



**PUTUSAN**  
**Nomor 404 K/TUN/2016**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**Ny. MERIYATI ditulis juga MERYATI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan KH. Hasyim Ashari Nomor 26, RT.05 RW.05, Kelurahan Kauman, Kecamatan Klojen, Kota Malang;  
Dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1). H. Abd. Rochiem Asnawei, S.H.; 2). Iwan Kuswardi, S.H.; dan 3). Siti Badriyah A., S.H.; ketiganya Para Advokat, berkantor di Jalan Pembangunan II Nomor 1 C Gajahmada, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 27 Mei 2016;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

**melawan:**

- 1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG**, berkedudukan di Jalan Danau Jonge I Nomor 1 Malang;
- 2. EKO BUDI SISWANTO**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Indragiri Nomor 35, RT.002 RW.006, Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya;  
Dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1). Ahmad Riyadh U.B., S.H., M.Si.; 2). H. Sujianto, S.H., M.Hum.; 3). Bagus Sudarmono, S.H.; 4). Ridwan Rachmat, S.H.; 5). H. Samiadji Makin Rahmat, S.Pd., S.H., M.H.; dan 6). Helmy N. Balahmar, S.Kom., S.H., kesemuannya Para Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advocates & Legal Consultants Ahmad Riyadh U.B., S.H., M.Si. & Partners, beralamat di Jalan Dinoyo Nomor 49 Surabaya 60265 dan di Equity Tower Building, 35th Floor Suite 35 C, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 52-53, Jakarta 12190, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 20 Juni 2016 ;

Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Tergugat dan Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Objek Gugatan :

1. Sertipikat Hak Milik Nomor : 3283/Kelurahan Dinoyo, Surat Ukur tgl. 8-12-2014, No. 02166/Dinoyo/ 2014 luas 2.956 M<sup>2</sup> atas nama: EKO BUDI SISWANTO;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 3284/Kelurahan Dinoyo, Surat Ukur tgl. 8-12-2014, No. 02167/Dinoyo/ 2014 luas 1.885 M<sup>2</sup> atas nama: EKO BUDI SISWANTO;

Dasar Gugatan :

A. Tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan;

1. Bahwa pada tanggal 29 Desember 2014, Tergugat menerbitkan :
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 3283 tanggal 29 Desember 2014 Kelurahan Dinoyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dengan Surat Ukur tanggal 8 Desember 2014 Nomor 02166/Dinoyo/2014 luas 2.956 M<sup>2</sup> atas nama Eko Budi Siswanto yaitu disebut Objek Sengketa Pertama;
  - b. Sertipikat Hak milik Nomor 3284 tanggal 29 Desember 2014 Kelurahan Dinoyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dengan Surat Ukur tanggal 8 Desember 2014 Nomor 02167/Dinoyo/2014 luas 1.885 M<sup>2</sup> atas nama Eko Budi Siswanto yaitu disebut Objek Sengketa Kedua;
2. Penggugat baru mengetahui secara pasti tentang penerbitan objek sengketa Pertama dan objek sengketa Kedua tersebut pada tanggal 24 Maret 2015;

Bahwa pada tanggal 24 Maret 2015 saudara Eko Budi Siswanto sebagai Tergugat II telah mengajukan Jawaban dalam persidangan di Pengadilan Negeri Malang Perkara Nomor : 205/Pdt.G/2014/PN.Mlg. (acara Jawab Menjawab tentang gugatan perbuatan melawan hukum yaitu sengketa kepemilikan hak atas tanah dengan tuntutan agar Risalah Lelang Nomor 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2013 dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat);

Berdasarkan Surat Nomor 741/7-35.73.100/VI/2015 tertanggal 1 April 2015 Tergugat mengakui menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3283 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3284 atas nama Eko Budi Siswanto beralamat di Jalan Indragiri Nomor 35 RT.002 RW.006 Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya tersebut;

Halaman 2 dari 47 halaman. Putusan Nomor 404 K/TUN/2016

**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)



Ketentuan Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan pada Peradilan Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, yaitu “gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkan keputusan badan/pejabat Tata Usaha Negara”;

Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada angka V. Tenggang waktu Pasal 55 angka 3, diatur:

“bagi mereka yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara tapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dihitung secara kasuistis saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut”;

3. Bahwa oleh karena Penggugat mengetahui perbuatan Tergugat tersebut pada tanggal 24 Maret 2015, maka pengajuan gugatan Penggugat adalah dihitung sejak Penggugat mengetahui keputusan yang merugikan kepentingannya sebagaimana diuraikan tersebut diatas;

Oleh karena gugatan Penggugat adalah diajukan masih dalam tenggang waktu dan belum melebihi 90 (sembilan puluh) hari, maka pengajuan gugatan adalah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Januari 1993 Nomor 5K/TUN/1992;

#### B. Tentang Kepentingan Penggugat :

1. Bahwa tentang kepentingan seseorang yang dirugikan adalah diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, mengatur :

“seseorang atau badan hukum perdata yang merasa dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan secara tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai ganti rugi atau tuntutan rehabilitasi”;

Penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara sebagai objek sengketa tersebut diatas telah merugikan kepentingan Penggugat karena :



Penggugat memiliki Tanda Bukti Hak yang sah atas dua bidang tanah yang merupakan satu kesatuan berikut bangunan kampus dengan nama STIE dan STT terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Malang, dahulu Kecamatan Klojen sekarang Kecamatan Lowokwaru, Kelurahan Dinoyo, atas nama Penggugat (Nyonya Meriyati ditulis juga Meryati), dengan batas-batas :

Utara : Sungai/kali besar ;

Timur : Jalan MT Haryono Gg XIX ;

Selatan : Jalan MT Haryono Gg XIX ;

Barat : Jalan MT Haryono Gg XIX dan rumah Nomor 78;

Yaitu berupa :

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 134, seluas 2.820 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 604 tanggal 15-4-1983 berdasarkan Akta Jual Beli Tanah dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Raden Bambang Soengeng, S.H., Nomor 65/Lwkr/X/2003 tanggal 14-10-2003;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 135, seluas 2.215 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 603 tanggal 15-4-1983 berdasarkan Akta Jual Beli Tanah dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Raden Bambang Soengeng, S.H., Nomor 66/Lwkr/X/2003 tanggal 14-10-2003;
2. Bahwa, Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Pengganti yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 3283 berdasarkan Petunjuk Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 49K/Pdt/2009 tanggal 28 Desember 2009 sebagai Sertipikat Pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 134/Kelurahan Dinoyo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3284 berdasarkan Petunjuk Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 49K/Pdt/2009 tanggal 28 Desember 2009 sebagai Sertipikat Pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 135/Kelurahan Dinoyo dikaitkan dengan Risalah Lelang Nomor 1158/2013 dan menimbulkan akibat hukum Penggugat kehilangan hak atas tanah-tanah berikut bangunan gedung Kampus STIE dan STT yang berdiri diatas tanah tersebut di atas;
3. Bahwa saudara Eko Budi Siswanto beralamat di Jalan Indragiri Nomor 35 RT.002 RW.006 Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya berdasarkan Sertipikat yaitu objek sengketa Pertama dan objek sengketa Kedua telah merobohkan rata dengan tanah atas Bangunan Gedung ex Kampus STIE dan STT yang berdiri diatas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 134 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 135 milik Penggugat tersebut pada Bulan Maret 2015. Dengan demikian Kepentingan Penggugat terhadap penerbitan kedua objek sengketa tersebut adalah telah memenuhi ketentuan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 sebagaimana diuraikan diatas;

C. Tentang Objek Sengketa;

1. Bahwa objek sengketa gugatan ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat tertanggal 29 Desember 2014, berupa:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 3283 tanggal 29 Desember 2014 Kelurahan Dinoyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dengan Surat Ukur tanggal 8 Desember 2014 Nomor 02166/Dinoyo/2014 luas 2.956 M<sup>2</sup> atas nama Eko Budi Siswanto yang dalam hal ini disebut objek sengketa Pertama;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 3284 tanggal 29 Desember 2014 Kelurahan Dinoyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dengan Surat Ukur tanggal 8 Desember 2014 Nomor 02167/Dinoyo/2014 luas 1.885 M<sup>2</sup> atas nama Eko Budi Siswanto, yang dalam hal ini disebut objek sengketa Kedua;
2. Berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, objek sengketa Pertama dan objek sengketa Kedua tersebut adalah Penetapan Tertulis yang dikeluarkan Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang bersifat kongkrit, individual dan final yang berakibat hukum merugikan Penggugat;

Bahwa kedua objek sengketa *a quo* bersifat kongkrit karena berbentuk tulisan seperti terbaca dengan judulnya Sertipikat Hak Milik Nomor 3283 tanggal 29 Desember 2014 Kelurahan Dinoyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dengan Surat Ukur tanggal 8 Desember 2014 Nomor 02166/Dinoyo/2014 luas 2.956 M<sup>2</sup> atas nama Eko Budi Siswanto dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3284 tanggal 29 Desember 2014 Kelurahan Dinoyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dengan Surat Ukur tanggal 8 Desember 2014 Nomor 02167/Dinoyo/2014 luas 1.885 M<sup>2</sup> atas nama Eko Budi Siswanto;

Bersifat *Individual*, karena ditujukan kepada pribadi Eko Budi Siswanto dan bukan kepada umum;

Dan bersifat *Final/Definitif* adalah karena tidak membutuhkan persetujuan dari lembaga/pihak lain secara *vertical* dan *horizontal* dan berakibat hukum bagi Penggugat artinya berakibat hukum atau berpotensi menimbulkan akibat hukum;

Halaman 5 dari 47 halaman. Putusan Nomor 404 K/TUN/2016



Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (7) Undang-undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mengatur:

“Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah Ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dan penyelenggaraan pemerintahan”;

Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 mengatur :

“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 Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

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

Bahwa oleh karena itu dalam konteks pengujian terhadap Kedua Objek Sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara, maka kedua objek sengketa tersebut adalah masuk dalam kriteria Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat atau sebagai keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum sebagaimana disebutkan diatas ;

D. Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Berwenang Mengadili Perkara ini;

Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat secara yuridis bukanlah merupakan Putusan Pejabat Tata Usaha Negara yang dikecualikan dari pengertian Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf d Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;

Dengan demikian Pengajuan gugatan Penggugat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya adalah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku dan Pengadilan tersebut adalah berwenang memeriksa dan mengadili perkara gugatan Penggugat;

