



P U T U S A N

NOMOR: 85/G/2023/PTUN.SMG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada peradilan tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik (*e-court*) telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara :

SUBROTO,BA, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pensiunan, Bertempat tinggal di Jalan Gajah Timur 1/9 RT. 001 RW. 007, Kelurahan Gayamsari, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang; Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Oktober 2023 memberikan kuasa kepada SRI ARIJANI, S.H., M.H., CTA dan FERHAD BIZGOVIC SATHA, S.H., Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “SRI ARIJANI, S.H., M.H., CTA dan Rekan” yang beralamat di Jalan Lamper Tengah III No. 601 A, Kota Semarang, domisili elektronik : ariyani_sh@yahoo.co.id.

Selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT;**

M E L A W A N

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG, berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro No. 23, Kota Semarang.

Dalam hal ini diwakili oleh :

1. Nama : EDY SUMARSONO, A.Ptnh., M.M.
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.
2. Nama : DIAN PURI WINASTO, S.H.

Halaman 1 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jabatan : Penata Pertanahan Pertama selaku Koordinator Kel.
Substansi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara
Pertanahan.

3. Nama : ANDRE SETIABUDI ISKANDAR,S.H.,M.Kn.

Jabatan : Staff Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

4. Nama : NAFIS DARDIRI,S.H.

Jabatan : Staff Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

5. Nama : BENEDICTUS KESUMA ADISTIA.

Jabatan : Staff Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

6. Nama : AGUNG SETIYADI.

Jabatan : Staff Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia,Pekerjaan Pegawai Negeri
Sipil dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor
Pertanahan Kota Semarang yang beralamat di Ki Mangunsarkoro No.
23, Kota Semarang.Dengan domisili elektronik : pmpp2018@yahoo.com,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. MP.02.01/SK/8960-
33.74/XII/2023,tanggal 4 Desember 2023 ;

Selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT;**

Dan

N a m a : **HERNIWATI;**

Kewarganegaraan : Indonesia;

Pekerjaan : Swasta;

Tempat Tinggal : JL. Mataram No. 944 RT. 005 RW. 005 Kelurahan
Peterongan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota
Semarang;

Halaman 2 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/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

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Desember 2023 dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama SAKSONO YUDIANTORO,S.H.,M.H., AGUS SUHARTOYO,S.H., dan SLAMET RIJADI, S.H, Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat SAKSONO YUDIANTORO,S.H.,M.H. & ASSOCIATES yang beralamat di Jl. Batan Selatan No. 20, Kota Semarang. Domisili elektronik :saksonoyudiantoro@gmail.com ;

Selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 85/PEN-DIS/2023/PTUN.SMG tanggal 17 November 2023 tentang Penetapan Lolos Dismissal;
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 85/PEN-MH/2023/PTUN.SMG tanggal 17 November 2023 tentang Penetapan Penunjukan Majelis Hakim;
- Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 85/PEN-PPJS/2023/PTUN.SMG tanggal 17 November 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 85/PEN-PP/2023/PTUN.SMG tanggal 17 November 2023 tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 85/PEN-HS/2023/PTUN.SMG tanggal 13 Desember 2023 tentang Penetapan Sidang Pertama;
- Telah membaca Putusan Sela Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG, tanggal 11 Januari 2024 ;
- Telah membaca dan memeriksa bukti-bukti surat Para Pihak di persidangan;
- Telah membaca berita acara dan berkas perkara ini;

Halaman 3 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/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)



TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 16 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 17 November 2023 di bawah register perkara Nomor: 85/G/2023/PTUN.SMG dan telah diperbaiki terakhir pada tanggal 13 Desember 2023, dengan mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut :

I. OBJEK SENGKETA

Adapun Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan ini yaitu : SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR : 2189 / Kelurahan Mangunharjo terbit tanggal 9 Juli 2001 Surat Ukur Nomor : 72/ Mangunharjo/ 01 Luas 3.214 M² tanggal 22-05-2001 terakhir tercatat atas nama HERNIWATI.

II. KEWENANGAN MENGADILI

Bahwa obyek sengketa tersebut adalah keputusan Tata Usaha Negara karena telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yaitu suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yaitu oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, **individual** dan **final** yaitu bahwa :

- a) Obyek Sengketa bersifat Konkrit artinya Obyek yang diputus Keputusan Tata Usaha Negara itu berwujud Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh TERGUGAT yaitu SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR : 2189 / Kelurahan Mangunharjo terbit tanggal 9 Juli 2001 Surat Ukur Nomor : 72/Mangunharjo/01 Luas 3.214 M² tanggal 22-05-2001 terakhir tercatat atas nama HERNIWATI.
- b) Obyek Sengketa bersifat Individual artinya Keputusan Tata Usaha Negara (Obyek Sengketa) itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi ditujukan untuk orang atau badan hukum perdata tertentu yaitu dalam hal ini ditujukan kepada HERNIWATI.

