



**PUTUSAN**

**Nomor : 73/G/2019/PTUN.SMG**

*“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”*

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama dengan acara biasa telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara:-----

**ROHADI;**-----  
Pekerjaan Wiraswasta, Warga Negara Indonesia,  
Tempat Tinggal Kudu RT.001/ RW.0006, Kelurahan  
Kudu, Kecamatan Genuk, Kota Semarang;-----  
Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 Juli  
2019 telah memberi kuasa kepada : Purnomo Astono,  
SH, warganegara Indonesia, berkantor di “So Vo Office  
Building”, beralamat di Jl. Dr. Cipto No. 20 Semarang;-  
Selanjutnya disebut sebagai----- **Penggugat;**

-----**MELAWAN**-----

- 1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG;**-----  
Tempat Kedudukan : Jl. Ki Mangunsarkoro No 23  
Semarang;-----  
Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 Oktober  
2019 memberikan kuasa kepada:-----  
1. Nama : Radiyanto, SH.,MH.;-----  
Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah  
dan Pengendalian Pertanahan;-----  
2. Nama : Dian Puri Winasto,SH.;-----  
Jabatan : Kepala Sub. Seksi Penanganan  
Sengketa, Konflik dan Perkara;-----  
3. Nama : Agus Sugiyanto,S.SiT.;-----  
Jabatan : Kepala Sub. Seksi Pengendalian

Hlm. 1 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



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

Pertanahan;-----

4. Nama : Benedictus Kesuma Adistia;-----

Jabatan : Staff Penanganan Masalah dan

Pengendalian Pertanahan;-----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia dan memilih

alamat pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, Jalan

Ki Mangunsarkoro No. 23 Semarang, baik bersama-

sama maupun sendiri-sendiri;-----

Selanjutnya disebut sebagai -----**Tergugat;**

**2. MUHAMMAD**

**HASAN;**

Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia,

Tempat Tinggal Krajan Utara RT.003/RW.005

Kelurahan Kalisari, Kecamatan Sayung, Kabupaten

Demak;-----

Selanjutnya disebut sebagai ---**Tergugat II Intervensi;-**

**Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut;-----**

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 73/PEN-DIS/2019/PTUN.SMG, tertanggal 2 Oktober 2019, tentang Penetapan Lolos Dismissal;-----

2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 73/PEN-MH/2019/PTUN.SMG, tertanggal 2 Oktober 2019, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara tersebut;-----

3. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 73/PEN-PP/2019/PTUN.SMG, tertanggal 2 Oktober 2019 tentang

Hlm. 2 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Hari dan Tanggal Pemeriksaan

Persiapan;-----

4. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 73/PEN-HS/2019/PTUN.SMG, tanggal 6 November 2019 tentang Hari dan Tanggal

Persidangan;-----

5. Telah membaca Putusan Sela Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 73/G/2019/PTUN.SMG tanggal 20 November 2019 tentang didudukkannya Pemohon Intervensi sebagai Tergugat II Intervensi;-----

6. Telah membaca dan memeriksa berkas perkara, alat-alat bukti surat, Berita Acara Pemeriksaan Persiapan serta Berita Acara Sidang;-----

7. Telah mendengar keterangan para pihak dan saksi di persidangan;-----

## -----Tentang Duduk Sengketa-----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 1 Oktober 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 1 Oktober 2019 di bawah Register Perkara Nomor 73/G/2019/PTUN.SMG, dan telah diperbaiki terakhir pada tanggal 6 November 2019, gugatan mana pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:-----

### I. OBYEK

**SENGKETA**;-----

Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik No: 01492/Kelurahan Kudu, tertanggal 5 September 2018, surat ukur No: 00143/Kudu/2017 tertanggal 4 Januari 2017, Luas 433 m<sup>2</sup> atas nama : MUHAMMAD HASAN;-----

Hlm. 3 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



## II. TENGGANG

**WAKTU;**-----

Bahwa pada pada akhir bulan januari 2019 Penggugat mendapatkan informasi dari Kelurahan Kudu, Kecamatan Genuk, Kota Semarang bahwa MUHAMMAD HASAN telah mengajukan pensertipikatan tanah yang dibeli dari Tergugat;-----

Bahwa atas dasar informasi tersebut, kira-kira pada tanggal 2 April 2019 Penggugat berusaha mengecek kebenaran informasi tersebut ke Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Semarang) dan dari Kantor Pertanahan Kota Semarang, secara tidak resmi/lesan Penggugat memperoleh informasi bahwa benar telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor : 01492 atas nama MUHAMMAD HASAN seluas 433 m<sup>2</sup>;-----

Bahwa oleh karena Penggugat kesulitan memperoleh informasi secara akurat perihal kepastian terbitnya Sertipikat tersebut, maka pada tanggal 14 Mei 2019 Penggugat melalui kami selaku kuasa hukum mengirim surat kepada Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang) perihal : Permohonan Klarifikasi mengenai kebenaran dan alas hak terbitnya Sertipikat Hak Milik (HM) NO: 01492 seluas 433 m<sup>2</sup> atas nama MUHAMMAD HASAN yang terletak di Kudu, RT/RW : 001/006, Kelurahan Kudu, Kecamatan Genuk, Kota Semarang, namun Penggugat tidak mendapatkan informasi yang memuaskan dari Tergugat, dimana surat permintaan klarifikasi tersebut dijawab dengan menyarankan kepada Penggugat untuk meminta Mediasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang berdasarkan Suratnya tertanggal : 15 Juli 2019 bernomor : HP.03.03/2498-33.74/VII/2019;-----

Bahwa pada tanggal 06 Agustus 2019 berdasarkan saran dari Tergugat, maka Penggugat mengajukan permohonan Mediasi

Hlm. 4 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan surat Permohonan Penggugat No: 94/SK-  
WLO/BPN/VIII/2019;-----

Bahwa kemudian pada 17 dan 21 Agustus 2019 serta tanggal 4 September 2019, Tergugat telah memanggil Penggugat dan MUHAMMAD HASAN untuk dilakukan mediasi, namun dari 3 kali panggilan yang telah dilakukan oleh Tergugat, Sdr. MUHAMMAD HASAN selaku pemegang obyek sengketa tidak pernah datang menghadiri undangan mediasi tersebut, sehingga dengan demikian mediasi tidak dapat dilaksanakan dan para pihak dipersilahkan menempuh jalur hukum, sebagaimana tersebut pada Surat Pemberitahuan Mediasi Telah Selesai Permasalahan Jual Beli Tanah C.No. 217 P.37/DII Terletak di Kelurahan Karangroto Kecamatan Genuk Kota Semarang tanggal 18 September 2019;-----

Bahwa mengingat Gugatan ini didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 01 Oktober 2019 maka sesuai dengan ketentuan pasal 55 UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan tata Usaha Negara, maka pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari setelah Penggugat memperoleh jawaban secara resmi dari Tergugat perihal saran untuk meminta Mediasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat), sebagaimana tersebut pada Suratnya tertanggal : 15 Juli 2019 bernomor : HP.03.03/2498-33.74/VII/2019), atau dengan kata lain surat aquo merupakan bukti bahwa informasi terbitnya obyek sengketa adalah benar adanya;-----

**III. KEPENTINGAN**

**YANG**

**DIRUGIKAN;**-----

Hlm. 5 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan terbitnya obyek sengketa diatas tanah milik Penggugat atas dasar alas hak yang tidak benar, maka Penggugat sangat dirugikan, karena telah terjadi proses pensertipikatan secara tidak sah yang diterbitkan oleh Tergugat. Adapun kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah :-----

1. Bahwa total luas tanah yang dijual oleh Penggugat kepada MUHAMMAD HASAN adalah seluas 400 m<sup>2</sup>, yang bersumber dari 2 persil tanah yang dimiliki oleh Penggugat, yaitu :-----

a. Persil Nomor 37 Blok D II Kohir Nomor C 875 yang terletak di KUDU, RT/RW : 001/006, Kelurahan : Kudu, Kecamatan Genuk - Kota Semarang dijual kepada MUHAMMAD HASAN seluas 200 m<sup>2</sup>;-----

b. Persil Nomor 37 Blok D II Kohir Nomor C 217 yang terletak di KUDU, RT/RW : 001/006, Kelurahan : Kudu, Kecamatan Genuk - Kota Semarang dijual kepada MUHAMMAD HASAN seluas 200 m<sup>2</sup>

2. Bahwa akan tetapi didalam obyek sengketa luas tanah yang tertera dalam Sertipikat Hak Milik No: 01492 atas nama MUHAMMAD HASAN adalah seluas 433 m<sup>2</sup>, dengan demikian Penggugat telah kehilangan/dirugikan tanahnya seluas 33 m<sup>2</sup>;-----

3. Bahwa disamping kerugian berupa luas tanah yang terdapat di Sertipikat lebih besar dari pada yang dibeli oleh MUHAMMAD HASAN, Tergugat juga telah menerbitkan obyek sengketa yang bersumber dari dua persil yang berbeda yang tidak

Hlm. 6 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.





mungkin langsung dijadikan dalam satu  
sertipikat;-----

Bahwa dengan demikian sesuai dengan ketentuan pasal 53  
ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Penggugat berkepentingan  
terhadap obyek sengketa tersebut;-----

**IV.KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA  
SEMARANG;**

Bahwa oleh karena yang menerbitkan obyek sengketa berupa :  
Sertipikat Hak Milik Nomor : 01492 atas nama MUHAMMAD HASAN  
seluas 433 m<sup>2</sup> yang terletak di KUDU, RT/RW : 001/006, Kelurahan  
Kudu, Kecamatan Genuk - Kota Semarang adalah Kepala kantor  
Pertanahan Kota Semarang, maka berdasarkan pasal 1 angka 9 dan 10  
Undang Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas  
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang "Peradilan Tata Usaha  
Negara" yang menyatakan bahwa keputusan tata usaha negara adalah  
suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata  
usaha negara yang berisi tindakan hukum yang berdasarkan peraturan  
perundang-undangan yang berlaku yang bersifat :-----

a. **Konkrit**, karena obyek sengketa mengatur perbuatan  
nyata yang diterbitkan oleh Tergugat selaku Pejabat tata Usaha  
Negara;-----

b. **Individual**, karena obyek sengketa ditujukan kepada  
persona (orang-perorang) yaitu MUHAMMAD  
HASAN;-----

c. **Final**, karena obyek sengketa tersebut telah dapat  
dilaksanakan dan tidak memerlukan lagi persetujuan dari pihak lain  
dan dapat menimbulkan akibat hukum, hal ini terkandung maksud  
bahwa keputusan tata usaha negara yang masih memerlukan

Hlm. 7 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



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

*persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final,  
oleh karena itu belum dapat menimbulkan suatu hak atau  
kewajiban pada pihak yang bersangkutan;-----*

Maka Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berwenang  
untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;-----

**V. POSITA;**-----

---

Bahwa Gugatan ini diajukan berdasarkan atas  
alasan :-----

**1.** Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah yang terletak di  
Kelurahan Karangroto, Kecamatan Genuk Kota Semarang yang  
mana saat ini wilayah tersebut masuk dalam Kelurahan Kudu,  
Kecamatan Genuk, Kota Semarang,  
yaitu :-----

a. Sebagaimana tersebut pada Persil Nomor 37 Blok D II  
Kohir Nomor C 875 yang terletak di KUDU, RT/RW : 001/006,  
Kelurahan : Kudu, Kecamatan Genuk - Kota Semarang;-----

b. Sebagaimana tersebut pada Persil Nomor 37 Blok D II  
Kohir Nomor C 217 yang terletak di KUDU, RT/RW : 001/006,  
Kelurahan : Kudu, Kecamatan Genuk - Kota Semarang;-----

**2.** Bahwa pada tanggal 15 desember 2009 Penggugat  
telah menjual tanahnya seluas 200 m<sup>2</sup> kepada Sdr. MUHAMMAD  
HASAN yang beralamat di Dusun Krajan Utara, Desa Kalisari,  
RT/RW : 03/05, Kecamatan Sayung, kabupaten Demak,  
sebagaimana terdapat pada Persil Nomor 37 Blok D II Kohir Nomor  
C 875 yang terletak di KUDU, RT/RW : 001/006, Kelurahan :

Hlm. 8 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.