E. Tentang Dasar Hukum Gugatan:

Bahwa gugatan Penggugat adalah berdasarkan hal-hal sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa asal-usul kepemilikan Penggugat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 134 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 135 adalah sebagai berikut:
  - a. Semula tanah ber-Sertipikat Hak Milik Nomor 134/ Kelurahan Dinoyo tanggal 23 Juni 1983, Gambar Situasi tanggal 15 April 1983 Nomor 604/1983 luas 2.820 M<sup>2</sup> atas nama Endang Herawati Choliq, kemudian berdasarkan Akta Tanah Jual Beli tanggal 18-2-1985 Nomor 043//KI/-1985 oleh Endang Herawati Choliq dijual kepada dan menjadi milik Doktor Zuchridin Suryawinata, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 16-5-1991 Nomor 180//LW/1991, tanah tersebut oleh Dr. Zuchridin Suryawinata dijual kepada dan menjadi milik kepada Drs. H. Achmad Muchalli;
  - b. Dan, tanah ber-Sertipikat Hak Milik Nomor 135/Kelurahan Dinoyo tanggal 20-6-1983, Gambar Situasi tanggal 15-4-1983 Nomor 603/1983 luas 2.215 M<sup>2</sup> atas nama Mochammad Nuh, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 20-D/AGR/1981 tanggal 26-6-1981 oleh Mochamad Nuh dijual kepada dan menjadi milik Abdul Choliq Ahmad, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 042//KI/1985 tanggal 18-2-1985 oleh Abdul Choliq Ahmad dijual kepada dan menjadi milik Doktor Zuchridin Suryawinata, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 180//LW/1991 tanggal 16-5-1991 oleh Doktor Zuchridin Suryawinata dijual dan menjadi milik Drs. Achmad Muchalli;
  - c. Bahwa kemudian sertipikat Hak Milik Nomor 134 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 135 tersebut dijadikan tanggungan oleh Drs. H. Achmad Muchalli kepada PT. Bank Angkasa dan terjadi wanprestasi sehingga PT. Bank Angkasa mohon dilaksanakan eksekusi lelang, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang Nomor : 12/Eks/1995/PN. Malang tanggal 20 Juni 1995 *juncto* Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/Eks/1995/PN. Malang tanggal 27 September 1995 dan Grosse Akta Hipotik Nomor : 29/7/KJ/1994 tanggal 4 Juli 1994 *juncto* Sertipikat Hipotik Nomor 5957 tanah berikut bangunan Kampus STIE/STT tersebut Dijual Lelang dan dibeli oleh Soebiyanto, beralamat di Jalan Ngagel Jaya Utara 2/5 Surabaya berdasarkan Risalah Lelang Nomor 62/1995-1996 tanggal 12 Oktober 1995 yang selanjutnya dibalik nama atas nama Soebiyanto (Pemenang Lelang) yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang (Tergugat);
  - d. Kemudian, pada tanggal 14 Oktober 2003 atas tanah dan bangunan kampus bersertipikat Hak Milik Nomor 134, seluas 2.820 M<sup>2</sup> Gambar

Halaman 7 dari 47 halaman. Putusan Nomor 404 K/TUN/2016

#### 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)



Situasi Nomor 604 tanggal 15-4-1983 oleh Soebiyanto dijual dan dibeli Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Tanah Nomor : 65/Lwkr/X/2003 kemudian dibalik nama menjadi atas nama Penggugat, demikian juga tanah dan bangunan bersertipikat Hak Milik Nomor 135, seluas 2.215 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 603 tanggal 15-4-1983 oleh Soebiyanto dijual dan dibeli Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Tanah Nomor: 66/Lwkr/X/2003 kemudian dibalik nama menjadi atas nama Penggugat;

2. Bahwa diluar pengetahuan Penggugat, ternyata terjadi persengketaan deposito antara Waluyo Trisno dan Soewondo Tedjoisworo dan memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1490 K/PDT/2005 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 200/PDT/2006 *jo.* Pengadilan Negeri Malang Nomor : 137/Pdt.G/2003/PN.Malang tersebut;
3. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata pada tanggal 28 Agustus 2013 tanah berikut bangunan milik penggugat tersebut dieksekusi lelang berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1490K/Pdt/2006 *jo.* Putusan pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 200/Pdt/2005 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 137/Pdt.G/2003/PN.Mlg dan dibeli oleh Eko Budi Siswanto berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2013 padahal secara yuridis tanah-tanah berikut bangunan kampus STIE atau STT tersebut adalah milik Penggugat dan bukan milik Soewondo Tedjoisworo selaku termohon Eksekusi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1490K/Pdt/2006 dan Penggugat bukan Termohon Eksekusi karena tidak ada hubungan hukum apapun dengan pihak-pihak tersebut diatas;
4. Mengingat dasar kepemilikan tanah dan bangunan (Sertipikat Hak Milik Nomor 134 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 135) adalah berdasarkan Akta Jual Beli dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak ada Putusan pembatalannya berdasarkan putusan pengadilan yang berwenang yang berkekuatan hukum tetap tetapi Tergugat menerbitkan pengumuman tidak berlakunya Sertipikat Hak Milik Nomor 134 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 135 tersebut karena Tergugat menerima permohonan peralihan hak atas nama Eko Budi Siswanto berdasarkan Risalah Lelang tersebut, maka Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Malang, yaitu :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sengketa kepemilikan terkait dengan Risalah Lelang Nomor 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2013 dalam Perkara Perdata Nomor 205/Pdt.G/2014/PN.Mlg;
- b. Gugatan perbuatan melawan hukum terkait perbuatan Tergugat mengumumkan pembatalan dan pernyataan tidak berlakunya atas Sertipikat Hak Milik Nomor 134 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 135 tersebut yaitu perkara perdata Nomor 227/Pdt.G/2014/PN.Mlg;
5. Bahwa setelah Tergugat melakukan pengumuman pembatalan sertipikat milik Penggugat dan melakukan pendaftaran peralihan hak atas nama Eko Budi Siswanto kemudian menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3283 (objek sengketa Pertama) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3284 (objek sengketa Kedua) sebagaimana diuraikan diatas, maka secara yuridis perbuatan Tergugat tersebut diatas menimbulkan akibat hukum yaitu Penggugat kehilangan hak atas tanah-tanahnya maka Penggugat adalah sebagai seseorang yang kepentingannya dirugikan dan secara yuridis berhak dan berwenang untuk menuntut pembatalan terhadap kedua objek sengketa tersebut;
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 54 ayat (1), (2) huruf c yaitu diatur bahwa "kecuali ada alasan sah yaitu terhadap objek sengketa sedang menjadi objek gugatan dalam perkara lain", dan ketentuan Pasal 55, Pasal 56 Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan diatur bahwa "Bahwa Pertanahan Nasional dilarang membatalkan sertipikat tanah yang kepemilikannya masih dalam sengketa di Peradilan Umum yang memiliki kewenangan *absolute*", Tergugat wajib untuk menolak melakukan pendaftaran peralihan hak maupun menerbitkan kedua objek sengketa sebagaimana diuraikan diatas, namun Tergugat tidak menolak;
7. Bahwa, Risalah Lelang Nomor 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2013 bukan objek sengketa Tata Usaha Negara karena tidak ada unsur *beslissing* maupun pernyataan kehendak (*willsforming*) dari pejabat Lelang, maka Status Risalah Lelang tidak dapat dikategorikan sebagai amar putusan yang dijadikan dasar menerbitkan pengumuman pembatalan sertipikat hak atas tanah, mendaftar peralihan hak, menerbitkan sertipikat objek sengketa. Dengan demikian Risalah Lelang berupa Berita Acara tersebut diatas adalah tidak dapat membatalkan Akta Jual Beli Tanah dan Sertipikat Hak Milik tanah atas nama

Halaman 9 dari 47 halaman. Putusan Nomor 404 K/TUN/2016

#### 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)



Penggugat (mohon pertimbangkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 150K/TUN/1994, tanggal 7 September 1995, Nomor 312K/TUN/1996, Nomor 47/TUN/1997, Nomor 137K/TUN/1997, Nomor 245K/TUN/1999 tanggal 30 Agustus 2001);

Bahwa Tergugat menggunakan Risalah Lelang Nomor : 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2013 atas nama Eko Budi Siswanto sebagai Dasar Hukum pengumuman pembatalan sertipikat atas nama Penggugat dan dasar peralihan hak serta dasar penerbitan kedua objek sengketa tersebut diatas adalah merupakan perbuatan yang melanggar peraturan hukum karena objek tanah yang dijadikan objek penerbitan kedua objek sengketa tersebut adalah dalam status sengketa dan menjadi objek sengketa dalam perkara gugatan kepemilikan, namun fakta hukum membuktikan bahwa Tergugat menerbitkan objek sengketa Pertama sebagai Pengganti atas Sertipikat Hak Milik Nomor 135/Kelurahan Dinoyo dan menerbitkan objek sengketa Kedua sebagai Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 134/Kelurahan Dinoyo atas nama Penggugat tersebut diatas;

8. Bahwa bertalian dengan perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan keberatan-keberatan kepada Tergugat yang maksud dan tujuannya agar dilakukan penolakan permohonan peralihan hak atau penerbitan sertipikat berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2013 tersebut, sesuai dengan :
  - a. Surat Penggugat tanggal 25 September 2014 Nomor : 91/KH/IX/2014 tentang Pernyataan Keberatan Terhadap Pengumuman;
  - b. Surat Penggugat tanggal 25 September 2014 Nomor : 99/KH/X/2004 yang pada pokoknya meminta kepada Tergugat untuk mencabut pengumuman tanggal 19 September 2014 Nomor: 1507/13-35.73/IX/2014;
  - c. Surat Penggugat tanggal 30 September 2014 Nomor: 100/KP/IX/2014 yang pada pokoknya meminta agar dicatat pemblokiran terhadap tanah milik Penggugat berdasarkan Laporan Polisi tentang Pemalsuan Surat;
9. Bahwa Perbuatan Tergugat tersebut diatas secara materiil substansial adalah :
  - a. Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Pengganti yaitu objek sengketa Pertama pengganti dari sertipikat Hak Milik Nomor 134 dan Objek Sengketa Kedua pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 135



adalah melanggar hak orang lain atas kepemilikan tanah sebagaimana diatur dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 18 ayat 3 dan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum pada Penggugat, karena kepemilikan hak atas tanah adalah berdasarkan Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor : 65/Lwkr/X/2003 tanggal 14 Oktober 2003 dan Akta

Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor : 66/Lwkr/X/2003 tanggal 14 Oktober 2003 secara yuridis adalah masih berlaku sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat karena tidak ada putusan tentang pembatalannya menurut hukum;

b. Bahwa perbuatan Tergugat mengenai penerbitan pengumuman pembatalan sertifikat, melakukan peralihan hak dan menerbitkan objek sengketa Pertama dan objek sengketa Kedua berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2013 adalah bukan atas dasar akta dan sertifikat cacat administrasi/Yuridis dan bukan berdasarkan melaksanakan amar tentang pembatalan akta/sertifikat atas putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

c. Bahwa Tergugat tersebut adalah melanggar :

- Ketentuan Pasal 54 ayat (1), (2) huruf c yang mengatur syarat pembatalan sertifikat "kecuali ada alasan sah yaitu terhadap objek sengketa sedang menjadi objek gugatan dalam perkara lain" dan ketentuan Pasal 55, Pasal 56 Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yang pada pokoknya mengatur bahwa "Badan Pertanahan Nasional dilarang membatalkan sertifikat tanah yang kepemilikannya masih dalam sengketa di Peradilan Umum yang memiliki kewenangan absolut" akan tetapi Tergugat menerbitkan kedua objek sengketa dengan melanggar ketentuan tersebut karena objek tanahnya menjadi objek sengketa kepemilikan hak pada perkara Perdata Nomor 227/Pdt.G/2014/PN.Mlg dan Nomor 205/Pdt.G/2014/PN.Mlg);

- Ketentuan Pasal 61 dan Pasal 62 Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Tergugat berwenang



membatalkan sertipikat apabila : Sertipikat *a quo* diperoleh dengan akta yang cacat administrasi/yuridis sertipikatnya mengandung cacat administrasi/yuridis dan amar putusan pembatalan sertipikat tanah dari Pengadilan Tata Usaha Negara yang berkekuatan hukum tetap, Namun Tergugat tidak berwenang menyatakan membatalkan dan/atau menyatakan batal dan tidak berlaku terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 134/Kelurahan Dinoyo Gambar Situasi Nomor 604 tanggal 15 April 1983 luas 2.820 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik Nomor 135/Kelurahan Dinoyo Gambar Situasi Nomor 603 tanggal 15 April 1983 luas 2.215 M<sup>2</sup> sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2013 karena Sertipikat tersebut diperoleh dengan akta yang tidak cacat administrasi/yuridis, sertipikatnya tidak mengandung cacat administrasi/yuridis dan tidak ada putusan pembatalan yang berkekuatan hukum tetap;

10. Bahwa Kasus Hukum yang terkait adalah sebagaimana diuraikan dibawah ini :

a. Putusan Kasasi Nomor 1490K/Pdt/2006:

Penggugat adalah tidak ada hubungan dengan persengketaan antara Waluyo Trisno melawan Soewondo Tedjoisworo dan kawan-kawan yang amarnya “menghukum Soewondo Tedjoisworo untuk membayar kembali uang simpanan deposito sebesar Rp. 8.656.550.000,- (delapan milyar enam ratus lima puluh enam juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Waluyo Trisno”, dan bukan pihak dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1490K/Pdt/2006 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 200/Pdt.G/22005/PT.SBY *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 137/Pdt.G/2003/PN.Mlg;

b. Putusan Kasasi Nomor 49K/Pdt/2009 :

Bahwa untuk mempertahankan hak milik Penggugat berupa tanah berikut bangunan yang bersertipikat Hak Milik Nomor 134 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 135 tersebut, telah dilakukan upaya hukum *Derdenverzet/* Perlawanan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 134 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 135 adalah milik Meriyati (bukan milik Soewondo Tedjoisworo yang membeli dari Moch.Sidik);



Gugatan perlawanan tersebut telah memperoleh Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 90/Pdt.Plw/2007/PN.Mlg *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 200/Pdt/2008 (Penggugat dimenangkan) *jo.* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 49K/PDT/2009 dan selanjutnya diajukan Peninjauan Kembali dan belum memperoleh putusan sampai sekarang;

Bahwa putusan kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 49K/Pdt/2009 tersebut adalah tidak dapat dijadikan dasar hukum atau petunjuk menerbitkan kedua objek sengketa karena tidak memuat amar putusan yang menyatakan batal atau tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap :

- Sertipikat Hak Milik Nomor 134, seluas 2.820 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 604 tanggal 15 April 1983 berdasarkan Akta Jual Beli Tanah dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Raden Bambang Soegeng, SH Nomor : 65/Lwkr/X/2003 tanggal 14 Oktober 2003;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 135, seluas 2.215 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 603 tanggal 15 April 1983 berdasarkan Akta Jual Beli Tanah dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Raden Bambang Soegeng, S.H. Nomor : 66/Lwkr/X/2003 tanggal 14 Oktober 2003;

c. Perkara Perdata Nomor 227/Pdt.G/2014/PN.Mlg;

Bahwa mengingat Penggugat akibat adanya Pengumuman yang dilakukan oleh Tergugat yaitu yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 134 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 135 oleh Tergugat dinyatakan tidak berlaku dan dibatalkan, kemudian menjadi sengketa perdata/perbuatan melawan hukum dengan Register perkara perdata Nomor 227/Pdt.G/2014/PN.Mlg (telah diputus oleh Pengadilan Negeri Malang yang amarnya adalah perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum);

d. Perkara Perdata Nomor 205/Pdt.G/2014PN.Mlg;

Bahwa mengingat Risalah Lelang Nomor 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2013 dilakukan secara melawan hukum maka diajukan gugatan dengan tuntutan mohon agar Risalah Lelang Nomor 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2013 dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (Perkara Perdata Nomor



205/Pdt.G/2014/PN.Mlg dan Masih belum diputus oleh Pengadilan Negeri Malang ;

11. Bahwa mengenai Pendaftaran Tanah berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2013 pembuatan Tergugat tidak menolak adalah melanggar ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf (e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena tanahnya sedang menjadi objek sengketa kepemilikan dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Malang Nomor 205/Pdt.G/2014/PN.Mlg dan Nomor 227/Pdt.G/2014/PN.Mlg dan seharusnya perkara perdata tersebut menjadi syarat bagi Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang) untuk menolak melakukan pendaftaran peralihan hak atas permohonan Eko Budi Siswanto, namun faktanya Tergugat tidak menolaknya;

12. Bahwa pembuatan Tergugat tanggal 19 September 2014 mengumumkan bahwa pembatalan dan pernyataan tidak berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah terhadap sertipikat milik Penggugat, kemudian Tergugat melakukan pendaftaran peralihan hak dan pada akhirnya Tergugat menerbitkan kedua objek sengketa tersebut berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2013 dengan menggunakan Petunjuk berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 49K/Pdt/2009 adalah melanggar ketentuan Pasal 54 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan mengatur :

- 1) BPN Republik Indonesia wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya;
- 2) Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain :
  - a. Terhadap objek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
  - b. Terhadap objek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
  - c. Terhadap objek putusan sedang menjadi objek gugatan dalam perkara lain;
  - d. Alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;

Dan ketentuan Pasal 59 ayat (3) huruf c Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan mengatur :

- 1) Proses penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan



hukum tetap, dilakukan berdasarkan adanya pengaduan/permohonan pihak yang berkepentingan ;

- 2) Surat permohonan untuk penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah guna melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, diajukan kepada Kakan dan Kakanwil atau kepada Kepala BPN Republik Indonesia;
- 3) Surat permohonan sebagaimana dimaksud ayat (1) harus dilengkapi dengan :
  - a. Putusan pengadilan yang memutus perkara kasus tanah;
  - b. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi untuk putusan perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi;
  - c. Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan;

13. Bahwa Tergugat terbukti melanggar Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yaitu telah melanggar Azas Kepastian Hukum, Azas Kecermatan, Menyalahgunakan Kewenangan dan Melanggar Azas Ketidakberpihakan serta pelayanan yang baik sebagaimana diuraikan dibawah ini :

- a. Tergugat melakukan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2013 dan Petunjuk Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 49K/Pdt/2009 adalah melanggar Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) huruf b, c dan melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu Pasal 45 ayat 1 huruf (e) karena tanah masih menjadi objek sengketa di Pengadilan yaitu dalam Perkara sengketa kepemilikan di Pengadilan Negeri Malang Nomor 205/Pdt.G/2014 bahwa Tergugat adalah menjadi Pihak Turut Tergugat dan Sertipikat atas nama Penggugat adalah tanda bukti hak yang tidak pernah dituntut pembatalannya sehingga perbuatan Tergugat tersebut adalah bertentangan dengan ketentuan pasal 32 ayat (1), (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur bahwa "sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya" dan faktanya tentang data fisik, data yuridis dan data dalam Surat Ukur dan Buku Tanah



atas Sertipikat Hak Milik Nomor 134 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 135 adalah atas nama Penggugat dan Penggugat sebagai pemilik hak yang sah yang menguasai tanah lebih 5 (lima) tahun dan terbukti dalam Risalah Lelang Nomor 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2013 adalah atas nama Soebiyanto, padahal dalam Data fisik dan Data Yuridis yang sebenarnya adalah bukan lagi atas nama Soebiyanto akan tetapi sudah menjadi atas nama Penggugat, faktanya mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 134 Gambar Situasi Nomor 604 tanggal 15 April 1983 luas 2.820 M<sup>2</sup> dan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 135 Gambar Situasi Nomor 603 tanggal 15 April 1983 seluas 2.215 M<sup>2</sup> adalah atas nama Penggugat memuat data fisik dan data yuridis yang benar dan tidak mengandung cacat administratif atau cacat yuridis dan bukan atas nama Soebiyanto seperti yang termuat dalam Risalah Lelang Nomor 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2014 tersebut;

- b. Perbuatan Tergugat tertanggal 19 September 2014 tentang mengumumkan pembatalan dimuat Harian Malang Pos tanggal 24 September 2014 yang pada pokoknya menyatakan tidak berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 134 Gambar Situasi Nomor 604 tanggal 15 April 1983 luas 2.820 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik Nomor 135 Gambar Situasi Nomor 603 tanggal 15 April 1983 seluas 2.215 M<sup>2</sup> adalah merupakan Perbuatan Hukum yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 66 ayat 1 huruf (a), (b), (c) ayat 2, ayat 3 huruf (a), (b) dan (c) ayat 4, ayat 5 Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menyatakan : "Keputusan Tata Usaha Negara hanya dapat dibatalkan apabila terdapat cacat wewenang, prosedur dan/atau substansi" dan Pasal 68 ayat 1 huruf (c) menyatakan "keputusan berakhir apabila habis masa berlakunya dicabut pejabat yang berwenang, dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan", faktanya sertipikat atas nama Penggugat masih belum berakhir masa berlakunya dan tidak pernah ada pembatalan baik dari pejabat yang berwenang maupun putusan pengadilan. Mengingat perbuatan Tergugat tersebut tanpa didasari oleh putusan pengadilan karena tidak ada amar putusan pengadilan yang membatalkan sertipikat atas nama Penggugat maupun Akta Jual Beli tanah sehingga telah menjadi sengketa Perbuatan Melawan Hukum antara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Tergugat dalam Perkara perdata Nomor 227/Pdt.G/2014/PN.Mlg didaftar tanggal 1 Oktober 2014 di Pengadilan Negeri Malang dan belum memperoleh putusan;

Perbuatan Tergugat menerbitkan kedua objek sengketa berdasarkan petunjuk Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 49K/Pdt/2009 dikaitkan dengan Risalah Lelang Nomor : 1158/2013, tanggal 28 Agustus 2013 merupakan perbuatan sewenang-wenang karena Risalah Lelang Nomor : 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2013 tersebut dilahirkan dari Berita Acara Eksekusi Lelang Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1490K/Pdt/2006 dan Putusan Nomor 49K/Pdt/2009 adalah tidak pernah dilakukan Eksekusi lelang oleh Pengadilan Negeri Malang;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa :
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 3283 tanggal 29 Desember 2014 Kelurahan Dinoyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dengan Surat Ukur tanggal 8 Desember 2014 Nomor: 02166/Dinoyo/2014 luas 2.956 M<sup>2</sup> atas nama Eko Budi Siswanto berdasarkan petunjuk Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Desember 2009 Nomor 49K/Pdt/2009;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 3284 tanggal 29 Desember 2014 Kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru Kota Malang dengan Surat Ukur tanggal 8 Desember 2014 Nomor :02167/dinoyo/2014 luas 1.885 M<sup>2</sup> atas nama Eko Budi Siswanto berdasarkan petunjuk Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Desember 2009 Nomor 49K/Pdt/2009;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa :
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 3283 tanggal 29 Desember 2014 Kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru Kota Malang dengan Surat Ukur tanggal 8 Desember 2014 Nomor : 02166/Dinoyo/2014 luas 2.956 M<sup>2</sup> atas nama Eko Budi Siswanto berdasarkan petunjuk Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Desember 2009, Nomor 49K/Pdt/2009;
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 3284 tanggal 29 Desember 2014 Kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru Kota Malang dengan Surat Ukur tanggal 8 Desember 2014 Nomor : 0216/Dinoyo/2014 luas 1.885 M<sup>2</sup> atas nama

Halaman 17 dari 47 halaman. Putusan Nomor 404 K/TUN/2016

#### 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)



Eko Budi Siswanto berdasarkan petunjuk Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Desember 2009 Nomor 49K/Pdt/2009;

4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat :

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadili Perkara, karena objek sengketa termasuk objek yang termasuk dalam ketentuan Pasal 2 huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara);