Halaman 4 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



c) Obyek Sengketa bersifat Final, artinya bahwa Keputusan Tata Usaha Negara (Obyek Sengketa) itu adalah sudah definitif, dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum atau ketetapan yang tidak membutuhkan lagi persetujuan instansi lain dan obyek sengketa tersebut sudah definitif, serta menimbulkan akibat hukum yaitu dengan adanya obyek sengketa, PENGGUGAT kehilangan hak atas tanahnya serta tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut secara keseluruhan.

Bahwa dikaitkan dengan pasal 47 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*" maka obyek sengketa a quo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ini.

III. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRASI

1. Bahwa PENGGUGAT sejak tahun 1980 telah menguasai tanah sampai diajukannya gugatan ini yang terletak di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang diketahui oleh Lurah Mangunharjo yang mana terhadap tanah tersebut tercatat pada register buku tanah TERGUGAT pada Sertipikat Hak Milik Nomer : 2281 /Mangunharjo tblg terbit tanggal 17 Oktober 2002 Surat Ukur No.49/Mangunharjo Tblg/2002 terbit tanggal 07-05-2002 Luas 300 M² atas nama SUBROTO Bachelor of Arts dengan asal hak C No.1018 Persil 154 D IV dengan luas 300 M², dalam gambar tanah PENGGUGAT tercatat pada Kavling 60 a, dan terhadap bidang tanah tersebut PENGGUGAT memperoleh dari Kecamatan yang merupakan tali asih yang diberikan kepada PENGGUGAT sebagai pengabdian selama menjabat sebagai pegawai dalam bidang BKKBN. Bahwa PENGGUGAT sampai diajukannya gugatan ini masih melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran Pajak Bumi Bangunan terhadap tanah tersebut sebagai pemilik yang sah;

Halaman 5 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



2. Bahwa pada tanggal 24 Mei 2023 PENGGUGAT telah mengajukan permohonan pengukuran ulang terhadap tanah yang tercatat pada register buku tanah TERGUGAT yaitu Sertipikat Hak Milik Nomer 2281 /Mangunharjo tbg terbit tanggal 17 Oktober 2002 Surat Ukur No.49/Mangunharjo Tblg/2002 terbit tanggal 07-05-2002 Luas 300 M² atas nama SUBROTO Bachelor of Arts kepada TERGUGAT, yang kemudian ditindaklanjuti oleh TERGUGAT, namun berdasarkan Surat Nomer: SP.02.02/5076-33.74.200/VII/2023 perihal pemberitahuan tindak lanjut berkas no.73232/2023 tertanggal 28 Juli 2023 yang diterbitkan oleh TERGUGAT yang ditujukan kepada PENGGUGAT adanya pemberitahuan mengenai permohonan pengukuran ulang PENGGUGAT tidak dapat ditindaklanjuti dikarenakan terdapat indikasi tumpang tindih dengan obyek sengketa dan terhadap obyek sengketa sampai diajukannya gugatan ini PENGGUGAT secara fisik belum pernah melihat ataupun menerima;

3. Bahwa dengan adanya surat pemberitahuan dari TERGUGAT adanya terdapat indikasi tumpang tindih pada tanah PENGGUGAT maka berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi Penggugat melakukan Upaya Administrasi yaitu sebagai berikut:

a. **UPAYA KEBERATAN**

1. Bahwa pada tanggal 31 Juli 2023 PENGGUGAT telah mengajukan permohonan mediasi kepada TERGUGAT sebagai upaya keberatan atas surat pemberitahuan dari TERGUGAT mengenai sebidang tanah yang dimohonkan oleh PENGGUGAT untuk diajukan pengukuran ulang terdapat indikasi tumpang tindih dengan obyek sengketa;
2. Bahwa berdasarkan surat nomer: MP.01.02/6098-33.74/VIII/2023 perihal pengaduan tertanggal 15 Agustus 2023 yang diterbitkan oleh kepala seksi pengendalian dan

Halaman 6 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



penanganan sengketa adanya tindak lanjut dari TERGUGAT terhadap surat permohonan mediasi yang diajukan oleh PENGGUGAT;

