs. Darmo Handoyo dengan No. 188.45/0375B/402.4.22/2002, masa berlaku 15 April 2002 sampai dengan 15 April 2007 (vide bukti T-II Int-13), kemudian diperpanjang dengan No. 188.45/1719P/436.6.9/2007, masa berlaku 15 April 2007 sampai dengan 15 April 2012 (vide bukti T-II Int-15) , perpanjang lagi dengan No. 188.45/2283P/436.6.18/2012, masa berlaku 15 April 2012 sampai dengan 15 April 2017 (vide bukti T-II Int-17), perpanjang lagi dengan No. 188.45/2293P/436.7/11/2017, masa berlaku 15 April 2017 sampai dengan 15 April 2022 (vide bukti T-II Int-3);
- Bahwa pada tanggal 4 Maret 2019 Penggugat mendapatkan surat Pemberitahuan No. 593/10028/436.7.11/2019 yang pada intinya meminta kepada Penggugat untuk melunasi Retribusi Izin Pemakaian Tanah tahun 2019 (vide bukti P-3 yang identik dengan T-II Int-4);
- Bahwa atas surat tersebut Penggugat telah menjawabnya dengan Surat tertanggal 2 Juli 2019 perihal Jawaban Teguran yang pada intinya menjelaskan Penggugat menolak untuk melakukan pembayaran selama Pemeritah Kota Surabaya tidak menunjukkan alas hak kepemilikan tanah

Halaman 94 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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



yang sudah di huni oleh Penggugat selama 17 tahun yang lalu (vide bukti P-4);

- Bahwa atas Jawaban surat dari Penggugat tertanggal 2 Juli 2019 (vide bukti P-4), Tergugat memberikan tanggapan dengan Surat No. 593/6438/436.7.11/2019 tertanggal 22 Juli 2019 yang pada intinya bahwa tanah di Jl. Ngagel Wasana I/46 Surabaya seluas 126 M2 adalah bagian dari tanah aset Pemerintah Kota Surabaya berdasarkan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 2 Baratajaya seluas 231.598 M2 tanggal 2 September 1997 atas nama Pemerintah Surabaya (vide bukti P-5 yang identik dengan T-II Int-5);
- Bahwa atas Surat Tanggapan Tergugat tertanggal 22 Juli tersebut, kemudian Penggugat menanggapi kembali dengan Suratnya tertanggal 25 Juli 2019 yang pada intinya menyatakan bahwa tanah yang dianggap aset Pemerintah Kota Surabaya adalah aset Penggugat karena sudah dimiliki turun temurun sejak 1990 dan sudah ditempati selama 29 Tahun sebagaimana UU No. 5 Tahun 1960 (vide bukti P-6);
- Bahwa tanah yang menjadi bagian dari objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2/Kelurahan Baratajaya, Seluas 231.598 M2, tanggal 2 September 1997, Gambar Situasi No. 10469/1977, Tanggal 21 Agustus 1997 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (vide bukti TII Int-1) berstatus sebagai tanah negara bekas Eigendom Verponding No. 1304 sisa atas nama De Gemente Soerabaya, Luas 231.598 M2 yang secara fisik dikuasai/dikelola oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya berdasarkan Surat Pernyataan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya tanggal 12 Oktober 1995 No. 593/3943/402.5.11/95;
- Bahwa pada saat pemeriksaan setempat pada hari Senin tanggal 13 April 2020 dilokasi tanah yang menjadi bagian dari obyek sengeta berdiri bangunan permanen yang dimiliki oleh Penggugat dan itu diakui oleh para pihak tapi tidak untuk tanah yang dimaksud dalam objek sengketa (vide Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 13 April 2020);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati Bukti P-1 berupa Akte Jual Beli Bangunan (Rumah) dan Pemindahan Hak Sewa Tanah Persewaan Kotamadya Surabaya No. 1 tanggal 1 Maret 2002 dihadapan Notaris Andreas Albertus Andi Prajitno, SH; antara Drs, Darmo Handoyo (sebagai Penjual/Pihak Kesatu) dengan Ike Harijoso (sebagai Pembeli/Pihak Kedua) yang didalam klausula perjanjiannya disebutkan yang pada intinya dengan ini membeli dari pihak kesatu berupa :

- Sebuah bangunan rumah berikut turutan-turutannya berdiri diatas sebidang tanah hak sewa yang dikelola oleh Kotamadya Surabaya seluas 126 M2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Izin Pemakaian Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pengelolaan Tanah dan Rumah Walikotamadya Tingkat II Surabaya tertanggal 15 April 1997 No. 188.45/2908/402.5.12/1997 an. Doktorandus Darmo Handoyo;
- Demikian berikut pemindahan dan penyerahan hak sewa atas tanahnya dimana bangunan rumah tersebut berdiri, terletak di Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, Propinsi Jawa Timur, Setempat dikenal dengan Jalan Ngagel Wasana I Nomor 46;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-II Int-13 berupa Izin Pemakaian Tanah No. 188.45/2908/402.5.12/1997 an. Drs. Darmo Handoyo yang beralih ke Izin Pemakaian Tanah No. 188.45/0375B/402.4.22/2002 an. Budianto pada kolom keterangan yaitu :