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam posita-posita maupun petitum gugatannya, kecuali terhadap dalil-dalil yang bersesuaian dengan dalil-dalil jawaban Tergugat dan hal tersebut diakui secara tegas kebenarannya;
2. Sebagai warga negara yang hidup dalam negara yang berdasarkan atas hukum, tentunya sudah menjadi kewajiban kita bersama untuk menegakkan hukum itu, tentunya dengan cara-cara yang tidak melawan hukum, janganlah kita menegakkan hukum dengan mengabaikan sendi-sendi hukum yang berlaku;
3. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil posita maupun petitum gugatan Penggugat *a quo*, objek gugatan adalah :
  - a. Sertipikat Hak Milik No. 3283/Kelurahan Dinoyo, terbit tanggal 29 Desember 2014, Surat Ukur tanggal 8 Desember 2014 No : 02166/Dinoyo/2014, luas 2.956 M<sup>2</sup>, tertulis atas nama : Eko Budi Siswanto, dan ;
  - b. Sertipikat Hak Milik No. 3284/Kelurahan Dinoyo, terbit tanggal 29 Desember 2014, Surat Ukur tanggal 8 Desember 2014 Nomor : 02167/Dinoyo/2014, luas 1.885 M<sup>2</sup>, tertulis atas nama : Eko Budi Siswanto;  
Yang kesemuanya terletak di Jalan MT Haryono XIX, Kelurahan Dinoyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang;
4. Bahwa kedua objek gugatan sengketa Keputusan Tata Usaha Negara *a quo* diterbitkan oleh kepala Kantor Pertanahan Kota Malang i.c. Tergugat *a quo*



berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1158/2013 tertanggal 28 Agustus 2013 atas objek-objek Sertipikat Hak Milik No. 134/Kelurahan Dinoyo dan Sertipikat Hak Milik No. 135/Kelurahan Dinoyo atas nama Ny. Meriyati *i.c.* Penggugat *a quo*, yang permohonannya diajukan oleh Saudara Eko Budi Siswanto tertanggal 22 Mei 2014 Kantor Pertanahan Kota Malang *i.c.* Tergugat *a quo*;

5. Bahwa Risalah Lelang Nomor : 1158/2013 tertanggal 28 Agustus 2013 adalah merupakan pelaksanaan putusan-putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 24 Pebruari 2004 Nomor 137/Pdt.G/2003/PN.Mlg *jo.* Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 09 Agustus 2005 Nomor 200/PDT/2005/PT.SBY. *jo.* Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Pebruari 2007 Nomor 1490 K/Pdt/2006 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang merupakan perkara antara Waluyo Trisno (selaku Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi) melawan A, Heriyanto, S.E., dan kawan-kawan (selaku Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi) dan pada intinya dimenangkan oleh Waluyo Trisno;

Bahwa atas putusan-putusan perkara tersebut diatas telah pula dilakukan upaya perlawanan hukum sebagaimana yang telah diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu putusan-putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 90.Pdt.Plw/2007/PN.Mlg, tanggal 22 Oktober 2007 *jo.* Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 90/PDT/2008/PT.SBY tanggal 25 Maret 2008 *jo.* Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 49K/Pdt/2009 tanggal 28 Desember 2009, yang merupakan perkara perlawanan antara Sien Vanita dan kawan-kawan (selaku Para Pelawan/Terbanding/Termohon Kasasi, termasuk di dalamnya selaku para pihak adalah Ny. Meriyati *i.c.* Penggugat *a quo*) melawan Waluyo Trisno (selaku Terlawan/ Pembanding/ Pemohon Kasasi) yang pada intinya perkara perlawanan *a quo* dimenangkan oleh Waluyo Trisno pula ;

6. Bahwa berdasarkan uraian singkat tersebut diatas maka secara *legal* historis pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang *i.c.* Tergugat *a quo* berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1158/2013 tertanggal 28 Agustus 2013 atas objek-objek Sertipikat Hak Milik No. 134/Kelurahan Dinoyo dan Sertipikat Hak Milik No. 135/Kelurahan Dinoyo atas nama Ny. Meriyati *i.c.* Penggugat *a quo* adalah juga merupakan pelaksanaan putusan-putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 24 Pebruari 2004 Nomor 137/Pdt.G/2003/PN.Mlg *jo.* Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 09 Agustus 2005 Nomor 200/PDT/2005/PT.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Pebruari 2007 Nomor 1490K/Pdt/2006 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Bahwa sesuai dengan ketentuan bunyi Pasal 2 huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (Undang-undang Pengadilan Tata Usaha Negara), menyatakan : “Tidak termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) menurut Undang-undang ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;
8. Bahwa oleh karena diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 3283/Kelurahan Dinoyo dan Sertipikat Hak Milik No. 3284/Kelurahan Dinoyo *i.c.* objek sengketa *a quo* adalah berasal dari Pendaftaran Tanah berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1158/2013 tertanggal 28 Agustus 2013 atas objek-objek Sertipikat Hak Milik No.134/Kelurahan Dinoyo dan Sertipikat Hak Milik No. 135/Kelurahan Dinoyo atas nama Ny. Meriyati *i.c.* Penggugat *a quo* adalah juga merupakan pelaksanaan putusan-putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 24 Pebruari 2004 Nomor 137/Pdt.G/2003/PN.Mlg jo. Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 09 Agustus 2005 Nomor 200/PDT/2005/PT.SBY jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Pebruari 2007 Nomor 1490 K/Pdt/2006 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka sudah barang tentu Sertipikat Hak Milik No. 3283/Kelurahan Dinoyo dan Sertipikat Hak Milik No. 3284/Kelurahan Dinoyo *i.c.* objek sengketa *a quo* merupakan KeputusanTata Usaha Negara yang memenuhi ketentuan Pasal 2 huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sehingga Pengadilan tidak berwenang untuk mengadili perkara ini karena Objek Sengketa bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud oleh Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara);
9. Demikian maka sudah selayaknya apabila Majelis Hakim yang Mulia pemeriksa perkara mempertimbangkan objek sengketa, Sertipikat Hak Milik No. 3283/Kelurahan Dinoyo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3284/Kelurahan

Halaman 20 dari 47 halaman. Putusan Nomor 404 K/TUN/2016

#### 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)



Dinoyo merupakan keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi ketentuan pasal 2 huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (Undang-undang Pengadilan Tata Usaha Negara), untuk selanjutnya memutuskan dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang mengadili Perkara, karena objek perkara adalah sengketa kepemilikan yang merupakan kompetensi/kewenangan *absolut* Peradilan Umum *i.c.* Pengadilan Negeri Malang;

10. Sesuai dengan dalil-dalil posita gugatan Penggugat pada bagian E, tentang Dasar Hukum Gugatan, poin 4 yang secara substantif Penggugat menyatakan tentang adanya sengketa kepemilikan objek bidang tanah antara Penggugat *i.c.* Ny. Meriyati selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 134/Kelurahan Dinoyo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 135/Kelurahan Dinoyo dengan Saudara Eko Budiswanto selaku pemenang lelang objek Nomor 134/Kelurahan Dinoyo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 135/Kelurahan Dinoyo berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1158/2013 tertanggal 28 Agustus 2013;
11. Fakta hukumnya pada saat gugatan sengketa Keputusan Tata Usaha Negara *a quo* diajukan di hadapan Majelis Hakim yang Mulia pada saat ini masih berlangsung pemeriksaan perkara sengketa kepemilikan sebagaimana terdaftar dalam perkara Perdata pada Pengadilan Negeri Malang terregister Nomor 205/Pdt.G/2014/PN.Mlg yaitu gugatan berkenaan sengketa kepemilikan hak atas tanah objek Lelang dan juga perkara Perdata pada Pengadilan Negeri Malang terregister Nomor 227/Pdt.G/2014/PN.Mlg, yaitu gugatan berkenaan dengan perbuatan melawan hukum atas diterbitkannya Pengumuman tertanggal 19 September 2014 Nomor 1507/13-35.73/IX/2014, yang dimuat hari Rabu, tanggal 24 September 2014 pada Surat Kabar harian Malang Pos, tentang akan diterbitkannya Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 134/Kelurahan Dinoyo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 135/Kelurahan Dinoyo yang tidak diserahkan oleh pemegang Hak (Ny. Meriyati *i.c.* Penggugat *a quo*) kepada Pemegang Lelang;
12. Demikian maka untuk menyelesaikan sengketa kepemilikan hak atas tanah tersebut merupakan kewenangan/kompetensi *absolut* peradilan Umum *i.c.*



Pengadilan Negeri Malang bukan kewenangan peradilan Tata Usaha Negara *i.c.* Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, oleh karenanya Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia memeriksa perkara berkenan untuk mempertimbangkan Eksepsi kompetensi/ kewenangan absolute tersebut untuk berkenan memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

13. Demikian juga oleh karena pada saat ini atas berlangsung pemeriksaan perkara sengketa kepemilikan sebagaimana terdaftar dalam perkara Perdata pada Pengadilan Negeri Malang teregister Nomor 205/Pdt.G/2014/PN.Mlg dan juga perkara Perdata pada Pengadilan Negeri Malang teregister Nomor 227/Pdt.G/2014/Pn.Mlg *a quo*, maka dapat dikatakannya diajukannya gugatan sengketa Keputusan Tata usaha Negara *a quo* bersifat prematur, yang seharusnya Penggugat lebih bersifat menunggu sampai tuntas dan mempunyai kekuatan hukum tetap atas sengketa kepemilikan objek sengketa;

14. Hal itu tentunya juga untuk menghindari putusan hukum yang saling tumpang tindih atau saling bertentangan satu sama lainnya;

Gugatan Penggugat telah mengalami kadaluwarsa sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 (Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara);

15. Bahwa ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan : "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (Sembilan Puluh) Hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara", yang kemudian berdasarkan SEMA Nomor 2 tahun 1991 ketentuan tersebut diperluas menjadi : "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;

16. Dan sesuai fakta hukum yang ada maka Penggugat sudah mengetahui adanya Pengumuman tertanggal 19 September 2014 Nomor : 1507/13-35.73/IX/2014, yang dimuat hari Rabu, tanggal 24 September 2014 pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kabar Harian Malang Pos, sebagaimana yang telah dinyatakan oleh Penggugat dalam dalil-dalil posita gugatannya pada bagian E, tentang dasar Hukum Gugatan, poin 8 :

- a. Surat Penggugat tanggal 25 September 2014 Nomor : 91/KH/IX/2014 tentang Pernyataan Keberatan terhadap Pengumuman ;
  - b. Surat Penggugat tanggal 25 September 2014 Nomor : 99/KH/IX/2014 yang pada pokoknya meminta kepada Tergugat untuk mencabut Pengumuman tanggal 19 September 2014 Nomor: 1507/13-35.73/IX/2014 ;
  - c. Surat Penggugat tanggal 30 September 2014 Nomor : 100/KH/IX/2014 yang pada pokoknya meminta agar dicatat pemblokiran terhadap tanah milik Penggugat berdasarkan Laporan Polisi tentang Pemalsuan Surat ;
17. Bahwa secara *substantif* Pengumuman tanggal 19 September 2014 Nomor 1507/13-35.73/IX/2014 adalah tentang akan diterbitkannya Sertipikat Hak atas Tanah sebagai Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 134/Kelurahan Dinoyo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 135/Kelurahan Dinoyo yang tidak diserahkan oleh pemegang Hak (Ny. Meriyati *i.c.* Penggugat *a quo*) kepada Pemenang Lelang;
18. Bahwa pengganti dari sertipikat Hak Milik Nomor 134/ Kelurahan Dinoyo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 135/Kelurahan Dinoyo adalah sertipikat Hak Milik Nomor 3283/Kelurahan Dinoyo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3284/Kelurahan Dinoyo keduanya tertulis atas nama Ny. Meriyati ditulis juga Meryati, yang terbit pada tanggal 29 Desember 2014 ;
19. Bahwa oleh karena kedua Sertipikat objek sengketa Keputusan Tata Usaha Negara *i.c.* Sertipikat Hak Milik Nomor 3283/Kelurahan Dinoyo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3284/Kelurahan Dinoyo masih tertulis atas nama Ny. Meriyati ditulis juga Meryati *i.c.* Penggugat *a quo* sebagai pihak yang dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara, maka penghitungan mengenai tenggang waktu untuk mengajukan gugatan Keputusan Tata Usaha Negara adalah berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yakni dihitung sejak diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara *a quo* ;
20. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa *i.c.* Sertipikat Hak Milik Nomor 3283/Kelurahan Dinoyo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3284/Kelurahan Dinoyo masih tertulis atas nama Ny. Meriyati ditulis juga Meryati, diterbitkan pada tanggal 29 Desember 2014, maka setidaknya-tidaknya Penggugat *i.c.* Ny. Meriyati ditulis juga Meryati mengetahui tentang adanya