Kudu, Kecamatan Genuk - Kota  
Semarang;-----

3. Bahwa kemudian pada tanggal 26 Maret 2012 Penggugat kembali menjual tanahnya kepada Sdr. MUHAMMAD HASAN dengan luas yang sama yaitu 200 m<sup>2</sup> sebagaimana terdapat pada Persil Nomor 37 Blok D II Kohir Nomor C 217 yang terletak di KUDU, RT/RW : 001/006, Kelurahan : Kudu, Kecamatan Genuk - Kota Semarang, dimana pada jual beli yang kedua ini terjadi permasalahan karena yang tercatat pada akta jual beli yang dijual seluas 240 m<sup>2</sup>, padahal yang sesungguhnya yang dijual hanya seluas 200 m<sup>2</sup>;-----

4. Perlu diketahui bahwa proses jual-beli tersebut diserahkan kepada Kelurahan Kudu termasuk akta jual-beli yang dibuat oleh PPAT Kecamatan Genuk Kota Semarang semua yang mengatur Kelurahan Kudu dan Penggugat hanya menandatangani akta jual-beli saja;-----

5. Bahwa permasalahan baru terjadi setelah Penggugat meminta Akta-Jual Beli dari Kelurahan Kudu dan ternyata didalam akta jual-beli yang kedua (sebagaimana tersebut pada posita nomor 3), tertulis bahwa tanah yang dijual oleh Penggugat ternyata 240 m<sup>2</sup> dan bukan 200 m<sup>2</sup>;-----

6. Bahwa atas permasalahan tersebut, Penggugat telah berusaha menyelesaikan kepada Sdr. MUHAMMAD HASAN dan pada saat itu Sdr MUHAMMAD HASAN bersedia memberikan ganti rugi namun yang diganti hanya seluas 7 m<sup>2</sup>, sehingga klien kami tidak bersedia, karena kelebihan tanah yang diambil seluas 40

Hlm. 9 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



m<sup>2</sup> , sehingga persoalan tersebut tidak terselesaikan hingga saat ini;-----

7. Bahwa belum selesai persoalan perbedaan luas jual beli tanah antara Penggugat dan MUHAMMAD HASAN, Penggugat mendapatkan informasi dilapangan bahwa MUHAMMAD HASAN telah mengajukan pensertipikatan tanah Ke Kantor Pertanahan Kota Semarang, informasi tersebut diperoleh sekitar akhir bulan Januari 2019 di Kantor Kelurahan Kudu, Kecamatan Genuk, Kota Semarang;-----

Bahwa atas dasar informasi tersebut, kira-kira pada tanggal 2 April 2019 Penggugat berusaha mengecek kebenaran informasi tersebut ke Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Semarang) dan dari Kantor Pertanahan Kota Semarang, Penggugat secara tidak resmi/lesan memperoleh informasi bahwa benar telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor : 01492 atas nama MUHAMMAD HASAN, dan yang lebih aneh lagi Sertipikat bernomor 01492 tersebut seluas 433 m<sup>2</sup> dan bukan 440 m<sup>2</sup>;-----

8. Bahwa berdasarkan informasi sebagaimana tersebut pada posita no. 7 diatas, kemudian Penggugat mengirimkan surat secara resmi ke Tergugat guna menanyakan permasalahan carut marutnya penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 01492 atas nama MUHAMMAD HASAN seluas 433 m<sup>2</sup> yang terletak di KUDU, RT/RW : 001/006, Kelurahan Kudu, Kecamatan Genuk - Kota Semarang pada tanggal 14 Mei 2019, namun inti persoalan surat Penggugat tidak dijawab dan bahkan menyarankan kepada Penggugat untuk memohon ke Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang guna meminta dilakukan MEDIASI sebagaimana surat

Hlm. 10 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



jawaban dari Tergugat pada tanggal 15 Juli 2019 (2 bulan setelah kami meminta klarifikasi) ;-----

**9.** Bahwa terhadap persoalan sebagaimana tersebut pada posita nomor 8 diatas kemudian Penggugat mohon ke Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang agar dapat diselesaikan lewat mediasi, sehingga akhirnya pada tanggal 17 Agustus 2019, 21 Agustus 2019 dan tanggal 4 September 2019 diagendakan untuk dilakukan mediasi antara Penggugat dan MUHAMMAD HASAN yang difasilitasi oleh Tergugat, namun dari 3 kali panggilan yang dilakukan oleh Tergugat, Sdr. MUHAMMAD HASAN selaku pemegang sertifikat tidak pernah datang menghadiri mediasi tersebut, sehingga akhirnya mediasi dinyatakan gagal dan secara resmi Penggugat juga gagal mendapatkan informasi secara konkrit perihal terbitnya obyek sengketa, dan baru mengetahui secara resmi perihal kebenaran terbitnya obyek sengketa tersebut pada saat digelar sidang dengan agenda pemeriksaan persiapan;-----

**10.** Bahwa terbitnya obyek sengketa berupa :-----

a. Sertipikat yang berasal bidang tanah yang dibeli MUHAMMAD HASAN dari Penggugat adalah berasal dari C yang berbeda, yaitu : C 875 dan C 217, dimana seharusnya hal tersebut tidak mungkin diterbitkan dalam satu Sertipikat, namun kenyataannya oleh Tergugat (Kepala kantor Pertanahan Kota Semarang) telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 01492 atas nama MUHAMMAD HASAN seluas 433 m<sup>2</sup> yang bersumber dari C 875 dan C 217;-----

Hlm. 11 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



b. Sertipikat Hak Milik Nomor 01492 atas nama MUHAMMAD HASAN seluas 433 m<sup>2</sup> padahal berdasarkan akta jual beli sebagaimana tersebut pada posita angka 2 dan 3 diatas total pembelian tanah oleh MUHAMMAD HASAN dari Penggugat adalah seluas 440 m<sup>2</sup>;-----

Telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu:-----

a. Asas Kepastian Hukum adalah asas yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara, hal ini terkandung maksud bahwa secara materiil menghalangi badan pemerintah untuk menarik kembali suatu ketetapan dan mengubahnya, yang menyebabkan kerugian yang berkepentingan, kecuali karena 4 (empat) hal, yaitu :-----

1. Dipaksa oleh keadaan;-----
2. Ketetapan didasarkan kekeliruan;-----
3. Ketetapan berdasarkan keterangan yang tidak benar;-----
4. Syarat ketetapan tidak ditaati;-----

Bahwa sertipikat haruslah diterbitkan berdasarkan pertimbangan yang cermat sehingga terhindar dari cacat hukum administrasi dan dari sengketa terhadap pihak lain serta dapat memberikan perlindungan kepada orang yang namanya tercantum dalam

Hlm. 12 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



sertipikat tersebut dari gangguan pihak lain yang merasa lebih berhak;-----

Bahwa penerbitan obyek sengketa menunjukkan tergugat tidak mampu menjamin kebenaran dan keakuratan produk hukum yang dihasilkannya;-----

Bahwa didalam permasalahan ini nyata-nyata Tergugat telah melakukan tindakan yang melanggar azas kepastian hukum sehingga terbit obyek sengketa;-----

**b. Asas Kecermatan** adalah suatu ketentuan harus diambil dan disusun dengan cermat, hal ini terkandung maksud bahwa terbitnya obyek sengketa menandakan bahwa tergugat telah bertindak ceroboh, seharusnya suatu keputusan/tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/ atau tindakan, sehingga keputusan dan/tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilaksanakan, oleh karenanya hal tersebut memenuhi syarat untuk diajukan sebagai alasan Penggugat untuk mengajukan gugatan ini;-----

**11.** Bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana kami uraikan diatas adalah perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu melanggar ketentuan pasal 53 ayat 2 huruf a, dan b UU No: 5 tahun 1986 jo UU No: 9 Tahun 2004 tentang Peratun, yaitu :-----

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 3 huruf a dan pasal 4 ayat (1) PP No: 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :-----

Hlm. 13 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



**Pendaftaran tanah bertujuan :-----**

*"Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan",* dimana Tergugat telah menerbitkan obyek sengketa yang didasarkan atas akta jual beli 2 (dua) bidang tanah yang berasal dari C yang berbeda, yaitu : C 875 dan C 217, yang tidak mungkin untuk dijadikan satu, dimana untuk dapat diterbitkan dalam satu sertifikat, dua bidang tanah tersebut harus diterbitkan dalam 2 (dua) sertifikat yang berbeda, setelah terbit dua sertifikat baru dapat dilakukan penggabungan dua sertifikat tersebut menjadi satu sertifikat;-----

Sedangkan pasal 4 ayat (1) PP NO. 24 tahun 1997 berbunyi :  
Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Bahwa secara substansial terbitnya obyek sengketa telah melanggar peraturan tentang pendaftaran tanah, yaitu Pasal 31 Peraturan Pemerintah No: 24 tahun 1997 yang berbunyi :-----

*"Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (1)" ;-----*

Sehingga semestinya Tergugat tidak menerbitkan obyek sengketa, karena terbitnya obyek sengketa tersebut disamping salah dan cacat hukum, ketidak beresan yang terjadi dalam akta jual beli tersebut juga belum diselesaikan;-----

Hlm. 14 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



**12.** Bahwa penerbitan obyek sengketa juga telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu :-----

**a. Asas Kepastian Hukum** adalah asas yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara, hal ini terkandung maksud bahwa secara materiil menghalangi badan pemerintah untuk menarik kembali suatu ketetapan dan mengubahnya, yang menyebabkan kerugian yang berkepentingan, kecuali karena 4 (empat) hal, yaitu :-----

**b. Dipaksa** oleh keadaan;-----

**c. Ketetapan** didasarkan kekeliruan;-----

**d. Ketetapan** berdasarkan keterangan yang tidak benar;-----

**e. Syarat** ketetapan tidak ditaati;-----

Bahwa sertifikat haruslah diterbitkan berdasarkan pertimbangan yang cermat sehingga terhindar dari cacat hukum administrasi dan dari sengketa terhadap pihak lain serta dapat memberikan perlindungan kepada orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut dari gangguan pihak lain yang merasa lebih berhak;-----

Hlm. 15 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.