- Izin ini merupakan Balik Nama SK No. 188.45/2908/402.5.12/1997 tanggal 15 April 1997;
- Berdasarkan Akte Jual Beli Bangunan dari Notaris di Surabaya Drs. A.A. Andi Prajitno, SH No.1 tanggal 01-03-2002 antara Drs. Darmo Handoyo kepada Budianto;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, tidak terdapat cukup bukti yang meyakinkan yang dapat membuktikan adanya hubungan hukum yang jelas antara bidang tanah yang menjadi bagian dari obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2/Kelurahan Baratajaya, Seluas 231.598 M2, tanggal 2 September 1997,

Halaman 96 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gambar Situasi No. 10469/1977, Tanggal 21 Agustus 1997 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (vide bukti TII Int-1), oleh karena disebutkan bahwa kepemilikan penggugat berdasarkan akte jual beli adalah sebatas hanya terhadap bangunan dan izin pemakaian tanah dan bukan terhadap objek sengketa Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2/Kelurahan Baratajaya, Seluas 231.598 M2, tanggal 2 September 1997, Gambar Situasi No. 10469/1977, Tanggal 21 Agustus 1997 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (vide bukti TII Int-1) tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena yang beralih hanya bangunan sesuai dengan Akte Jual Beli Bangunan (Rumah) dan Pemindahan Hak Sewa Tanah Persewaan Kotamadya Surabaya No. 1 tanggal 1 Maret 2002 dihadapan Notaris Andreas Albertus Andi Prajitno, SH; antara Drs, Darmo Handoyo (sebagai Penjual/Pihak Pertama) dengan Ike Harijoso (sebagai Pembeli/Pihak Kedua) (vide bukti P-1), maka Majelis berpendapat bahwa kepentingan Penggugat terhadap bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 2/Kelurahan Baratajaya, Seluas 231.598 M2, tanggal 2 September 1997, Gambar Situasi No. 10469/1977, Tanggal 21 Agustus 1997 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (vide bukti TII Int-1) tidak bisa dibuktikan, maka oleh karena itu Penggugat dinilai tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menuntut pembatalan objek sengketa a quo (vide Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara), dan oleh karena itu maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai kapasitas (legal standing) untuk mengajukan gugatan cukup beralasan hukum oleh karenanya patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai kapasitas (legal standing) untuk mengajukan gugatan telah dikabulkan, maka terhadap eksepsi selebihnya baik dari Tergugat maupun Tergugat II Intervensi tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Halaman 97 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai kapasitas (legal standing) untuk mengajukan gugatan, telah dikabulkan maka seluruh dalil Penggugat serta dalil Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan dan diberi penilaian hukum lagi;

Menimbang, bahwa berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 2 Tahun 2019 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2019 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada angka 2 huruf a Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara angka 5 menyebutkan Revisi terhadap Rapat Pleno 2012 angka 9 tentang Amar Putusan dan hasil Rapat Pleno Kamar Tahun 2016 tentang amar putusan dalam hal Penggugat tidak memiliki kepentingan dan gugatan lewat waktu, maka amar putusan adalah “gugatan tidak diterima” (Niet Oenvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Majelis hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang No. 5 Tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, ketentuan dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat tidak mempunyai kepentingan;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang diperhitungkan sampai dengan putusan sebesar Rp 3.372.000,- (tiga juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, pada hari Rabu tanggal 06 Mei 2020 oleh kami LIZA VALIANTY, S.H.,M.H., selaku Ketua Majelis Hakim, HUSEIN AMIN EFFENDI, S.H., M.H., dan NI NYOMAN AYU PURBASARI, S.H., M.H., masing-masing sebagai hakim anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada hari SELASA tanggal 12 Mei 2020 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh ASHARYADI, S.H., sebagai Panitera

Halaman 99 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;

HAKIM - HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd

ttd

HUSEIN AMIN EFFENDI, S.H.,M.H.

LIZA VALIANTY, S.H., M.H.

ttd

NI NYOMAN VIDIAJU PURBASARI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

ttd

ASHARYADI, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran Gugatan	Rp.	30.000,-
2. Kepaniteraan	Rp.	326.000,-
3. Biaya PS	Rp.	3.000.000'-
4. Redaksi	Rp.	10.000,-
5. <u>Meterai</u>	Rp.	<u>6.000,-</u>
Jumlah	Rp.	3.372.000,-

(tiga juga tiga ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Halaman 100 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY



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

Halaman 101 dari 101 halaman, Putusan Perkara Nomor : 163/G/2019/PTUN.SBY

Disclaimer

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

Halaman 101