Halaman 23 dari 47 halaman. Putusan Nomor 404 K/TUN/2016

#### 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)



objek Keputusan Tata Usaha Negara sejak tanggal 29 Desember 2014, demikian maka tentunya melampaui waktu (kadaluwarsa) untuk mengajukan gugatan ;

21. Berdasarkan uraian-uraian perihal kadaluwarsa mengajukan gugatan tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia memeriksa perkara untuk mempertimbangkan dan menerimanya, serta selanjutnya menyatakan gugatan para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Eksepsi Tergugat II Intervensi :

Eksepsi Kewenangan Absolut Objek Sengketa Bukan Termasuk Pengertian Keputusan Tata Usaha Negara Dalam Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara ;

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban ini. Bahwa sesuai Pasal 2 huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara) diatur demikian :

“Tidak termasuk dalam Pengertian Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) menurut undang-undang ini yakni Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ;

Penjelasan :

“Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud pada huruf ini umpamanya:

- Keputusan BPN yang mengeluarkan sertifikat tanah atas nama seseorang yang didasarkan atas pertimbangan putusan pengadilan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap, yang menjelaskan bahwa tanah sengketa tersebut merupakan tanah negara dan tidak berstatus tanah warisan yang diperebutkan oleh para pihak ;
- Keputusan serupa angka 1 tetapi didasarkan atas amar putusan pengadilan perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;
- Keputusan pemecatan seorang notaris oleh menteri yang tugas dan tanggung jawabnya meliputi jawaban notaris setelah menerima usulan ketua pengadilan negeri atas dasar kewenangannya menurut ketentuan



Undang-undang Peradilan Umum” ;

2. Bahwa memang benar Objek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat namun yang perlu ditegaskan disini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang untuk mengadili Objek Sengketa karena Objek Sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud dalam Pasal 2 huruf e Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara ;
3. Objek Sengketa termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan karena terbitnya Objek Sengketa adalah berawal dari adanya proses pemeriksaan yang dilakukan oleh badan peradilan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, berikut Tergugat II Intervensi jabarkan riwayat terbitnya Objek Sengketa ;
  - a) Bahwa Pengadilan Negeri Malang melakukan eksekusi atas putusan Mahkamah Agung Nomor 1490K/Pdt/2006 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 200/Pdt/2005/PT.Sby *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 137/Pdt.G/2003/PN.Mlg, dimana sebelum melaksanakan eksekusi tersebut telah ada Putusan yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap berkait Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Penggugat yakni berdasar putusan Mahkamah Agung Nomor 49 K/PDT/2009 yang intinya berisi Menolak Gugatan Perlawanan Penggugat dan memerintahkan Pengadilan Negeri Malang untuk segera melakukan eksekusi atas putusan Mahkamah Agung Nomor 1490 K/Pdt/2006 ;
  - b) Bahwa akhirnya Pengadilan Negeri Malang melakukan eksekusi atas putusan Mahkamah Agung Nomor 1490 K/Pdt/2006 sesuai dengan kewenangan yang diatur dalam Pasal 195 sampai dengan 200 HIR, dimana Pengadilan Negeri Malang melakukan sita eksekusi atas Sertipikat Hak Milik No.134 dan Sertipikat Hak Milik No.135 (kini menjadi Objek Sengketa) kemudian dilakukan penjualan lelang oleh Pengadilan Negeri Malang dengan bantuan kantor lelang sesuai ketentuan Pasal 200 HIR dimana dalam hal ini Pengadilan Negeri Malang berkedudukan sebagai Penjual. Bahwa hal ini juga sesuai dengan pendapat Yahya M.Harahap, dalam bukunya yang berjudul “Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata” hal 128 yang berbunyi demikian :

“Dengan demikian, apabila Ketua Pengadilan Negeri hendak melaksanakan Lelang Eksekusi berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau berdasarkan dokumen atau produk yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum, berarti Pengadilan Negeri berkedudukan sebagai penjual. Oleh karena itu, untuk



pelaksanaan penjualan lelang itu, Ketua Pengadilan Negeri mengajukan permohonan kepada Kantor Lelang” ;

- c) Bahwa Lelang yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Malang selaku Penjual melalui bantuan Kantor Lelang adalah termasuk dalam kategori Lelang Eksekusi sesuai Pasal 1 angka 4 PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang :

“Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan” ;

- d) Bahwa tentu Pengadilan Negeri Malang sebelum melakukan penjualan terhadap tanah berdasar Sertipikat Hak Milik No.1334 dan Sertipikat Hak Milik No.135 (kini Objek Sengketa) pasti telah memeriksa keabsahan dari objek yang akan dilelang Karena Hal ini berkaitan dengan Tanggung Jawab dari Penjual hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1), (2) dan (3) PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang diatur mengenai kewajiban Pengadilan Negeri Malang selaku Penjual :

(1) Penjual/pemilik barang bertanggung jawab terhadap :

- a. Keabsahan kepemilikan barang ;
- b. Keabsahan dokumen persyaratan lelang ;
- c. Penyerahan barang bergerak dan atau barang tidak bergerak ;
- d. Dokumen kepemilikan kepada pembeli ;

(2) Penjual/ pemilik barang bertanggung jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang ;

(3) Penjual/ pemilik barang bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidakabsahan barang dan dokumen persyaratan lelang “ ;

- e. Bahwa Tergugat II Intervensi dinyatakan sebagai pemenang lelang berdasar Risalah Lelang Nomor 1158/2013 dalam proses lelang eksekusi tersebut dan setelah Tergugat II Intervensi dinyatakan sebagai pemenang dan telah melunasi seluruh harga barang maka secara hukum Tergugat II Intervensi adalah sah sebagai pemilik Objek Sengketa. Tergugat II Intervensi juga telah memohon kepada Pengadilan untuk melakukan pengosongan atas Objek Sengketa dan telah dilakukan pada tanggal 15 September



2014 sesuai Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Rumah Nomor 35/EKS/2013 PN.Mlg., hal ini juga berkaitan dengan kewajiban Pengadilan Negeri Malang selaku penjual yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

- f. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf d PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka Pengadilan Negeri Malang selaku Penjual harus bertanggung jawab atas dokumen kepemilikan tanah kepada Tergugat II Intervensi. Maka Pengadilan Negeri Malang juga harus bertanggung jawab atas penerbitan sertipikat pengganti (Objek Sengketa) kepada Tergugat II Intervensi, dimana proses dan tata cara penerbitan sertipikat pengganti diatur dalam Pasal 57 ayat (1), (2), Pasal 60 Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah dan Pasal 109 ayat (4) dan (5) PMA No.3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah;
  - g. Bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 36 ayat 2 Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah maka Tergugat II Intervensi meminta pada Tergugat untuk melakukan pendaftaran atas tanah dengan dasar adanya Risalah Lelang Nomor 1158/2013 dan penerbitan sertipikat pengganti sesuai Pasal 57 ayat (1), (2), Pasal 60 Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah dan Pasal 109 ayat (4) dan (5) PMA No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah dimana akhirnya Tergugat menerbitkan sertipikat pengganti atas Sertipikat Hak Milik No. 134 dan Sertipikat Hak Milik No. 135 yang tidak diserahkan oleh Penggugat dan Pengadilan Negeri Malang selaku Penjual dengan menerbitkan Objek Sengketa;
4. Berdasarkan uraian diatas maka jelas Objek Sengketa dikeluarkan oleh Tergugat atas dasar adanya hasil pemeriksaan badan peradilan yakni berdasar eksekusi pelaksanaan putusan pengadilan dan berdasar lelang eksekusi sehingga jelas Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa perkara ini ;
- Eksepsi Kewenangan Absolut Adanya Sengketa Kepemilikan Tanah (Objek Sengketa) ;
5. Bahwa apabila dicermati ternyata yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah adanya tindakan Tergugat yang melakukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengumuman dan pencatatan Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik No. 134/Kelurahan Dinoyo dan Sertipikat Hak Milik No. 135/Kelurahan Dinoyo kepada Tergugat II Intervensi atas adanya lelang berdasar Risalah Lelang No. 1158/2013 dimana sebagai bukti kepemilikan maka Tergugat menerbitkan Sertipikat Pengganti yakni Sertipikat Hak Milik 3283/Kelurahan Dinoyo (dahulu Sertipikat Hak Milik No. 134/Kelurahan Dinoyo) dan Sertipikat Hak Milik 284/Kelurahan Dinoyo (dahulu Sertipikat Hak Milik No.135/Kelurahan Dinoyo) untuk Tergugat II Intervensi ;

6. Atas adanya Pengumuman dan penerbitan Objek Sengketa ini, Penggugat merasa dirugikan karena akibat Pengumuman Sertipikat Hak Milik No. 134 dan Sertipikat Hak Milik No.135, Penggugat menjadi kehilangan hak atas tanahnya. Padahal Penggugat merasa bukan sebagai Termohon Eksekusi dan Akta Jual Beli No. 65/Lwkr//X/2003 atas Sertipikat Hak Milik No.134 dan Akta Jual Beli No. 66/Lwkr/X/2003 atas Sertipikat Hak Milik 135 dimana Soebiyanto sebagai Penjual dan Penggugat sebagai pembeli Tidak Pernah Dibatalkan Oleh Pengadilan. Sehingga Penggugat "Masih Merasa" Sebagai Pemilik Yang Sah Atas Objek Sengketa ;
7. Berdasarkan uraian diatas maka terdapat fakta hukum dan nampak jelas ada Sengketa Kepemilikan atas Objek Sengketa , dimana :
  - a. Penggugat mengaku membeli Objek Sengketa dari Soebiyanto pada tanggal 14 Oktober 2003 berdasar Akta Jual Beli No. 65/Lwkr/X/2003 dan Akta Jual Beli No. 66/Lwkr/X/2003 (selanjutnya disebut Akta Jual Beli) ;
  - b. Tergugat II Intervensi mendapat hak kepemilikan atas Objek Sengketa melalui proses lelang eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Malang berdasar Risalah Lelang No.1158/2013 pada tanggal 28 Agustus 2013 ;
8. Bahwa atas adanya sengketa kepemilikan atas objek sengketa tersebut Penggugat dalam Posita Gugatan huruf E tentang Dasar hukum gugatan poin 4, 9 huruf c, 10 dan 11 mengaku telah mengajukan gugatan sengketa kepemilikan yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Malang dengan Nomor Perkara Nomor 205/Pdt.G/2014/PN.Mlg (Dimana perkara tersebut Masih belum diputus sampai dengan sekarang) dimana Tergugat II Intervensi juga menjadi Tergugat II dalam perkara tersebut ;
9. Bahwa sesuai dengan fakta hukum diatas maka sudah terbukti Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Tidak Berwenang mengadili perkara ini karena perkara ini adalah perkara tentang sengketa kepemilikan dan sengketa kepemilikan tersebut masih disidangkan dalam Perkara Nomor

Halaman 28 dari 47 halaman. Putusan Nomor 404 K/TUN/2016

#### 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)



205/Pdt.G/2014/PN.Mlg dimana perkara tersebut masih belum diputus sampai dengan sekarang. Oleh karena itu penyelesaian perkara ini harus diselesaikan terlebih dahulu melalui Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri agar diketahui siapa yang lebih berhak atas Objek Sengketa apakah Penggugat atau Tergugat II Intervensi ;

10. Bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No.04 Tahun 2014 tanggal 28 Maret 2014, tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Tata Usaha Negara, dikatakan :