Bahwa penerbitan obyek sengketa menunjukkan tergugat tidak mampu menjamin kebenaran dan keakuratan produk hukum yang dihasilkannya;-----

Bahwa didalam permasalahan ini nyata-nyata Tergugat telah melakukan tindakan yang melanggar azas kepastian hukum sehingga terbit obyek sengketa;-----

**f.** Asas Kecermatan adalah suatu ketetapan harus diambil dan disusun dengan cermat, hal ini terkandung maksud bahwa terbitnya obyek sengketa menandakan bahwa tergugat telah bertindak ceroboh, seharusnya suatu keputusan/tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/ atau tindakan, sehingga keputusan dan/tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilaksanakan, oleh karenanya hal tersebut memenuhi syarat untuk diajukan sebagai alasan Penggugat untuk mengajukan gugatan ini;-----

**13.** Bahwa terbitnya obyek sengketa yang bersumber pada Persil Nomor 37 Blok D II Kohir Nomor C 875 yang terletak di KUDU, RT/RW : 001/006, Kelurahan : Kudu, Kecamatan Genuk - Kota Semarang **dan** Persil Nomor 37 Blok D II Kohir Nomor C 217 yang terletak di KUDU, RT/RW : 001/006, Kelurahan : Kudu, Kecamatan Genuk - Kota Semarang, disamping cacat hukum juga merugikan Penggugat, sehingga adalah tepat apabila Penggugat mengajukan gugatan pembatalan obyek sengketa tersebut;-----

Hlm. 16 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana kami uraikan diatas, tindakan Tergugat menerbitkan obyek sengketa adalah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku serta asas-asas umum pemerintahan yang baik, oleh karena itu Penggugat mohon agar Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----

2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa : Sertipikat Hak Milik No: 01492/Kelurahan Kudu, tertanggal 5 September 2018, surat ukur No: 00143/Kudu/2017 tertanggal 4 Januari 2017, Luas : 433 m<sup>2</sup> atas nama : MUHAMMAD HASAN yang diterbitkan oleh Tergugat;-----

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut :-----

Sertipikat Hak Milik No: 01492/Kelurahan Kudu, tertanggal 5 September 2018, surat ukur No: 00143/Kudu/2017 tertanggal 4 Januari 2017, Luas : 433 m<sup>2</sup> atas nama : MUHAMMAD HASAN yang diterbitkan oleh Tergugat;-----

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 4 Desember 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut;-----

I. DALAM

EKSEPSI;-----

Hlm. 17 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



**1. Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang  
Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara a  
quo;-----**

**a.** Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang mengadili sengketa ini (perkara a quo), karena yang menjadi pokok sengketa dalam perkara a quo adalah sengketa kepemilikan hak atas tanah antara Penggugat dengan Sdr. Muhammad Hasan. Disatu pihak Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah berdasarkan C No. 217 dan C No. 875 Persil 37 Klas D II, sementara di lain pihak diatas tanah tersebut telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 1492/Kudu, Surat Ukur Nomor 00143/Kudu/2017, tanggal 04 Januari 2017, Luas 433 m<sup>2</sup> (Obyek Perkara);-----

**b.** Bahwa mendasarkan pada kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung:---

1. Nomor Perkara 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, Kaidah Hukum: Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya;-----

2. Nomor Perkara 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, Kaidah Hukum : bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan

Hlm. 18 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua

pihak yang berkepentingan;-----

3. Nomor Perkara 88 K/TUN/1993 tanggal 7

September 1999, Kaidah Hukum: Meskipun sengketa

yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi

perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik

atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih

dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa

perdata;-----

c. Bahwa sengketa *a quo* walaupun terjadi sebagai

akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara, oleh

Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Kepala Kantor Pertanahan

Kota Semarang (*vide Pasal 1 angka 9 dan angka 10 UU*

*Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU*

*Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha*

*Negara*), berupa "Sertipikat Hak Milik No. 1492/Kelurahan

Kudu terbit tanggal 05 September 2018 Surat Ukur No.

00143/Kudu/2017, tanggal 04 Januari 2017, Luas 433 m<sup>2</sup>

atas nama Muhammad Hasan" , namun sengketa dalam

perkara *a quo* adalah sengketa mengenai

kepemilikan/keperdataan yang menyangkut hak atas

tanah;-----

d. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka

dapat disimpulkan Pengadilan Tata Usaha Negara **Tidak**

Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara *a*

*quo*, yang merupakan kompetensi dari Hukum Acara

Perdata di Peradilan Umum, oleh karenanya cukup

beralasan hukum bahwa gugatan Para Penggugat untuk

Hlm. 19 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk  
verklaard*);-----

**2. Gugatan Penggugat yang Diajukan Dalam Perkara a quo**

**Telah melewati Jangka Waktu (*Daluwarsa*) ;-----**

a. Bahwa dalam gugatannya pada halaman 2 point II, Penggugat secara terang mengakui bahwa Penggugat telah mengetahui adanya Sertipikat Hak Milik No. 1492/Kudu (Obyek Sengketa) sejak tanggal 2 April 2019, meskipun diakui Penggugat Obyek Sengketa tersebut diketahui secara lisan melalui informasi pada Kantor Pertanahan Kota

Semarang;-----

b. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, dapat dibuktikan secara nyata bahwa Penggugat telah mengetahui adanya Obyek Sengketa sejak 2 April 2019 dan baru mendaftarkan gugatan a quo pada kepaniteraan Pengadilan tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 01 Oktober 2019, sehingga jarak waktu antara Penggugat mengetahui adanya Obyek Sengketa dengan didaftarkannya Gugatan aquo telah melewati tenggang waktu gugatan ( 90 Hari ) ( *Vide Pasal 55 ayat (5) UU No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU No. 51 Tahun 2009* );-----

c. Berdasarkan berdasarkan uraian-uraian diatas, sebagaimana ketentuan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU No. 51 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, maka gugatan Penggugat yang diajukan dalam gugatan a quo telah melewati Jangka Waktu (*Daluwarsa*), oleh karenanya beralasan hukum

Hlm. 20 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



Gugatan Penggugat untuk patut dinyatakan tidak dapat diterima ( *niet onvenkelijke verklaard* ) ;-----

**3. Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing Terhadap**

**Obyek Perkara (Persona Standy in Judicio) ;-----**

a. Bahwa Penggugat mendalilkan kepemilikan tanah di Kelurahan Kudu, Kecamatan Genuk, Kota Semarang adalah berdasarkan C No. 212 dan No. 875 Persil 37 Klas DII Kelurahan Kudu, **yang secara nyata telah dijual kepada Sdr. Muhammad Hasan** berdasarkan akta Jual Beli tanggal 15 Desember 2009 dan akta Jual Beli tanggal 26 Maret 2012;-----

b. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan hanya menjual tanah C No. 212 dan No. 875 Persil 37 Klas D II Kelurahan Kudu tersebut kepada Sdr. Muhammad Hasan seluas 400 m<sup>2</sup>, bukan seluas 440 m<sup>2</sup>;-----

c. Bahwa dalil Penggugat tersebut diatas adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, karena dalam Akta Jual Beli yang ditandatangani secara sah oleh Penggugat (selaku Penjual) dan Sdr. Muhammad Hasan (selaku Pembeli) tertuang secara jelas Luas Tanah yang dijual adalah 200 m<sup>2</sup> (AJB tanggal 15 Desember 2009) dan 240 m<sup>2</sup> (AJB tanggal 26 Maret 2012), sehingga diperoleh Luas total 440 m<sup>2</sup>;-----

d. Bahwa Jual Beli tersebut diatas dituangkan dalam suatu Akta Otentik yang ditandatangani oleh Pejabat yang berwenang (PPAT Camat), sehingga terhadap Jual Beli Tanah C No. 212 No. 875 Persil 37 Klas DII Kelurahan Kudu

Hlm. 21 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



adalah sah demi hukum, sehingga Tanah tersebut adalah sah milik Sdr. Muhammad Hasan dan Penggugat tidak lagi mempunyai Hubungan Hukum terhadap Tanah tersebut;-----

e. Bahwa status tanah yang diakui oleh Penggugat sebagai miliknya adalah saat ini telah terbit Hak Milik No. 1492/Kudu atas nama Muhammad Hasan yang diterbitkan berdasarkan Jual Beli C No. 212 dan 875 Persil 37 Klas DII Kelurahan

Kudu;-----

f. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut, sehingga Penggugat tidak mempunyai *Legal Standing*/Kepentingan untuk mengajukan gugatan ini, sesuai adagium "*No Interest-No Action*" atau "*Point d'Interet-Point d'Action*" atau "*Geen processueel belang - Geen rechtsingang*", oleh karenanya beralasan hukum Gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvenkelijke verklaard*) ;-----

**II. DALAM POKOK PERKARA;-----**

**A. Keputusan Tergugat Tidak Bertentangan / Telah sesuai dengan Hukum Serta Perundang-undangan yang berlaku;-----**

Bahwa Jawaban Tergugat dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, serta Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;-----

Hlm. 22 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.





1. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada halaman 5 sampai dengan halaman 6 (angka 1 s/d 6), yang intinya Penggugat mendalilkan hanya menjual tanah C No. 212 dan No. 875 Persil 37 Klas D II Kelurahan Kudu tersebut kepada Sdr. Muhammad Hasan seluas 400 m<sup>2</sup>, bukan seluas 440 m<sup>2</sup>;-----

2. Bahwa dalil tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, karena dalam Akta Jual Beli yang ditandatangani secara sah oleh Penggugat (selaku Penjual) dan Sdr. Muhammad Hasan (selaku Pembeli) tertuang secara jelas Luas Tanah yang dijual adalah 200 m<sup>2</sup> (AJB tanggal 15 Desember 2009) dan 240 m<sup>2</sup> (AJB tanggal 26 Maret 2012), sehingga diperoleh Luas total 440 m<sup>2</sup>;-----

3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada halaman 7 (angka 10), adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, karena tanah yang dimohon oleh Pemohon (Sdr. Muhammad Hasan) adalah Tanah Yasan C No. 212 dan 875 Persil 37 Klas D II yang riwayat perolehannya sama yaitu berasal dari Jual Beli dari satu Subyek yang sama dan Letak tanah C tersebut merupakan 1 (satu) hamparan dan terletak pada 1 (satu) Persil yaitu Persil No. 37;-----

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 10 b halaman 7, dimana Penggugat mempermasalahkan mengenai hasil pengukuran (433 m<sup>2</sup>) yang tidak sesuai dengan yang tercantum pada akta Jual Beli (440 m<sup>2</sup>), adalah dalil yang mengada-ada dan menunjukkan bahwa Penggugat tidak memahami Kaidah-Kaidah Hukum Pendaftaran Tanah, terutama mengenai

Hlm. 23 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



Azas dalam Pengukuran, dimana dalam kegiatan Pengukuran yang dicari adalah Letak dan batas, baru terbit hasil Luas, bukan dibalik (mencari luas terlebih dahulu), karena hakekatnya dalam kegiatan Pengukuran harus menghormati pemilik bidang tanah yang berbatasan (*Contradictoir d Limitatie*);----

5. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada angka 11 halaman 9, dimana Penggugat menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar ketentuan Peraturan Perundang-undangan, diantaranya Pasal 3, 4 dan 31 PP No. 24 Tahun 1997, adalah dalil yang Salah dan Keliru dalam memahami Hukum Pendaftaran Tanah;-----

a. Bahwa Ketentuan Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) merupakan ketentuan yang mengatur mengenai Tujuan Pendaftaran Tanah dan Pemberian Seripikat Hak atas Tanah;-----

b. Tujuan Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang ber-sangkutan, sehingga dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No. 1492/Kel.Kudu (Obyek Sengketa), amak telah memberikan Kepastian Hukum mengenai Kepemilikan Hak atas Tanah;-----

**Pasal 31;**-----

Hlm. 24 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



"Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam Buku Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1)." ;-----

c. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1492/Kel. Kudu telah diterbitkan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam Buku Tanah Hak Milik No. 1492/Kel. Kudu, yaitu tercatat atas nama Muhammad Hasan, Luas 433 m<sup>2</sup>, sehingga terhadap dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak;-----

6. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1492/Kelurahan Kudu (Obyek Sengketa a quo) diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang) berdasarkan Pengakuan Hak dengan Riwayat Jual Beli antara Pemohon (Sdr. Muhammad Hasan) dengan Penggugat, sehingga penerbitannya tidak sewenang-wenang dan tidak melawan hukum, serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan alasan :-----

a. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1492/Kel. Kudu merupakan suatu Tindakan Administrasi Pertanahan yang dilakukan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang) berupa Pendaftaran Pengakuan Hak Atas Tanah berdasarkan Akta Jual Beli Tanah C No. 212 dan 875 Persil 37 Klas D II yang diajukan oleh Pemohon (Sdr. Muhammad Hasan), yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang;-----

Hlm. 25 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



b. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No.  
1492/Kel. Kudu, didasarkan  
pada :-----

1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun  
1960;-----

2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun  
1996;-----

3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun  
1997;-----

4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;-----

5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;-----

c. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di  
atas, maka Sertipikat Hak Pakai No. 1492/Kelurahan  
Kudu (Obyek Perkara) telah memenuhi Aspek  
Kewenangan, Aspek Prosedur Formil dan Aspek  
Substansi Materiil, serta telah sesuai dengan  
Peraturan Perundangan yang berlaku dalam  
penerbitannya;-----

7. Bahwa uraian-uraian tersebut diatas, dapat  
disimpulkan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Pakai No.  
12/Jatingaleh (Obyek Perkara) oleh Tergugat (Kepala  
Kantor Pertanahan Kota Semarang) adalah sah menurut  
hukum, dan terhadap dalil-dalil Penggugat yang  
menyatakan, bahwa perbuatan Tergugat bertentangan  
dengan peraturan perundang-undangan, adalah tidak benar  
dan tidak berdasar hukum, sehingga beralasan hukum bagi

Hlm. 26 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



Majelis Hakim untuk menolak gugatan para penggugat  
seluruhnya;-----

**B. Keputusan Tergugat Tidak Bertentangan Dengan Asas-  
asas Umum Pemerintahan yang Baik,  
karena :-----**

1. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada  
halaman 8 pada point a dan b, dimana Penggugat  
mendalilkan penerbitan Sertipikat No. 14922/Kel. Kudu  
(Obyek Perkara) telah melanggar Asas-Asas Umum  
Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), terutama Asas  
Kepastian HUKUM dan Asas Kecermatan adalah tidak benar  
dan keliru;-----

2. Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Milik No.  
1492/Kel. Kudu merupakan amanat UU No. 5 Tahun 1960  
untuk memberikan Kepastian Hukum mengenai status  
kepemilikan hak atas tanah dan telah diterbitkan secara  
cermat oleh Tergugat dengan prosedur sesuai dengan PP  
No. 24 Tahun 1997 Jo. PMNA No. 3 Tahun 1997, dengan  
alas Hak C No. 212 dan 875 Persil 37 Klas DII serta Akta  
Jual Beli tanggal 15 Desember 2009 dan Akta Jual Beli  
Tanggal 26 Maret 2012 yang ditandatangani oleh Penggugat  
(selaku Penjual) dengan Sdr. Muhammad Hasan (selaku  
Pembeli) ;-----

3. Bahwa pasal 53 ayat 2 huruf b UU No. 5 Tahun  
1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004 jo. UU No. 51 Tahun 2009  
dan dalam penjelasannya  
menyatakan :-----

*Pasal 53 ayat 2 huruf b, ;-----*

*Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan  
sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :-----*

*Hlm. 27 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.*



b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik;-----

Penjelasannya;-----

Yang dimaksud dengan “asas-asas umum pemerintahan yang baik “ adalah meliputi asas :-----

- Kepastian hukum;-----
- Tertib penyelenggaraan negara;-----
- Keterbukaan;-----
- Proporsionalitas;-----
- Profesionalitas;-----
- Akuntabilitas;-----

Sebagaimana dimaksud dalam UU No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;-----

4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka terhadap dalil gugatan Penggugat pada halaman 8 adalah *tidak benar dan tidak berdasar hukum*;-----

5. Bahwa dengan demikian penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1492/Kelurahan Kudu terbit tanggal 05 September 2018 (Obyek Perkara a quo) tidak melanggar ketentuan Pasal 53 UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004 jo. UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan para

Hlm. 28 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat

seluruhnya;-----

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Tergugat mohon Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili dan memeriksa perkara ini memutuskan sebagai berikut :-----

**DALAM EKSEPSI;**-----

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk

seluruhnya;-----

- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;-----

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;-----

**DALAM POKOK PERKARA;**-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----

- Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 1492/Kelurahan Kudu terbit tanggal 05 September 2018 Surat Ukur No. 00143/Kudu/2017 tanggal 04 Januari 2017 Luas 433 m2 atas nama Muhammad Hasan adalah sah demi hukum;-----

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 4 Desember 2019 yang pada pokoknya;-----

1. Persil nomor 37 Blok D II Kohir nomor C 875 yang terletak di dukuh Kudu, Rt 001 Rw 006 kelurahan Kudu Kecamatan Genuk Kota Semarang dijual kepada Sdr. Muhammad Hasan seluas 200 m<sup>2</sup>;-----

Hlm. 29 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.

## Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Persil nomor 37 Blok D II Kohir nomor C 217 yang terletak di dukuh Kudu Rt 001 Rw 006 Kelurahan Kudu Kecamatan Genuk Kota Semarang dijual kepada Sdr. Muhammad Hasan seluas 240 m<sup>2</sup>;-----

3. Bahwa pada tanggal 15 Desember 2009 penggugat telah menjual tanahnya seluas 200 m<sup>2</sup> kepada Sdr. Muhammmad Hasan yang beralamat di dusun Krajan Utara Rt 003 Rw 005 Desa Kalisari Kecamatan Sayung Kabupaten Demak. Sebagaimana terdapat pada persil nomor 37 Blok D II Kohir nomor C 875 yang terletak di dukuh Kudu, Rt 001 Rw 006 Kelurahan Kudu Kecamatan Genuk Kota Semarang;-----

4. Bahwa kemudian pada tanggal 26 Maret 2012 penggugat kembali menjual tanahnya kepada Sdr. Muhammad Hasan dengan luas yang berbeda yaitu 240 m<sup>2</sup> sebagaimana terdapat persil nomor 37 Blok D II Kohir nomor C 217 yang terletak di dukuh Kudu Rt 001 Rw 006 Kelurahan Kudu Kecamatan Genuk Kota Semarang. Dimana pada jual beli yang pertama dan yang kedua sesuai dengan akta jual beli yang sah ( yang ditanda tangani oleh penggugat ). Diterbitkan oleh kantor kelurahan Kudu Kecamatan Genuk Kota Semarang yaitu seluas 240 m<sup>2</sup>;-----

5. Saya membeli tanah pada penggugat ( Bpk. Rohadi ) seluas 440 m<sup>2</sup> dengan dua akta jual beli yang berukuran yaitu (10 m<sup>2</sup> x 20 m<sup>2</sup> dan 12 m<sup>2</sup> x 20 m<sup>2</sup> ) maka total tanah adalah 440 m<sup>2</sup> yang ditanda tangani oleh penggugat. Dan di sahkan oleh kantor Kelurahan Kudu Kecamatan Genuk Kota Semarang. Karena tanah penggugat itu ukurannya tidak siku artinya mecubung ( lancip ) maka di ukur dari pihak kelurahan Kudu juga pihak BPN Kota Semarang pada waktu itu. Yaitu dari depan jl. DPU lebar nya 19 m<sup>2</sup>, panjangnya ke belakang 99

Hlm. 30 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.