“Dalam sengketa Tata Usaha Negara tidak ada proses kondradiktoir, sehingga kalau sudah kelihatan tanda-tanda ada sengketa keperdataan tidak perlu dilakukan pengujian secara keseluruhan tentang kewenangan, prosedur dan substansi suatu Keputusan Tata Usaha Negara” ;

Bahwa berdasarkan SEMA No. 04 Tahun 2014 itu dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara harus menyatakan tidak berwenang untuk mengadili perkara dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) jika terlihat tanda-tanda adanya sengketa keperdataan (kepemilikan) pada Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat ;

11. Bahwa tidak berwenangnya Pengadilan Tata Usaha Negara dalam mengadili masalah sengketa kepemilikan (keperdataan) karena merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri juga dikuatkan dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 140 K/TUN/2003 tanggal 8 Oktober 2003, Putusan MARI Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 dan Putusan MARI Nomor 154 PK/TUN/2010 tanggal 10 Januari 2011 ;

12. Bahwa Perkara Nomor 137/G/2015/PTUN.SBY yang disidangkan ini hampir sama dengan perkara Nomor 154 PK/TUN/2010 tanggal 10 Januari 2011 dimana perkara tersebut juga telah menjadi Yurisprudensi Tetap yang dimuat dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2011 yang intinya adalah sebagai berikut :

“Pokok Perkara :

PT Lippo Karawaci (PT LK) membeli tanah Sertipikat Hak Milik No.39/Desa Bencongan melalui lelang pada tanggal 19 Juni 1995 berdasar Risalah Lelang No. 37/1996, ternyata diatas tanah yang dibeli PT LK tersebut telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan atas nama PT Tunggal Rekza Kencana (PT TRK). Akhirnya PT LK mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan Keputusan Tata



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 6957/Bencongan atas nama PT TRK. Dimana perkara tersebut telah diputus berdasar Putusan Nomor 154PK/TUN/2010 tanggal 10 Januari 2011 yang amarnya :

Mengadili Kembali

- Menolak Permohonan peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ;
- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima, karena sengketa tersebut merupakan Sengketa Kepemilikan yang menjadi kewenangan absolute Peradilan Umum (Perdata) ;

Dalam Yurisprudensi MARI Perkara Nomor 154 PK/TUN/2010 tanggal 10 Januari 2011, Majelis Hakim dalam pertimbangannya mengatakan :  
"Menimbang bahwa seharusnya setelah rangkaian proses perkara Tata Usaha Negara yang berakhir dengan putusan PK ke 1, maka amar putusan tersebut harus dipedomani oleh para pihak berperkara dengan melanjutkan sengketa di Pengadilan yang berwenang yaitu Peradilan Umum untuk menyelesaikan sengketa "Kepemilikan" agar dapat dipastikan milik siapakah sesungguhnya tanah dimana Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa diterbitkan ;

Menimbang bahwa perlu dipahami oleh pihak-pihak yang bersengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara, bahwa batalnya Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan hak tanah (Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Guna dan lain-lain) tidak serta merta menghilangkan hak pemegangnya terhadap tanah tersebut. Tetapi sebaliknya putusan yang menentukan substansi hak atas tanah di Pengadilan Perdata, dapat dijadikan landasan bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang untuk merubah Surat Keputusan tentang Hak Tanah tersebut menjadi keatas nama pihak yang diberi title hak oleh Putusan Perdata" ;

13. Bahwa berdasarkan alasan diatas maka Tergugat II Intervensi mohon agar Majelis hakim pemeriksa perkara agar menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tidak berwenang untuk mengadili perkara ini karena berwenang adalah Pengadilan Negeri (Perdata) dan menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

Eksepsi Kewenangan Absolut Upaya Administrasi Belum Ditempuh :

14. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 48 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara) diatur :

Halaman 30 dari 47 halaman. Putusan Nomor 404 K/TUN/2016

#### 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)



Pasal 48 Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara ;

(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/administratif yang tersedia ;

(2) Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan” ;

Penjelasan Pasal 48 ayat (2) Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara :

“Apabila seluruh prosedur dan kesempatan tersebut pada penjelasan ayat (1) telah ditempuh dan pihak bersangkutan masih tetap belum merasa puas barulah persoalannya dapat digugat dan diajukan ke Pengadilan” ;

15. Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Undang-Undang Administrasi Pemerintahan) yang berlaku 17 Oktober 2014 diatur :

Pasal 1 angka 3, 4, 7, 8 dan 16 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan;

Dalam Undang-undang Administrasi Pemerintahan yang dimaksud:

1. Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan, baik di lingkungan pemerintah maupun penyelenggara negara lainnya ;

2. Atasan Pejabat adalah atasan pejabat langsung yang mempunyai kedudukan dalam organisasi atau strata pemerintahan yang lebih tinggi ;

3. Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah Ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan ;

4. Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan ;

16. Upaya Administrasi adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya



Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan' ;

Pasal 75 Undang-undang Administrasi Pemerintahan ;

- (1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan;
- (2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
  - a. Keberatan ; dan ;
  - b. Banding ;
- (3) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menunda pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan, kecuali :
  - a. Ditentukan lain dalam Undang-undang; dan ;
  - b. Menimbulkan kerugian yang lebih besar ;
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib segera menyelesaikan Upaya Administratif yang berpotensi membebani keuangan negara ;
- (5) Pengajuan Upaya Administratif tidak dibebani biaya ;

Pasal 76 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan ;

- (1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan Berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat ;
- (2) Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat;
- (3) Dalam hal Warga Masyarakat Tidak Menerima Atas Penyelesaian Banding Oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan ;
- (4) Penyelesaian Upaya Administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) berkaitan dengan batal atau tidak sahnya Keputusan dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan tuntutan administratif;

17. Dalam paragraf 5 Penjelasan Umum Undang-Undang Administrasi Pemerintahan dikatakan :

“Dalam rangka memberikan jaminan perlindungan kepada setiap warga Masyarakat, maka Undang-undang ini memungkinkan Warga masyarakat mengajukan keberatan dan banding terhadap Keputusan dan/atau Tindakan, kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau Atasan



Pejabat yang bersangkutan. Warga Masyarakat juga dapat mengajukan gugatan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan kepada Peradilan Tata Usaha Negara, karena Undang-undang ini merupakan hukum materiil dari system Peradilan Tata Usaha Negara ;

- 18 Berdasarkan ketentuan Pasal 75 dan Pasal 76 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan dihubungkan dengan ketentuan Pasal 48 Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara dapat disimpulkan bahwa dengan berlakunya Undang-undang Administrasi Pemerintahan ini pada tanggal 17 Oktober 2014 maka seluruh warga masyarakat yang merasa dirugikan atas diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara (termasuk atas dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat) harus menempuh upaya administrasi terlebih dahulu sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan ;
- 19 Bahwa faktanya Objek Sengketa terbit pada tanggal 29 September 2014 dan Penggugat mengaku mengetahui adanya Objek Sengketa pada tanggal 24 Maret 2015 (posita Poin 2 gugatan tentang tenggang waktu pengajuan gugatan) dan ternyata Penggugat tidak menggunakan upaya keberatan dan banding pada Tergugat dan atasan Tergugat terkait terbitnya Objek Sengketa (Tergugat telah diberi wewenang oleh Pasal 76 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan untuk menangani masalah keberatan masyarakat atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan) tapi Penggugat malah langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan sehingga jelas melanggar ketentuan dalam Undang-undang Administrasi Pemerintahan dan Undang-undang Pengadilan Tata Usaha Negara ;
- 20 Bahwa oleh karena Penggugat belum menggunakan upaya administrasi yang telah disediakan oleh Undang-Undang Administrasi Pemerintahan yakni dengan mengajukan keberatan pada Tergugat dan Banding kepada atasan Tergugat atas diterbitkannya Objek Sengketa maka jelas berdasar ketentuan Pasal 48 ayat (2) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Untuk Mengadili Perkara Ini ;
- 21 Bahwa oleh karena jelas Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa perkara ini maka sudah sewajarnya apabila eksepsi kewenangan absolut yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi ini dikabulkan oleh majelis hakim dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ; Penggugat Tidak Memiliki



Kepentingan Dalam Perkara Ini Adagium "*Point D'interet Point D'action* (tidak ada kepentingan, tidak ada gugatan) ;

22. Bahwa jika dicermati dalam gugatan, inti permasalahan sengketa ini timbul karena Penggugat Merasa Kehilangan Hak Atas Tanah-tanahnya (Sertipikat Hak Milik 134 dan Sertipikat Hak Milik 135) Karena Tergugat Telah Menerbitkan Pengumuman tertanggal 19 September 2014 dan akibat terbitnya Objek Sengketa (lihat Posita Gugatan poin 5 tentang dasar hukum gugatan), Padahal jelas hak milik Penggugat atas Objek Sengketa bukan hilang karena adanya Pengumuman atau adanya Penerbitan Objek Sengketa namun karena hak itu telah beralih akibat adanya peristiwa hukum berupa lelang (Lihat Pasal 37 ayat (1), Pasal 41 ayat (1) dan Penjelasan Pasal 60 ayat (2) Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah) ;
23. Bahwa tindakan Tergugat yang mengeluarkan sertipikat pengganti atas Sertipikat Hak Milik 134 dan Sertipikat Hak Milik 135 yakni Sertipikat Hak Milik 3283 dan Sertipikat Hak Milik 3284 tanggal 29 Desember 2014 atas nama Tergugat II Intervensi (Objek Sengketa) dan Melakukan Pengumuman Hanya Merupakan Tindak Lanjut Setelah Lelang Eksekusi Selesai Terlaksana yakni Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah atas Dasar Adanya Lelang Eksekusi (Risalah Lelang No.1158/2013), dimana sertipikat pengganti adalah Merupakan Hak Dari Tergugat II Intervensi Dan Tergugat Wajib Memberikannya Ketika Seluruh Syarat Telah Dipenuhi. Bahwa perlu diketahui bahwa Sertipikat Pengganti tersebut diterbitkan oleh karena Penggugat tidak mau memberikan Sertipikat Hak Milik No.134 dan Sertipikat Hak Milik No.135 kepada Tergugat II Intervensi selaku pemenang lelang dan pengumuman hanya merupakan upaya Tergugat untuk melindungi masyarakat agar masyarakat tidak melakukan perbuatan hukum terhadap sertipikat yang telah tidak berlaku lagi dan hal ini telah diatur dalam Pasal 57 ayat (1), (2), Pasal 60 Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah dan Pasal 109 ayat (4) dan (5) PMA No.3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah ;
24. Bahwa oleh karena jelas hilangnya hak kepemilikan Penggugat bukan hilang karena adanya Pengumuman ataupun karena telah terbit Objek Sengketa, tapi karena adanya Lelang, maka jelas penggugat tidak memiliki kepentingan dan hak untuk mengajukan gugatan pembatalan Objek Sengketa ;
25. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara diatur :



“Seseorang 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”;

Penjelasan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara :

“ Selanjutnya hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara...” ;

26. Berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut, unsur adanya kepentingan merupakan suatu syarat minimal untuk dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Menurut Zairin Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara” cetakan ke 8 Jakarta, Rajawali Pers tahun 2014 halaman 83 sampai dengan 86 dikatakan :

“Kepentingan sebagaimana dimaksud tidak selamanya merupakan kepentingan langsung sebagaimana dimaksud *“asas point d’interet point d’action* (tidak ada kepentingan, tidak ada gugatan) atau dengan kata lain bahwa yang diakui oleh hukum yang memiliki kualitas atau hak berperkara atau menggugat ke pengadilan adalah orang termasuk di dalamnya badan hukum perdata yang memiliki kepentingan langsung. Jadi, orang yang tidak memiliki kepentingan langsung atau dengan kata lain orang atau badan hukum perdata yang tidak secara langsung dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, maka tidak memiliki kualitas atau hak berperkara atau menggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara “ ;