### Disclaimer

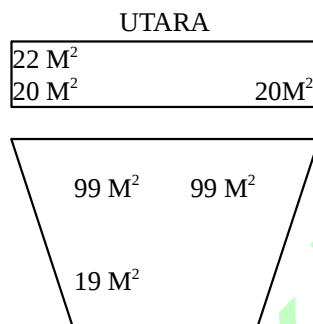
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m<sup>2</sup>, belakang lebarnya 22 m<sup>2</sup>, Tanggul Sier. Skema gambar sebagai berikut :



Kemudian dari tanah tersebut yang dijual kepada Sdr. Muhammad Hasan dengan ukuran 440 m<sup>2</sup> itu ada sisa tanah 7 m<sup>2</sup>. Penggugat minta sisa 7 m<sup>2</sup> yang di luar catatan akta jual beli itu minta dibayar (dibeli). Karena penggugat permintaannya tidak sesuai dengan harga umumnya, maka Sdr. Muhammad Hasan keberatan tidak jadi membeli sisa tanah 7 m<sup>2</sup> tersebut;-----

Kemudian penggugat bersama- sama dengan anak istrinya mempermasalahkan tanah Sdr. Muhammad Hasan tersebut sampai saat ini. Pada tanggal 17 Agustus 2019 – 21 Agustus 2019, dan 4 September 2019 Sdr. Muhammad Hasan tidak bisa menghadiri mediasi tersebut. Karena penggugat waktu itu mempermasalahkan sisa tanah 7 m<sup>2</sup> sudah dilakukan mediasi dikantor Kelurahan Kudu Kecamatan Genuk Kota Semarang. Ternyata penggugat belum bisa menerima;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut pihak Penggugat telah mengajukan Replik terhadap Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing tertanggal 11 Desember 2019 dan untuk mempersingkat uraian putusan ini, Replik tersebut

Hlm. 31 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 18 Desember 2019 dan untuk mempersingkat uraian putusan ini, Duplik tersebut selengkapnyanya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Sidang perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang ditandai P-1 sampai dengan P-13, yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotokopi, bukti-bukti surat tersebut sebagai berikut:-----

1. Bukti P - 1 : Fotokopi Surat Permohonan Klarifikasi alas hak terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 01492 seluas 433 m<sup>2</sup> yang terletak di Kudu RT. 001, Rw. 006. Kelurahan/Desa Kudu, Kecamatan Genuk, Kota Semarang, dari Kuasa Hukum ROHADI (Penggugat) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Terggugat) yang dikirimkan pada tanggal 14 Mei 2019 Nomor: 89/SK/WLO/BPN/IV/2019.(Fotokopi sesuai dengan asli);-----
2. Bukti P - 2 : Fotokopi Surat Jawaban dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Kuasa Hukum ROHADI tertanggal 15 Juli 2019, Nomor : HP.03.03/2498-33.74/VII/2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
3. Bukti P - 3 : Fotokopi Surat Permohonan Mediasi dari Kuasa Hukum ROHADI kepada Tergugat tertanggal 6 Agustus 2019 Nomor: 94/SK/WLO/BPN/VIII/2019.

Hlm. 32 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



4. Bukti P - 4 : (Fotokopi sesuai dengan asli);-----  
: Fotokopi Surat Undangan Mediasi dari Kepala  
Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada  
ROHADI dan Kuasa Hukumnya serta M. HASAN  
tertanggal 15 Agustus 2019, Nomor :  
MP.01.02/3011-33.74/VIII/2019 (Fotokopi sesuai  
dengan asli);-----
5. Bukti P - 5 : Fotokopi Surat Undangan Mediasi II dari Kepala  
Kantor Penanahan Kota Semarang kepada ROHADI  
dan Kuasa Hukumnya serta M. HASAN tertanggal  
22 Agustus 2019, Nomor : MP.01.02/3125-  
33.74/VIII/2019 (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
6. Bukti P - 6 : Fotokopi Surat Undangan Mediasi III dari Kepala  
Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada  
ROHADI dan Kuasa Hukumnya serta M. HASAN  
tertanggal 30 Agustus 2019, Nomor :  
MP.01.02/3232-33.74/VIII/2019 (Fotokopi sesuai  
dengan asli);-----
7. Bukti P - 7 : Fotokopi Pemberitahuan Mediasi Telah selesai,  
tertanggal 18 September 2019, MP.01.03/3496-  
33.74/IX/2019 yang ditujukan kepada Kuasa  
Hukum ROHADI dan ditembuskan kepada M.  
HASAN (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
8. Bukti P - 8 : Fotokopi C 875 atas nama ROHADI Bin RASIDIN  
Persil Nomor 37 Blok D II (Fotokopi sesuai dengan  
Fotokopi legalisir asli);-----
9. Bukti P - 9 : Fotokopi Surat Pernyataan Hibah Tanah Nomor :  
016/HB/III/89, dari RASIDIN Bin SUMO kepada  
ROHADI Bin RASIDIN berupa Persil Nomor 37 Klas  
D II Kohir Nomor C 217 Yang terletak di Kelurahan  
Karangroto Kecamatan Genuk Kota Semarang.

Hlm. 33 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
10. Bukti P - 10 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 390/2009 tanggal  
15 Desember 2009 antara ROHADI (Penggugat)  
dan M. HASAN (Tergugat) yang dibuat oleh Pejabat  
Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Genuk  
Kota Semarang, tentang Jual Beli tanah atas persil  
Nomor 37 Blok DII Kohir nomor C. 875 seluas 200  
m<sup>2</sup> (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
11. Bukti P - 11 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 39/2012 tanggal 26  
Maret 2012 antara ROHADI (Penggugat) dan M.  
HASAN (Tergugat) yang dibuat oleh Pejabat  
Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Genuk  
Kota Semarang, tentang Jual Beli tanah atas persil  
Nomor 37 Blok D II Kohir nomor C. 217 seluas 240  
m<sup>2</sup> (Fotokopi sesuai dengan Fotokopi);-----
12. Bukti P - 12 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 39/2012 tanggal 26  
Maret 2012 antara ROHADI (Penggugat) dan M.  
HASAN (Tergugat II Intervensi) yang dibuat oleh  
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan  
Genuk Kota Semarang (Fotokopi sesuai dengan  
fotokopinya);-----
13. Bukti P - 13 : Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor :  
474.3/35 yang merangkan bahwa pada pada hari  
Rabu tanggal 05 September 1996 telah meninggal  
dunia RASIDIN (ayah dari Penggugat) tanggal 18  
Agustus 2017(Fotokopi sesuai dengan asli);-----
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil–dalil bantahannya,  
Tergugat telah mengajukan bukti – bukti surat berupa fotokopi yang ditandai  
T–1 sampai dengan T–14, yang telah bermeterai cukup dan telah  
dicocokkan dengan asli atau fotokopi, bukti-bukti surat tersebut sebagai

Hlm. 34 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



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

berikut:-----

1. Bukti T - 1 : Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 01492/Kel. Kudu  
tertanggal 5 September 2018 atas nama  
MUHAMMAD HASAN (Fotokopi sesuai dengan  
asli);-----
2. Bukti T - 2 : Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara  
ROHADI bin RASIDIN dengan MUHAMMAD  
HASAN tertanggal 15 Desember 1997 (Fotokopi  
sesuai dengan asli);-----
3. Bukti T - 3 : Fotokopi Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat  
Nomor 593I014/10I2015 tanggal 12 Oktober 2015  
beserta Lampiran (Kutipan C) (Fotokopi sesuai  
dengan asli);-----
4. Bukti T - 4 : Fotokopi Berita Acara Kesaksian tertanggal 01 April  
2013 beserta Lamplran (Fotocopy KTP Saksi  
Suharsena dan Fahrudin) (Fotokopi sesuai dengan  
asli);-----
5. Bukti T - 5 : Fotokopi Surat Pernyataan Diri atas nama  
Muhammad Hasan tertanggal 01 April 2013  
(Fotokopi sesuai dengan asli);-----
6. Bukti T - 6 : Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik  
Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Muhammad  
Hasan beserta Surat Keterangan Tidak Sengketa  
(Fotokopi sesuai dengan asli);-----
7. Bukti T - 7 : Fotokopi Surat Keterangan Lurah Kudu No.  
971/54/17 Tanggal 01 Maret 2017 beserta Lampiran  
(SPPT PBB) (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
8. Bukti T - 8 : Fotokopi Permohonan Pendaftaran atas nama  
Muhammad Hasan tanggal 01 April 2013 beserta  
Lampiran (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
9. Bukti T - 9 : Fotokopi Risalah Penyelidikan Riwayat Bidang  
Tanah dan Penetapan Batas (DI. 201) tanggal 13

Hlm. 35 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Juli 2018 (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
10. Bukti T - 10 : Fotokopi Berita acara Pemeriksaan Lapang Oleh anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A tertanggal 09 Februari 2017 (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
11. Bukti T - 11 : Fotokopi Peta Bidang Tanah No. 3801/2016 tanggal 04 Januari 2017 (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
12. Bukti T - 12 : Fotokopi Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis No. 1114/BA-33.74/VII/2018 tertanggal 13 Juli 2018. (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
13. Bukti T - 13 : Fotokopi Akta Pernyataan Notaris Nomor 34 Tanggal 13 Januari 2017. (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
14. Bukti T - 14 : Fotokopi Surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Nomor : SKTLK/195/VIII/2017/SEK GJHM beserta Lampiran ( Fotocopy Surat Kuasa ) (Fotokopi sesuai Aslinya Lampiran sesuai dengan fotokopinya);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya,

Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti – bukti surat berupa fotokopi yang ditandai TII.Intv.–1 sampai dengan TII.Intv.–5, yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotokopi, bukti-bukti surat tersebut sebagai berikut:-----

1. Bukti TII.Intv – 1 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 01492/Kelurahan Kudu terbit tanggal 05 September 2018 Surat Ukur No. 00143/Kudu/2017, tanggal 04 Januari 2017, Luas 433 m<sup>2</sup> atas nama Muhammad Hasan(Fotokopi sesuai dengan asli);-----
2. Bukti TII.Intv – 2 : Fotokopi Akta jual beli No.39/2012 tanggal 26

Hlm. 36 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.





Maret 2012 antara Rohadi dengan M. Hasan

(Fotokopi sesuai dengan asli);-----

3. Bukti TII.Intv – 3 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang,

Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019 NOP :

33.74.130.006.004.0104.0 atas nama M.

Hasan(Fotokopi sesuai dengan asli);-----

4. Bukti TII.Intv – 4 : Fotokopi C Desa Nomor 216 atas nama

Rameli(Fotokopi sesuai dengan Fotokopi);-----

5. Bukti TII.Intv – 5 : Fotokopi akta jual beli No: 390/2009 tanggal 15

Desember 2009 antara Rohadi dengan

Muhammad Hasan. (Fotokopi sesuai dengan

asli);-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat,

Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang memberikan

keterangan di bawah sumpah di dalam Sidang yang terbuka untuk umum

keterangan mana selengkapnya termuat dalam Berita Acara Sidang; -----

**1. Saksi RAKHMAT SUDIYONO.SE**, pada pokoknya menerangkan  
sebagai berikut:-----

- Bahwa saksi tidak tahu kapan terjadinya pemecahan 2  
wilayah Kelurahan Karangroto hingga sekarang ada Kelurahan  
Kudu;-----

- Bahwa saksi tidak tahu peralihan hak atas Penggugat  
dan Tergugat II Intervensi karena semua proses di Kelurahan  
Kudu;---

- Bahwa saksi tidak tahu mekanisme pelaporan setelah  
proses jual beli karena proses jual beli itu dilakukan di Kelurahan  
Kudu, yang saksi tahu secara umum proses jual beli itu Lurah  
sebagai saksi yang membuat adalah PPAT Kecamatan jadi  
segala bentuk kearsipan ada di PPAT  
Kecamatan;-----

Hlm. 37 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



- Bahwa di kelurahan Karangroto ada C 875 atas nama Rohadi Bin Rasidin Persil 37 kelas D II luas 1930 M<sup>2</sup> dan C 217 atas nama Rasidin Sumo ada beberapa persil yaitu 10, 97, 76 dan 37;-----
- Bahwa Persil 37 ada banyak bidang yaitu pertama kelas D II luas 1860 M<sup>2</sup>, kedua luas 1780 M<sup>2</sup> dicoret tinta merah maksudnya dijual ke C 768 luas 1860 M<sup>2</sup> dan dijual ke C 873 Rakmad bin Rasyidin 1600 M<sup>2</sup>, C 874 Djumiatun bin Rasyidin 1940 M<sup>2</sup>, C 875 Rohadi bin Rasyidin 1930 M<sup>2</sup> dan C 876 Kadariati bin Rasyidin 1950 M<sup>2</sup> yang C 768 dijual ke Mira bin Solehan luas 70 M<sup>2</sup> ;-----
- Bahwa saksi menerangkan jumlah total luas tidak sama karena biasanya antara buku C dan Lapangan tidak sama ada selisih;----
- Bahwa salinan akta jual beli dibuat rangkap 3 (tiga) : untuk kecamatan, BPN dan para pihak berupa fotokopi karena yang asli untuk mengurus ke BPN;-----

**2. Saksi PURWONO,SE, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:--**

- Bahwa saksi tidak tahu proses jual beli Penggugat dengan Tergugat II Intervensi karena buku C nya di Kelurahan Karangroto dan saat itu saksi belum menjabat sebagai Lurah Kudu karena saksi menjabat sebagai Lurah Kudu bulan Januari tahun 2017;----
- Bahwa saksi mengetahui jual beli berdasar catatan yang ada di Kelurahan yaitu AJB Nomor 39 Tahun 2012 luas 240 M<sup>2</sup> untuk AJB Nomor 390 tahun 2009 luas 200 M<sup>2</sup>;-----
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Penggugat setelah

Hlm. 38 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses jual beli mendapatkan kopi AJB Nomor 39 Tahun 2012  
luas 200 M<sup>2</sup>,-

- Bahwa saksi tidak saksi mengetahui pelaporan  
kehilangan AJB atas nama Penggugat serta tidak tahun  
Penggugat menerima Hibah dari orang  
tuanya ;-----

- Bahwa Penggugat pernah datang ke Kelurahan  
diterima Pak Suharsena kelihatannya ada masalah kemudian  
saksi menengahi dan mengusulkan menghubungi Penggugat  
agar ketemu bersama di Kelurahan, namun tetap tidak ada titik  
temu;-----

- Bahwa saksi melihat bukti P-12 luas 200 M<sup>2</sup> saat di  
persidangan;-

Menimbang, bahwa meskipun telah diberi kesempatan, pihak  
Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi dalam persidangan perkara  
ini;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat-alat bukti surat,  
Tergugat II Intervensi telah mengajukan 1 (satu) orang saksi, yang  
memberikan keterangan di bawah sumpah di dalam Sidang yang terbuka  
untuk umum keterangan mana selengkapnya termuat dalam Berita Acara  
Sidang; -----

## 1. Saksi SUHARSENA, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:--

- Bahwa tahun 2011 saksi dimutasi dari Kelurahan  
Pedurungan ke Kudu dan pada tahun 2012 saksi dipanggil Pak  
Lurah ke dalam ruangan beliau dan disuruh menandatangani  
saksi jual beli dimana di situ sudah ada tanda tangan Penggugat,  
Tergugat II Intervensi dan Lurah Pak Bukhori, maka saksi ikut  
tanda tangan;

Hlm. 39 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa luas tanah yang diperjualbelikan pada saat itu 240 M<sup>2</sup> datanya diarsipkan di kecamatan dan AJB nya dibuat oleh PPAT Kecamatan rangkap 3;-----

- Bahwa saksi tidak pernah ketemu Penggugat dan Tergugat II Intervensi, namun saat menandatangani saksi membaca yang dijual belikan luasnya 240 M<sup>2</sup>;-----

- Bahwa sejak saksi bertugas di Kelurahan Kudu 2011 s/d 2015 Penggugat dan Tergugat II Intervensi pernah sekali bermasalah mengenai tanah;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya baik pihak Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah menyampaikan Kesimpulan di dalam persidangan tanggal 6 Februari 2020 yang selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan *in casu*;-----

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan, segala hal yang terjadi di persidangan menunjuk Berita Acara Pemeriksaan Persiapan maupun Berita Acara Sidang perkara *in litis* sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini;-----

## Tentang Pertimbangan Hukum

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam bagian 'Tentang Duduk Sengketa' Putusan perkara ini;-----

Hlm. 40 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.

### Disclaimer

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



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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tertanggal 1 Oktober 2019 pada pokoknya memohon agar Sertipikat Hak Milik Nomor 01492/Kelurahan Kudu, tanggal 5 September 2018, Surat Ukur Nomor 00143/Kudu/2017 tanggal 4 Januari 2017, luas 433 M2 atas nama Muhammad Hasan, dinyatakan batal atau tidak sah dan agar kepada Tergugat diwajibkan untuk mencabut (*vide bukti T.II.Intv-1 dan bukti T-1*); -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat dalam Jawabannya tertanggal 4 Desember 2019 yang substansinya memuat Eksepsi dan Pokok perkara selengkapnya telah diuraikan dalam bagian 'Tentang Duduk Sengketa' Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat II Intervensi dalam Jawabannya tertanggal 4 Desember 2019 yang hanya memuat jawaban pokok sengketa tanpa mengajukan Eksepsi selengkapnya telah diuraikan dalam bagian 'Tentang Duduk Sengketa' Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah menyanggahnya melalui Replik secara tertulis masing-masing tertanggal 11 Desember 2019 yang pada pokoknya menolak dalil-dalil Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi (selengkapnya Replik Penggugat terlampir dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini);-----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut disanggah kembali oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing melalui Duplik tertulis tertanggal 18 Desember 2019 yang pada pokoknya menyatakan menolak dalil-dalil Replik Penggugat (selengkapnya Duplik Tergugat dan Tergugat II Intervensi terlampir dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatan, Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 s/d P-13 dan 2 (dua) orang saksi

Hlm. 41 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



bernama Rakhmat Sudiyono, SE dan Purwono, SE., sedangkan Tergugat telah mengajukan bukti surat tertanda T-1 s/d T-14, serta Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti surat tertanda T.II.Intv-1 s/d T.II Intv-5 dan 1 (satu) orang saksi bernama Suharsena, alat-alat bukti mana selengkapnyanya tercatat dan terlampir dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat mengajukan Eksepsi, maka terhadap Eksepsi tersebut akan dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan pokok sengketa sebagai berikut;-----

#### **I. Dalam**

##### **Eksepsi;-----**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati keseluruhan eksepsi yang diajukan Tergugat, eksepsi-eksepsi tersebut pada pokoknya terdiri dari:-----

1. Eksepsi Pengadilan tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara a quo;-----
2. Eksepsi Gugatan Penggugat yang diajukan dalam perkara a quo telah melewati Jangka waktu (daluarsa) ;-----
3. Eksepsi Penggugat tidak mempunyai *Legal Standing* terhadap obyek sengketa; -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil eksepsi-eksepsi dari Tergugat dikaitkan dengan alat-alat bukti yang diajukan di persidangan serta berdasar Asas *Dominus Litis* dan Ketentuan Pasal 107 berikut penjelasannya dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang pada pokoknya mengatur : dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi di persidangan tanpa bergantung pada fakta dan hal yang diajukan para pihak, Pengadilan dapat

Hlm. 42 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.





menentukan sendiri apa yang harus dibuktikan, siapa yang dibebani pembuktian, alat bukti yang diutamakan dan kekuatan pembuktian yang telah diajukan, maka Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu Tergugat mengenai ada atau tidak adanya kepentingan (*legal standing*) Penggugat untuk menggugat Sertipikat Hak Milik 01492/Kel.Kudu, tertanggal 5 September 2018, Surat Ukur Nomor : 00143/Kudu/2017 tertanggal 4 Januari 2017, luas 433 M<sup>2</sup>, atas nama Muhammad Hasan (objek sengketa – vide **bukti T.II.Intv-1**, dan **bukti T-1**);

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat *a quo*, pada pokoknya berkaitan dengan kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : *Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/ atau rehabilitasi*”;-----

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut di atas, selaras dengan adagium yang sangat populer: ‘*no interest, no action*’ atau ‘*point d’interet, point d’action*’ atau *geen processueel belang – geen rechtsingang*”; dimana menurut Indroharto (dalam Buku: *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2003, hal. 37), pengertian kepentingan dalam kaitannya pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara mengandung dua arti: “1. menunjuk kepada nilai yang harus

Hlm. 43 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilindungi oleh hukum; 2. kepentingan berproses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan”;-----

Menimbang, bahwa dengan mengacu kepada ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU no.9 tahun 2004 tentang Perubahan atas UU no.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan doktrin sebagaimana di uraikan di atas, maka pengujian kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo* ialah dilihat dari ada atau tidaknya nilai kerugian Penggugat yang harus dilindungi secara hukum sebagai akibat terbitnya objek sengketa *a quo*, dan tujuan yang hendak dicapai Penggugat dengan mengajukan proses gugatan *aquo*; -----

Menimbang, bahwa dalil kepentingan Penggugat adalah sebagai berikut :-----

1. bahwa Penggugat merasa sangat dirugikan karena telah terjadi proses persertipikatan secara tidak sah yang diterbitkan oleh Tergugat sebagaimana obyek sengketa luasnya 433 M<sup>2</sup>, sedangkan menurut Penggugat total luas tanah yang dijual kepada Tergugat II Intervensi adalah 400 M<sup>2</sup> berasal dari dua persil tanah yaitu Persil 37 Blok DII Kohir Nomor C 875 luas 200 M<sup>2</sup> dan Persil 37 Blok DII Kohir Nomor C 217 luas 200 M<sup>2</sup>, sehingga Penggugat dirugikan karena luas tanah yang terdapat dalam objek sengketa lebih besar daripada yang dibeli Tergugat II Intervensi; -----
2. bahwa sertifikat obyek sengketa tidak mungkin dapat diterbitkan karena bersumber dari dua persil yang berbeda; -----