27. Mengacu dari Pasal 53 ayat (1) Pengadilan Tata Usaha Negara dan pendapat ahli hukum Zairin Harahap diatas maka perlu diuji terlebih dahulu apakah kepentingan Penggugat secara langsung dirugikan atas adanya Objek Sengketa sehingga memiliki hak untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini ;

28. Bahwa Tergugat II Intervensi berpendapat kepentingan Penggugat tidak dirugikan secara langsung atas terbitnya Objek Sengketa, dengan alasan sebagai berikut :

a) Bahwa dalam posita gugatan huruf B tentang kepentingan Penggugat



surat gugatan, Penggugat menyatakan bahwa Penggugat memiliki Tanda Bukti Hak yang sah berupa Sertipikat Hak Milik No. 134 dan Sertipikat Hak Milik No. 135 atas nama Penggugat namun kemudian Tergugat menerbitkan sertipikat pengganti yakni Sertipikat Hak Milik No.3283 (pengganti Sertipikat Hak Milik No.134) dan Sertipikat Hak Milik No.3284(pengganti Sertipikat Hak Milik No. 135) keduanya atas nama Tergugat II Intevensi (Obtyek Sengketa) atas dasar Risalah Lelang No. 1138/2013. Menurut Penggugat dengan adanya sertipikat pengganti (Objek Sengketa) tersebut telah menimbulkan akibat hukum Penggugat kehilangan hak atas tanah ;

- b) Bahwa apakah benar Penggugat Kehilangan Hak Atas tanahnya karena terbitnya Objek Sengketa ? ;
- c) Bahwa perlu ditegaskan disini bahwa hilangnya hak atas tanah bukan akibat dari terbitnya Objek Sengketa karena Objek Sengketa hanya merupakan sertipikat pengganti atas sertipikat yang tidak diserahkan oleh Penggugat, Kepemilikan Penggugat atas tanah beralih (hilang) karena adanya lelang eksekusi dimana berdasar Risalah Lelang No. 1158/2013 Tergugat II Intevensi menjadi pemenang sehingga hak atas tanah beralih dari Penggugat pada Tergugat II Intervensi. (Lihat Pasal 37 ayat (1), Pasal 41 ayat (1) dan Penjelasan Pasal 60 ayat (2) Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah) ;
- d) Bahwa berkait asas *Point D'interet Point D'action* (bila ada kepentingan, makadisitu baru boleh diproses). Berproses yang tidak ada tujuannya harus dihindarkan, sebab tidak bermanfaat bagi kepentingan umum. Bahwa oleh karena telah terbukti Penggugat tidak memiliki kepentingan atas Objek Sengketa karena Objek Sengketa bukanlah Keputusan Tata Usaha Negara yang mengakibatkan kerugian secara langsung pada Penggugat karena hilangnya hak atas tanah bukan akibat dari terbitnya Objek Sengketa namun karena hak itu telah beralih dari Penggugat pada Tergugat II Intervensi akibat Lelang Eksekusi (Risalah Lelang No.1158/2013) maka Penggugat tidak memiliki kewenangan untuk mengajukan pembatalan Objek Sengketa ;
- e) Bahwa telah diuraikan sebelumnya, sengketa perkara ini lebih condong pada sengketa kepemilikan tanah hal ini terlihat dari dalil Penggugat yang mempermasalahkan kenapa tanah Penggugat dilelang eksekusi padahal Penggugat bukan Termohon Eksekusi (Lihat Posita Gugatan huruf E tentang dasar hukum gugatan angka 3 dan 4);



f) Bahwa menurut Tergugat II Intervensi, Seandainya Pengadilan Tata Usaha Negara Memaksa Untuk Mengadili dan mengabulkan gugatan Penggugat maka Tentu akan timbul masalah Baru dan Tujuan penggugat tetap tidak tercapai dengan adanya dan dikabulkannya Gugatan ini (dimana Penggugat ingin hak tanahnya kembali), Padahal sesuai Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman telah ditegaskan bahwa Pengadilan membantu mencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan, adapun alasan Tergugat II Intervensi adalah :

- Dengan dibatalkannya Objek Sengketa maka Penggugat tetap bukan sebagai pemilik tanah mengingat hak atas tanah telah beralih dari Penggugat pada Tergugat II Intervensi akibat Lelang eksekusi (Risalah Lelang No. 1158/2013) dan Tergugat II Intervensi masih memegang atas hak yang sah sebagai pemilik tanah yakni Risalah Lelang No. 1158/2013. Padahal harapan Penggugat dengan menggugat Objek Sengketa, Penggugat berharap dapat memperoleh hak atas tanahnya kembali dan hal ini tidak akan terjadi meski gugatan ini dikabulkan ;
- Mohon lihat kembali pertimbangan Mahkamah Agung dalam Yurisprudensi MARI Nomor 154 PK/TUN/2010 tanggal 10 Januari 2011, yang kami kutib kembali sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa perlu dipahami oleh pihak-pihak yang bersengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara, bahwa batalnya Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan hak atas tanah (Sertipikat Hak Milik / Sertipikat Hak Bangunan dan lain-lain) Tidak serta merta menghilangkan Hak pemegangnya terhadap tanah tersebut. Tetapi sebaliknya putusan yang menentukan substansi hak atas tanah di Pengadilan perdata, dapat dijadikan landasan bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang untuk merubah Surat Keputusan tentang Hak Tanah tersebut menjadi keatas nama pihak yang diberi title hak oleh Putusan perdata” ;

Berdasarkan alasan diatas maka Tergugat II Intervensi berharap agar Pengadilan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima mengingat Penggugat tidak memiliki kepentingan Langsung dan Tidak dirugikan secara langsung akibat objek sengketa, sehingga Penggugat tidak memiliki kewenangan



untuk mengajukan Pembatalan Objek Sengketa dalam Perkara ini ;

29. Bahwa berdasarkan alasan diatas dimana Pengugat tidak memiliki kepentingan langsung atas Objek Sengketa maka sudah sewajarnya eksepsi Tergugat II Intervensi dikabulkan dan menyatakan gugatan Pengugat ini tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

Gugatan Prematur dan masih Tergantung Pada Perkara Lain ;

30. Bahwa memang yang menjadi petitum dalam gugatan ini adalah masalah pembatalan Objek Sengketa, namun jika kita baca dan cermati posita gugatan ternyata perkara ini timbul dari adanya Lelang eksekusi atas tanah milik Penggugat yakni Sertipikat Hak Milik No. 134 dan Sertipikat Hak Milik No. 135 yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Malang untuk menjalankan isi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1490 K/Pdt/2006 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 200/Pdt/2005 jo. Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor : 137/Pdt.G/2003/PN.Mlg, dimana dalam lelang yang terbuka untuk umum tersebut Tergugat II Intervensi dinyatakan sebagai Pemenang Lelang atau Sertipikat Hak Milik 134/Kelurahan Dinoyo (sekarang Sertipikat Hak Milik 3283/Kelurahan Dinoyo) dan Sertipikat Hak Milik 135/Kelurahan Dinoyo (sekarang sertipikat Hak Milik 3284/Kelurahan Dinoyo) berdasar Risalah Lelang Nomor : 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2013 ;

31. Bahwa Penggugat merasa dirugikan atas pelelangan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Malang selaku penjual karena objek tanah yang dilakukan lelang yakni sertipikat Hak Milik 134/Kelurahan Dinoyo (sekarang Sertipikat Hak Milik 3283/Kelurahan Dinoyo) dan Sertipikat Hak Milik 135/Kelurahan Dinoyo (sekarang sertipikat Hak Milik 3284/Kelurahan Dinoyo) adalah milik Penggugat dan bukan milik Soewondo Tedjoisworo selaku Termohon Eksekusi dalam Perkara Nomor : 1490 K/Pdt/2006. (ada sengketa kepemilikan) ;

32. Bahwa setelah lelang terlaksana dan Tergugat II Intervensi mengajukan Permohonan Peralihan Hak pada Tergugat berdasar Risalah Lelang No. 1158/2013 lalu Tergugat menerbitkan sertipikat pengganti yakni Objek Sengketa dan melakukan Pengumuman mengenai Pembatalan dan dinyatakan Tidak Berlaku lagi Sertipikat Hak Milik No. 134/Kelurahan Dinoyo dan Sertipikat Hak Milik No.135/Kelurahan Dinoyo yang keduanya atas nama Penggugat sesuai Pasal 57 ayat (1), (2), Pasal 60 peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah dan Pasal 109 ayat (4) dan (5) PMA No.3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pendaftaran



Tanah ;

33. Bahwa atas adanya Lelang eksekusi atas Sertipikat Hak Milik 134/Kelurahan Dinoyo (sekarang Sertipikat Hak Milik 3283/Kelurahan Dinoyo) dan sertipikat Hak Milik 135/Kelurahan Dinoyo(sekarang Sertipikat Hak Milik 3284/Kelurahan Dinoyo) (Objek Sengketa) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Malang tanggal 28 Agustus 2013 dimana Tergugat II Intervensi menjadi pemenang Lelang berdasar Risalah Lelang Nomor : 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2013, Penggugat mengajukan gugatan atas sengketa kepemilikan atas objek sengketa pada Pengadilan Negeri Malang yang terdaftar tanggal 19 September 2014 dengan Nomor 205/Pdt.G/2014/PN.Mlg, dimana Tergugat II Intervensi dan Tergugat juga menjadi pihak Tergugat dalam perkara tersebut, dimana perkara tersebut masih belum diputus oleh Pengadilan sampai dengan sekarang ;
34. Bahwa atas adanya Pengumuman Mengenai Pembatalan dan Dinyatakan Tidak Berlaku lagi Sertipikat Hak Milik No.134/Kelurahan Dinoyo dan Sertipikat Hak Milik No.135/Kelurahan Dinoyo yang keduanya atas nama Penggugat yang diterbitkan oleh Tergugat, Penggugat telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap tergugat pada Pengadilan Negeri Malang yang terdaftar tanggal 01 Oktober 2014 dengan Nomor 227/Pdt.G/2014/PN.Mlg ;
35. Bahwa jika kita cermati bersama ternyata alasan-alasan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatan ini adalah sama dengan alasan-alasan yang dikemukakan dalam perkara Nomor 205/Pdt.G/2014/PN.Mlg dan Perkara Nomor 227/Pdt.G/2014/PN.Mlg. Berkait kepemilikan tanah (sengketa Kepemilikan) juga masih diadili di Pengadilan Umum yakni dalam perkara Nomor 205/Pdt.G/2014/PN.Mlg sehingga tentu seharusnya Penggugat menunggu terlebih dahulu keputusan dari Pengadilan Umum berkait siapa sebenarnya pemilik yang sah dari Objek Sengketa ini sebelum mengajukan gugatan ini (Gugatan Prematur) ;
36. Bahwa oleh karena telah terbukti gugatan ini prematur dan perkara ini masih tergantung pada perkara yang lainnya maka sudah sewajarnya apabila gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;  
Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);
37. Bahwa Penggugat mohon pada Pengadilan agar objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut Objek Sengketa, tentu tuntutan Penggugat ini kabur dan tidak jelas karena harus dipahami bersama bahwa Objek Sengketa itu adalah Sertipikat