Menimbang, bahwa atas dalil kepentingan Penggugat yang dirugikan oleh diterbitkannya objek sengketa *a quo*, telah dibantah oleh Tergugat dalam dalil Eksepsinya bahwa tanah yang diperjualbelikan oleh Penggugat kepada Tergugat II Intervensi sebagaimana tertuang dalam Akta Jual beli tertanggal 15 Desember 2009 luas 200 M<sup>2</sup> serta Akta Jual Beli tertanggal 26

Hlm. 44 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2012 luas 240 M<sup>2</sup> sehingga total tanah yang diperjualbelikan seluas 440 M<sup>2</sup> (empat ratus empat puluh meter persegi) (*vide bukti T-14*);-----

Menimbang, bahwa atas pertentangan dalil mengenai kepentingan antara Penggugat dan Tergugat *a quo*, berdasarkan alat-alat bukti yang di ajukan di persidangan, telah didapatkan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah terjadi jual beli atas tanah luas 440 M<sup>2</sup> yang terdaftar dalam Buku C Desa Nomor 875 Persil 37 Klas D.II seharga Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 15 Desember 1997 yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat II Intervensi dengan disaksikan dua orang bernama Chuzain dan Zainal Arifin (*vide bukti T-2 sesuai dengan asli*) dan **bukti T-2** ini yang dijadikan dasar Tergugat menerbitkan obyek sengketa (*vide huruf i*) **Penunjuk pada bukti T-1 sesuai dengan asli dan bukti T.II.Intv-1 sesuai dengan asli**);-----

2. Bahwa **bukti T-2** juga dijadikan dasar oleh Lurah Kudu menerbitkan Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat Nomor : 593/014/10/2015 tertanggal 12 Oktober 2015 (*vide bukti T-3 sesuai dengan asli*) serta dijadikan dasar Tergugat menerbitkan Risalah Penyelidikan Riwayat Bidang Tanah Dan Penetapan Batas tertanggal 13 Juli 2018 (*vide bukti T-9 sesuai dengan asli*);-----

3. Bahwa jual beli atas tanah antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi, selain tertuang dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 15 Desember 1997 (*vide bukti T-2*) juga tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 390/2009 tertanggal 15 Desember 2009

Hlm. 45 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi tanah luas 200 M<sup>2</sup> Persil 37 Blok D.II Kohir Nomor C 875 dengan harga Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) dan Penggugat mengakui telah menerima pembayaran dari Tergugat II Intervensi, Akta Jual Beli mana dibuat oleh PPAT Kecamatan Genuk (*vide bukti P-10 sesuai dengan fotokopi identik dengan bukti T.II Intervensi-5 sesuai dengan asli* dan identik dengan lampiran **bukti T-14**); -----

4. Bahwa jual beli atas tanah antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi, selain tertuang dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 15 Desember 1997 (*vide bukti T-2*) juga tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 39/2012 tertanggal 26 Maret 2012 antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi tanah Persil 37 Blok D.II Kohir Nomor C 217 dengan harga Rp. 12.000.000,-(dua belas juta rupiah) dan Penggugat mengakui telah menerima pembayaran dari Tergugat II Intervensi, Akta Jual Beli mana dibuat oleh PPAT Kecamatan Genuk, hanya saja terdapat perbedaan sebagai berikut: -----

- i. Luas tanah 240 M<sup>2</sup> sebagaimana **bukti P-11 sesuai dengan fotokopi identik dengan bukti T.II Intervensi-2 sesuai dengan asli** dan identik dengan lampiran **bukti T-14** berkesesuaian dengan keterangan saksi Penggugat bernama Purwono, SE dan saksi Tergugat II Intervensi Suharsena;-----
- iii. Luas tanah 200 M<sup>2</sup> sebagaimana **bukti P-12 sesuai dengan fotokopi**;-----

Menimbang, bahwa berdasar fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan *a quo*, Majelis Hakim berkeyakinan dan berkesimpulan bahwa :

- 1. Antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah terjadi jual beli bidang tanah yang terdiri dari 2 Kohir C 875 dan C 217 dari

Hlm. 46 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



Persil yang sama yaitu Persil 37 Blok D.II (*vide bukti P-10, bukti P-11, bukti P-12*, lampiran **bukti T-14, bukti T.II Intv-2 dan bukti T.II.Intv-5**), sehingga dalil kepentingan Penggugat yang menyatakan bahwa jual beli terdiri dari dua persil yang berbeda tidak terbukti;---

2. Bahwa apabila luas tanah pada **bukti P-10 sesuai dengan fotokopi** yang identik dengan **bukti T.II Intervensi-5 sesuai dengan asli** dan identik dengan lampiran **bukti T-14 yaitu 200 M2** dijumlahkan dengan luas tanah pada **bukti P-11 sesuai dengan fotokopi** yang identik dengan **bukti T.II Intervensi-2 sesuai dengan asli** dan identik dengan lampiran **bukti T-14** berkesesuaian dengan keterangan saksi Penggugat bernama Purwono, SE dan saksi Tergugat II Intervensi Suharsena yaitu luas 240 M2, maka didapat luas 440M2, identik dengan **bukti T-2**;-----

3. Bahwa bukti Penggugat bertanda bukti P-12 yang dijadikan dalil kepentingan Penggugat dengan luas tanah 200 M<sup>2</sup> adalah bukti yang berdiri sendiri tidak didukung dengan alat bukti yang lain dan berupa fotokopi sesuai fotokopi sehingga tidak mempunyai nilai pembuktian *unus testis nullus testis*;-----

Menimbang, bahwa atas kesimpulan dan pertimbangan hukum *vide supra* yang didasarkan pada fakta-fakta hukum yang terbukti, maka Majelis Hakim berpendapat dan berkesimpulan bahwa Penggugat telah nyata sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang bersertipikat objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik 01492/Kelurahan Kudu, tanggal 5 September 2018, Surat Ukur Nomor 00143/Kudu/2017 tanggal 4 Januari 2017, luas 433 M2 atas nama Muhammad Hasan, dinyatakan batal atau tidak sah dan agar kepada Tergugat diwajibkan untuk mencabut (*vide bukti T.II.Intv-1*), dengan demikian tidak ada kepentingan Penggugat yang telah

Hlm. 47 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirugikan dengan terbitnya objek sengketa sebagaimana dimaksud dan disyaratkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan oleh karenanya eksepsi Tergugat tentang tidak adanya *legal standing*/ Kepentingan hukum Penggugat yang dirugikan berdasar hukum dan harus diterima; -----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang tidak adanya *legal standing*/ Kepentingan hukum Penggugat yang dirugikan telah diterima, maka terhadap eksepsi Tergugat selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim; -----

## II. Dalam Pokok Sengketa; -----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang tidak adanya *legal standing*/ Kepentingan hukum Penggugat yang dirugikan telah diterima, maka terhadap pokok sengketanya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan cukup alasan serta berdasar hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar Putusan ini; -----

Menimbang, bahwa dengan mempedomani ketentuan Pasal 100 jo. Pasal 107 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, seluruh alat-alat bukti para pihak telah diperiksa dan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, namun dalam memutus sengketa *a quo* hanya digunakan alat-alat bukti yang relevan, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap terlampir dalam berkas perkara yang merupakan satu kesatuan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini; -----

Hlm. 48 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.

### Disclaimer

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



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

Mengingat, 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 serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan sengketa ini; ----  
Pertimbangan Hukum Hakim Anggota II : -----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 14 ayat (3) [Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman](#), menentukan “*Dalam hal sidang permusyawaratan tidak dapat dicapai mufakat bulat, pendapat hakim yang berbeda wajib dimuat dalam putusan*”;-----

Menimbang, bahwa Hakim Anggota II tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dari Hakim Ketua Majelis dan Hakim Anggota I, sehingga Hakim Anggota II telah mengambil suatu sikap untuk mengemukakan pendapatnya sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa dalam surat Jawabannya Tergugat tanggal 4 Desember 2019 memuat dalam Eksepsi yang terdiri dari; -----

1. Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili dan memutus Perkara a quo;-----
2. Gugatan Penggugat yang diajukan dalam Perkara a quo melewati jangka waktu (Daluwarsa);-----
3. Penggugat tidak mempunyai legal Standing terhadap Objek Sengketa (*Persona standy judicio*);-----

Menimbang, bahwa dari ketiga eksepsi Tergugat tersebut di atas, yang ke-1 termasuk kedalam kategori eksepsi kewenangan absolut sedangkan eksepsi ke-2 dan ke-3 termasuk kedalam eksepsi lain yang akan diputus bersama pokok perkara, oleh karenanya Hakim Anggota II terlebih dahulu akan mempertimbangan eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan sebelum masuk kepada penilaian eksepsi lain, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang

Hlm. 49 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menentukan : “(1) *Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan*”. (3) *Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok perkara*;-----

Menimbang, bahwa eksepsi ke-1 Tergugat dalam surat jawabannya pada pokoknya menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus sengketa a quo dikarenakan sengketa a quo walaupun terjadi sebagai akibat diterbitkannya keputusan tata usaha negara oleh Pejabat tata usaha negara, namun dalam perkara a quo adalah sengketa mengenai kepemilikan /keperdataan yang menyangkut hak atas tanah serta mendasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Perkara Nomor 16 K/TUN/2000, tanggal 28 Februari 2001, Perkara Nomor : 22 K/TUN/1998, tanggal 27 Juli 2001, dan Perkara Nomor : 88 K/TUN/1993, tanggal 7 September 1994;-----

Menimbang, bahwa pada pokoknya eksepsi Tergugat sebagaimana dimaksud di atas, dibantah Penggugat sebagaimana terurai dalam Repliknya yang pada pokoknya menyatakan adanya kesalahan dalam proses penerbitan Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat;-----

Menimbang, bahwa atas perbedaan pendapat antara Penggugat dan Tergugat di atas, dalam mempertimbangkan alat bukti Hakim dapat menentukan alat bukti yang akan digunakan dan tidak musti terikat dengan dalil-dalil para pihak dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha

Hlm. 50 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara, oleh karenanya Hakim Anggota II akan mempertimbangkan fakta-fakta hukum sebagai berikut :-----

1. bahwa dari bukti T.II. INTV-1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 01492/Kelurahan Kudu, tanggal 5 September 2018, Surat Ukur Nomor 00143/Kudu/2017 tanggal 4 September 2017, luas 433 M2 atas nama MUHAMMAD HASAN. Diketahui fakta hukum penunjukan terbitnya Sertipikat Hak Milik didasarkan pada Surat Pernyataan Jual Beli Tanah di atas Segel Tgl 15-12-1997 (Bukti T.II.INTV-1 identik dengan Buku Tanah bukti T-1);-----
2. bahwa dari bukti T-2 berupa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tanggal 15 Desember 1997 antara Penjual Rohadi Bin Rosidin (Penggugat In casu ) dengan Muhammad Hasan (Tergugat II Intervensi In casu) diketahui fakta hukum antara Penjual dan Pembeli telah terjadi jual beli tanah dari Buku tanah Yasan C Desa Nomor 875, Persil 37 Klas D II, seluas  $\pm$  440 M2;-----
3. bahwa dari Bukti T-II INTV-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 39 /2012 diketahui fakta hukum Rohadi Alias Rohadi Bin Rosidin ( Penggugat In casu) telah menjual sebidang tanah kepada M. Hasan (Tergugat II Intervensi In casu) Persil Nomor 37 Blok D II Kohir C 217 seluas kurang lebih 240 M2;-----
4. Bahwa dari Bukti T-II INTV-5 berupa Akta Jual Beli Nomor 390 /2009 diketahui fakta hukum Rohadi ( Penggugat In casu) telah menjual sebidang tanah kepada M. Hasan (Tergugat II Intervensi In casu) Persil Nomor 37 Blok D II Kohir C 875 seluas kurang lebih 200 M2;-----
5. Bahwa dari bukti Penggugat yang ditandai P-11 berupa Akta Jual Beli Nomor 39 /2012 diketahui fakta hukum Rohadi Alias Rohadi Bin Rosidin ( Penggugat In casu) telah menjual sebidang tanah kepada M. Hasan (Tergugat II Intervensi In casu) Persil Nomor 37 Blok D II Kohir C 217 seluas kurang lebih 240 M2; -----

Hlm. 51 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.

#### 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)



6. Bahwa dari bukti Penggugat yang ditandai P-12 berupa Akta Jual Beli Nomor 39 /2012 diketahui fakta hukum Rohadi Alias Rohadi Bin Rosidin (Penggugat In casu) telah menjual sebidang tanah kepada M. Hasan (Tergugat II Intervensi In casu) Persil Nomor 37 Blok D II Kohir C 217 seluas kurang lebih 200 M2;-----

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa tanah yang dijual oleh Penggugat Kepada Muhammad Hasan (Tergugat II Intervensi) adalah seluas 400 M2 yang bersumber dari 2 persil yang dimiliki oleh Penggugat, yaitu :-----

- a. Persil 37 Blok D II Kohir C 875 yang terletak di KUDU RT/RW 001/006 Kelurahan Kudu Kecamatan Genuk Kota Semarang dijual ke Muhammad Hasan seluas 200 M2;-----
- b. Persil Nomor 37 Blok D II Kohir C 217 yang terletak di KUDU RT/RW 001/006 Kelurahan Kudu Kecamatan Genuk Kota Semarang dijual ke Muhammad Hasan seluas 200 M2;-----

Bahwa akan tetapi dalam Objek Sengketa luas tanah tertera 433 M2 dengan demikian Penggugat telah kehilangan /kerugian tanahnya seluas 33 M2 (Vide gugatan Penggugat tanggal 1 Oktober 2019 halaman 3 dan 4);-----

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum dan dalil-dalil Penggugat tersebut di atas Hakim Anggota II berkesimpulan:-----

- bahwa dari bukti T-II. INTV-5, Bukti T.II.INTV-2,= Bukti P-2 dan Bukti P-12 diketahui fakta hukum serta pengakuan Penggugat dan Tergugat II Intervensi antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi benar telah melakukan jual beli Tanah terhadap Persil 37 Blok D II Kohir C 875 yang terletak di KUDU RT/RW 001/006 Kelurahan Kudu Kecamatan Genuk Kota Semarang (Vide Bukti T-II INTV-5) dan Persil Nomor 37 Blok D II Kohir C 217 yang terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUDU RT/RW 001/006 Kelurahan Kudu Kecamatan Genuk Kota

Semarang (Vide bukti T-II INTV-2= bukti P-11 dan bukti P-12);-----

- bahwa Penggugat menyatakan luas tanah yang disebutkan

dalam Objek Sengketa tidak sesuai dengan Perjanjian Jual Beli

karena terhadap Persil Nomor 37 Blok D II Kohir C 217 yang terletak

di KUDU RT/RW 001/006 Kelurahan Kudu Kecamatan Genuk Kota

Semarang dijual ke Muhammad Hasan seluas 200 M<sup>2</sup> sebagaimana

didalilkan dalam gugatan Penggugat pada halaman 3 dan 4 serta

dalam bukti Penggugat yang ditandai P-12 berupa **Akta Jual Beli**

**Nomor 39 /2012** yang mencantumkan luas tanahnya 200 M<sup>2</sup>,

sedangkan dari bukti T-II INTV-2 berupa **Akta Jual Beli Nomor 39 /**

**2012** diketahui fakta hukum Rohadi Alias Rohadi Bin Rosidin

(Penggugat In casu) telah menjual sebidang tanah kepada M. Hasan

(Tergugat II Intervensi In casu) Persil Nomor 37 Blok D II Kohir C

217 seluas kurang lebih 240 M<sup>2</sup>; -----

Menimbang, bahwa dari kesimpulan di atas diperoleh permasalahan

utama yaitu mengenai permasalahan hukum yang disampaikan Penggugat

terkait adanya perbedaan luas tanah yang dicantumkan dalam bukti

Tergugat II Intervensi yang ditandai T.II. INTV-2= bukti Penggugat yang

ditandai P-11 berupa Akta Jual Beli Nomor 39/2012 yang mencantumkan

luas Tanah 240 M2 dengan bukti Penggugat yang ditandai P-12 berupa Akta

Jual Beli Nomor 39/2012 yang mencantumkan luas Tanah 200 M2;-----

Menimbang, bahwa mengenai permasalahan hukum terkait luas

tanah berbeda yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya serta berbeda

tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 39/2012 antara bukti T. II.INTV-2 =

bukti P-11 dengan bukti P-12 merupakan permasalahan hukum mengenai

pembuktian keabsahan Akta Jual Beli terkait kepemilikan tanah yang

termasuk kedalam permasalahan hukum perdata yang menjadi bagian

Hlm. 53 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.

#### 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)



Kewenangan absolut Pengadilan Umum untuk  
mengadilinya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena permasalahan utama yang timbul dalam sengketa a quo adalah mengenai pembuktian keabsahan akta jual beli yang menjadi kewenangan absolut mengadili Peradilan Umum, maka Hakim Anggota II sependapat serta sejalan dengan maksud kaedah hukum yang termuat dalam;-----

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, yang intinya menyebutkan meskipun sengketa yang terjadi akibat surat keputusan Pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus terlebih dahulu ke Peradilan Umum;-----
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia 140 K/TUN/2003, tanggal 8 Oktober 2003, yang pada intinya Kaedah hukumnya menyebutkan dalam gugatan yang diajukan ke PERATUN dicantumkan "Objek Gugatan"-nya adalah "Keputusan BPN" dan "Sertipikat Hak Pengelolaan" yang dituntut dinyatakan batal atau tidak dan dicabut, akan tetapi dilain pihak dalam *Pundamentum Petendi* gugatan Penggugat tersebut mengandung juga masalah sengketa kepemilikan tanah "ex Rve Verp 13886 antara Penggugat dan Tergugat III Intervensi (SEKNEG)" tentang siapa yang berhak, siapa pemilik atas tanah sengketa tersebut, gugatan yang demikian merupakan "masalah Perdata" yang menjadi wewenang dan harus diajukan lebih dahulu ke Peradilan umum yang akan menentukan siapa pemilik sebenarnya dari tanah sengketa tersebut;-----

Menimbang, bahwa oleh karena permasalahan utama dalam sengketa a quo mengenai **pembuktian keabsahan akta jual beli** yang

Hlm. 54 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



harus terlebih dahulu diselesaikan di Peradilan Umum, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang secara absolut tidak berwenang mengadili permasalahan hukum dalam sengketa a quo, dengan demikian Eksepsi Tergugat Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus sengketa a quo beralasan hukum untuk diterima sebagaimana maksud ketentuan tentang eksepsi yang diatur dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Tergugat mengenai eksepsi Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus sengketa a quo diterima, maka terhadap eksepsi Tergugat selebihnya beralasan hukum untuk tidak dipertimbangkan lagi;-----

**II. Dalam Pokok Sengketa;**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat diterima, maka terhadap pokok sengketa tidak mempunyai nilai relevansi untuk dipertimbangkan dan beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima sebagaimana maksud ketentuan Pasal 97 ayat (7) huruf c Undang-Undang Peratun; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 *Juncto* 112 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pendapat Hakim Anggota II sebagaimana terurai diatas hanyalah pendapat dari satu orang hakim saja (Minoritas), maka pertimbangan selanjutnya dibawah ini yang menjadi pemutus adalah kelanjutan dari pertimbangan 2 (dua) orang Hakim yang lain dalam musyawarah dengan suara terbanyak (Mayoritas);-----

Hlm. 55 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



-----MENGADILI:-----

**I. Dalam**

**Eksepsi:**-----

Menerima Eksepsi Tergugat Tentang Tidak Adanya *Legal Standing*/  
Kepentingan Hukum Penggugat;-----

**II. Dalam**

**Pokok**

**Sengketa:**-----

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak

Diterima;-----

- Menghukum Penggugat Membayar Biaya Perkara Sejumlah

Rp. 497.000,-(empat ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim  
Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada hari **Senin** tanggal  
**17 Februari 2020** oleh Kami **Eko Yulianto, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua  
Majelis **Christian Edni Putra, S.H.**, dan **Panca Yunior Utomo, S.H. M.H.**,  
masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan pada  
persidangan yang dibuka dan dinyatakan terbuka untuk umum pada hari  
**Rabu** tanggal **26 Februari 2020** oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan  
dibantu oleh **Edwin, S.H., M.H.** selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata  
Usaha Negara Semarang dengan dihadiri **Kuasa Hukum Penggugat** dan  
**Kuasa Hukum Tergugat**, serta **Tergugat II Intervensi**;-----

**Hakim Anggota I**

**Hakim Ketua Majelis**

**Ttd**

**ttd**

**Christian Edni Putra, S.H.**

**Eko Yulianto, S.H.,M.H.**

Hlm. 56 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.



**Hakim Anggota II**

ttd

**Panca Yunior Utomo,S.H.,M.H**

**Panitera Pengganti,**

ttd

**Edwin , S.H., M.H.**

**Perincian biaya perkara :**

1.	Biaya Pendaftaran Gugatan/PNPB	Rp. 90.000,-
2.	Biaya ATK	Rp. 250.000,-
3.	Biaya Panggilan Sidang dan Sumpah	Rp. 145.000,-
4.	Materai Putusan Sela/Penetapan Intervensi	Rp. 6.000,-
5.	<u>Materai Putusan</u>	<u>Rp. 6.000,- +</u>

**JUMLAH** Rp. 497.000.-

(Empat ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah)

Hlm. 57 dari 57 hlm. Putusan Nomor :73/G/2019/PTUN.SMG.

**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)