Pengganti dari Sertipikat Hak Milik No.134 dan Sertipikat Hak Milik No.135 yang telah dinyatakan tidak berlaku lagi sebagai bukti kepemilikan yang sah berdasar Pengumuman tertanggal 19 September 2014, dimana alasan Tergugat menyatakan tidak berlaku lagi Sertipikat Hak Milik No.134 dan Sertipikat Hak Milik No.135 adalah karena Penggugat tidak mau menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.134 dan Sertipikat Hak Milik No.135 pada Tergugat II Intervensi padahal tanah tersebut telah beralih dari Penggugat pada Tergugat II Intervensi berdasar Risalah Lelang No. 1158/2013. Sehingga dengan dibatalkannya Objek Sengketa maka secara tidak langsung juga membatalkan hak dari Penggugat sendiri dan akan menjadi masalah kembali ketika Objek Sengketa dibatalkan karena Penggugat dan Tergugat II Intervensi menjadi sama-sama tidak Memegang Bukti Kepemilikan Yang Sah atas Tanah tersebut ;

38. Bahwa gugatan tidak jelas dan kabur karena dalam petitum Penggugat meminta agar Objek Sengketa dinyatakan tidak sah dan batal namun dalam posita gugatan terlihat Penggugat tidak hanya ingin menguji keabsahan mengenai penerbitan Objek Sengketa namun Penggugat juga ingin menguji tentang keabsahan Pengumuman yang diumumkan oleh Tergugat ;

39. Bahwa oleh karena jelas petitum gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) maka sudah sewajarnya apabila gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

Gugatan Diajukan Telah Lewat Dari Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan;

40. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pihak yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara (Objek Sengketa) sehingga jangka waktu pengajuan gugatan 90 (Sembilan puluh) hari harus dihitung secara kasuistis sesuai SEMA No. 2 Tahun 1991 ;

41. Bahwa tidak benar jika Objek Sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang ditujukan untuk Tergugat II Intervensi saja karena Penggugat juga merupakan pihak yang dituju oleh Objek Sengketa tersebut, hal ini terlihat dari tercantumnya nama Penggugat dalam Objek Sengketa dimana dalam Objek Sengketa tercatat sebelum tanah beralih pada Tergugat II Intervensi berdasarkan risalah lelang Nomor 1158/2013, tanah tersebut tercatat atas nama Penggugat ;

42. Bahwa berdasarkan alasan diatas maka tidak tepat jika Penggugat menggunakan dasar SEMA No. 2 Tahun 1991 karena Penggugat adalah pihak yang juga dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara (Objek Sengketa). Oleh karena itu tenggang waktu pengajuan gugatan dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini adalah 90 (Sembilan puluh) hari sejak Objek Sengketa diterbitkan yakni 29 Desember 2014 dan oleh karena gugatan baru diajukan pada tanggal 15 April 2015 maka jelas gugatan ini telah melewati tenggang waktu yang diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga sudah sewajarnya apabila gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Bahwa oleh karena gugatan ini telah diajukan lewat dari tenggang waktu maka sudah sewajarnya apabila gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 137/G/2015/PTUN.SBY., Tanggal 26 Nopember 2015 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.397.000 (Tiga Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Tujuh Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 60/B/2016/PT.TUN.SBY, Tanggal 21 April 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 20 Mei 2016, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat melalui perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2016 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 30 Mei 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 137/G/2015/PTUN.SBYJo. Nomor 60/B/2016/PT.TUN.SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 13 Juni 2016;

Bahwa setelah itu, oleh Para Termohon Kasasi yang pada tanggal 13 Juni 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di



Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 24 Juni 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

## ALASAN KASASI

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

1. Bahwa *Judex Facti* tidak cukup mempertimbangkan (*Onvoldoende Gemotiveerd*) terhadap fakta-fakta sebagai berikut:
  - a. Bahwa *Judex Facti* tidak cukup mempertimbangkan fakta-fakta tentang Kesalahan Termohon Kasasi (semula Tergugat/Terbanding) telah melanggar prosedur (Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan) karena penerbitan objek sengketa pertama dan objek sengketa kedua (tanggal 29 Desember 2014) tersebut adalah dalam waktu sedang berlangsungnya persidangan atau proses sengketa, yaitu dalam:
    - Perkara Perdata Nomor 205/Pdt.G/2014/PN Mlg., mengenai tuntutan pembatalan terhadap keabsahan Risalah Lelang Nomor 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2013 (sekarang dalam proses pemeriksaan Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung RI);
    - Perkara Perdata Nomor 227/Pdt.G/2014/PN Mlg., mengenai sengketa keabsahan SHM No. 134 dan SHM Nomor 135 (tanda bukti kepemilikan hak atas tanah-tanah atas nama Pemohon Kasasi berdasarkan bukti berupa Akta Jual Beli tanah Nomor 65/Lwkr/X/2003 tanggal 14-10-2003 dan 66/Lwkr/X/2003 tanggal 14-10-2003 (sekarang dalam tingkat Kasasi di Mahkamah Agung RI);
  - b. Bahwa *Judex Facti* tidak cukup mempertimbangkan fakta dari Memori Banding dan dalil gugatan serta replik (mengenai Tergugat/Termohon Kasasi telah menerbitkan Sertipikat Pengganti berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3283/Kel. Dinoyo dan SHM Nomor 3284/Kel. Dinoyo tersebut secara melanggar hukum yaitu Pasal 139 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan



Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) dan salah menerapkan dalam menilai bukti-bukti yang diajukan Penggugat;

2. Bahwa *Judex Facti* salah dan keliru menerapkan hukum:

- a. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya mengambil alih pertimbangan hukum atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang pada pokoknya menyatakan: “bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dalam menjatuhkan putusannya sudah tepat dan benar dan untuk itu diambil alih sebagai pertimbangan hukum Majelis Tingkat Banding dalam menjatuhkan putusannya, oleh karenanya putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 137/G./2015/PTUN SBY tanggal 26 Nopember 2015 tersebut harus dikuatkan” adalah merupakan kesalahan dalam menerapkan hukum karena secara factual terbukti penerbitan kedua objek sengketa tersebut dilakukan Termohon Kasasi dalam waktu sedang terjadinya sengketa mengenai keabsahan Risalah Lelang Nomor 1158/2013 dalam Perkara Perdata Nomor 205/Pdt.G2014/PN. Mlg (yaitu melanggar Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan) dan sengketa mengenai pembatalan tanda bukti hak atas tanah berupa SHM Nomor 134/Kel. Dinoyo dan SHM Nomor 135/Kel. Dinoyo (Perkara Nomor 227/Pdt.G/2014/PN Mlg) serta Termohon Kasasi melanggar pasal 139 Peraturan BPN Nomor 3 Tahun 1997 yaitu menerbitkan Sertipikat pengganti dengan cara merubah nomor sertipikat dari (asal) SHM 134 menjadi SHM 3283 dan (asal) SHM 135 menjadi SHM 3284, dengan demikian telah nyata penerbitan kedua objek sengketa telah melanggar prosedur;
- b. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam pertimbangan hukumnya (pada pokoknya menyatakan bahwa Surat Keputusan yang diterbitkan Termohon Kasasi adalah termasuk dalam Keputusan yang diatur dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah salah menerapkan hukum karena *Judex Facti* tidak mempertimbangkan secara cukup terhadap fakta dari bukti Risalah Lelang Nomor 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2013 yang lahir dari produk cacat hukum yaitu hasil penyelenggaraan peradilan yang cacat hukum karena terbukti bahwa



Tanah SHM Nomor 134/Kel. Dinoyo dan SHM Nomor 135/Kel. Dinoyo (objek eksekusi Lelang) adalah bukan milik Termohon Eksekusi, dengan demikian Keputusan Tata Usaha Negara berupa SHM Nomor 3283/Kel. Dinoyo dan SHM Nomor 3284/Kel. Dinoyo tersebut tidak termasuk sebagai Keputusan Tata Usaha yang diatur dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut;

3. Pembeli Lelang yang tidak beriktikad baik tidak dilindungi hukum:

a. Bahwa dari Laporan Tahunan 2010 Mahkamah Agung yang diterbitkan Pebruari 2011 dan dari hasil RAKERNAS 2011 dilaksanakan Mahkamah Agung RI yang diikuti seluruh Pengadilan seluruh Indonesia berjudul : KAJIDAH HUKUM KASUS MENARIK PERHATIAN Jakarta 18-22 September 2011 yang pada pokoknya menyatakan " Lelang Yang Telah Dilaksanakan Tidak Dapat Dibatalkan Dan Pembeli Lelang Harus Dilindungi."

Bahwa kaidah hukum hasil RAKERNAS 2011 Mahkamah Agung RI tersebut adalah berlaku bagi gugatan atau tuntutan pembatalan terhadap Risalah Lelang yang diajukan oleh DEBITUR atau AVALIS/Penjamin yang tidak melaksanakan kewajiban membayar hutang sehingga objek jaminannya telah dilaksanakan eksekusi lelang, oleh karenanya terhadap gugatan pembatalan Risalah Lelang yang diajukan DEBITUR atau AVALIS/Penjamin sebagai Penggugat adalah berlaku KAJIDAH HUKUM dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1068/Pdt/2008 telah jelas dinyatakan : "*bahwa lelang yang dilaksanakan berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan, apabila dikemudianhari putusan yang berkekuatan hukum tetap itu bertentangan dengan putusan yang baru ada yang menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap itu dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, maka putusan itu tidak dapat dijadikan dasar membatalkan risalah lelang tersebut; terhadap kerugian yang timbul mekanismenya adalah melalui gugatan ganti rugi.*"

b. Sedangkan terhadap Risalah Lelang Nomor 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2013 (yang menjadi objek sengketa perkara Nomor 205/Pdt G/2014/PN Malang) adalah berlaku KAJIDAH HUKUM yaitu : Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 41 K/SIP/1990 tanggal 27 Pebruari 1992 yang menyatakan bahwa "penyelenggaraan peradilan yang mengandung cacat hukum dapat digugat pembatalan terhadap pihak yang mendapatkan hak sebagai Tergugat dan bukan menggugat terhadap Hakim, Jurusita,



Panitera Pengganti Pengadilan.” Berdasarkan kaidah hukum tersebut diatas maka secara yuridis Risalah Lelang Nomor 1153/2013 tanggal 28 Agustus 2013 adalah dapat digugat di Pengadilan untuk dinyatakan bahwa Risalah Lelang itu batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

- c. Dari fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan terbukti bahwa Pembeli Lelang (Termohon Kasasi II Intervensi) adalah tidak memenuhi syarat sebagai pembeli yang dilindungi hukum sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 663K/SIP/1971 sebab telah mengetahui bahwa dari bukti SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH dalam RISALAH LELANG Nomor 1158/2013 tanggal 28 Agustus 2013 tersebut menyebutkan nama pemilik tanah/objek lelang bukan Termohon Eksekusi namun milik Pemohon Kasasi, oleh karenanya terhadap sengketa perdata Nomor 205/Pdt.G/2014/PN MIg (sekarang dalam proses Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung RI) adalah tidak relevan dengan keputusan hasil RAKERNAS 2011 dan KAIDAH HUKUM dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1068 K/Pdt/2008 tersebut, oleh karenanya pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi menerbitkan kedua objek sengketa tersebut adalah termasuk keputusan dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dinyatakan dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* pada putusan *a quo* adalah merupakan kesalahan penerapan hukum yang dilakukan *Judex Facti* dalam putusan *a quo*;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa bukan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, karena objek sengketa diterbitkan sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi : Ny. MERIYATI ditulis juga MERYATI tersebut harus ditolak;

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

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

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **Ny. MERIYATI ditulis juga MERYATI** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 22 November 2016, oleh H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H. dan Dr. H. M. Hary Djatmiko S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Joko A. Sugianto, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/.

Is Sudaryono, S.H., M.H.

ttd/.

Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.

Ketua Majelis,

ttd/.

H. Yulius, S.H., M.H.



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

Panitera Pengganti,  
ttd/  
Joko A. Sugianto, S.H.

Biaya – biaya :

1. Meterai.....Rp	6.000,00
2. Redaksi.....Rp	5.000,00
3. Administrasi.....Rp	489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara

(H. ASHADI, SH.)  
NIP. 220000754