3. Bahwa berdasarkan surat tertanggal 25 Agustus 2023 PENGGUGAT telah mengajukan surat kepada TERGUGAT mengenai permohonan kompensasi namun telah di tanggapi oleh TERGUGAT berdasarkan surat No. MP.01.01/6636-33.74/IX/2023 tertanggal 06 September 2023 yang diterbitkan oleh TERGUGAT yang mana TERGUGAT tidak dapat memenuhi permohonan PENGGUGAT mengenai pemberian kompensasi dikarenakan belum ada ketentuan yang mengatur;
4. Bahwa berdasarkan surat nomor: 7187/Und-33.74.600.MP.01.01/IX/2023 perihal undangan klarifikasi dan Mediasi I tertanggal 27 September 2023 yang diterbitkan oleh Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa merupakan tindak lanjut permohonan mediasi PENGGUGAT pada tanggal 31 Juli 2023;
5. Bahwa terhadap hasil permohonan mediasi yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak dapat dilanjutkan mengingat pihak terlapor tidak hadir tanpa alasan yang patut, maka TERGUGAT berdasarkan surat nomer: MP.01.01/7741-33.74/X/2023 tertanggal 17 Oktober 2023 yang diterbitkan oleh TERGUGAT bahwasanya mediasi sebagai tahapan dalam upaya penyelesaian masalah tidak dapat dilaksanakan untuk selanjutnya dipersilahkan untuk menempuh upaya hukum;

b. UPAYA BANDING ADMINISTRASI

Bahwa dengan tidak adanya penyelesaian terhadap permohonan mediasi yang diajukan PENGGUGAT kepada TERGUGAT maka PENGGUGAT mengajukan upaya banding administrasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Propinsi Jawa Tengah selaku atasan TERGUGAT;

Halaman 7 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan surat nomor:152/AY/BA/X/2023 perihal Banding Administrasi tertanggal 27 Oktober 2023 PENGGUGAT telah mengajukan banding administrasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Jawa Tengah melalui kuasa hukumnya dan sampai diajukannya gugatan ini belum adanya jawaban.

Maka dari itu dengan tidak adanya jawaban banding administrasi sampai diajukannya gugatan ini merupakan suatu keputusan upaya administrasi yang ditelaah diterima oleh PENGGUGAT telah merugikan kepentingan PENGGUGAT akibat dari diterbitkannya obyek sengketa maka berdasarkan pasal 5 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi yang berbunyi "***Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan di hitung 90 hari dari sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh badan dan/ atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya Administrasi.***

Dengan demikian pada tanggal 16 November 2023 PENGGUGAT mendaftarkan gugatan ini di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang telah sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif dalam Pasal 5 yang berbunyi "*tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung 90 hari sejak keputusan atas upaya administrative diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan /atau Pejabat Administrasi yang menangani Penyelesaian Upaya Administratif*". Dan berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara gugatan PENGGUGAT sah berdasarkan hukum

Halaman 8 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



dan sudah seharusnya diterima Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang.

IV. KEPENTINGAN

Bahwa dengan diterbitkannya obyek sengketa oleh TERGUGAT kepentingan PENGGUGAT merasa dirugikan yaitu PENGGUGAT kehilangan akses jalan keluar masuk ke tanah PENGGUGAT yang merupakan fasilitas umum telah ditutup dengan cara dipagari oleh pemilik obyek sengketa serta secara keseluruhan tanah PENGGUGAT telah ditumpangi dan ditindahi oleh obyek sengketa mengingat luas tanah obyek sengketa lebih luas dari tanah PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT akan kehilangan hak atas tanah secara keseluruhan dan tidak dapat memanfaatkan tanahnya secara keseluruhan, yang mana tanah tersebut sebagai tabungan untuk anaknya.

Bahwa dengan adanya kepentingan PENGGUGAT dirugikan dengan adanya penerbitan obyek sengketa maka dengan demikian dikaitkan mengenai obyek sengketa pada Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang berbunyi : *“(1) 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 direhabilitasi.”*

Maka demikian mengenai obyek sengketa sangat merugikan PENGGUGAT yaitu PENGGUGAT kehilangan akses jalan keluar masuk menuju tanah PENGGUGAT dan PENGGUGAT akan kehilangan hak atas tanah serta tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut secara keseluruhan.

V. ALASAN-ALASAN DAN DASAR HUKUM GUGATAN PENGGUGAT

Bahwa Adapun alasan hukum dalam gugatan PENGGUGAT ini diajukan adalah sebagai berikut:

Halaman 9 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



1. Bahwa PENGGUGAT sejak tahun 1980 telah telah menguasai tanah sampai diajukannya gugatan ini yang terletak di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang diketahui oleh Lurah Mangunharjo yang mana terhadap tanah tersebut tercatat pada register buku tanah TERGUGAT pada Sertipikat Hak Milik Nomer : 2281 /Mangunharjo tbg terbit tanggal 17 Oktober 2002 Surat Ukur No.49/Mangunharjo Tblg/2002 terbit tanggal 07-05-2002 Luas 300 M² atas nama SUBROTO Bachelor of Arts dengan asal hak C No.1018 Persil 154 D IV dengan luas 300 M², dalam gambar tanah PENGGUGAT tercatat pada Kavling 60 a, dan terhadap bidang tanah tersebut PENGGUGAT memperoleh dari Kecamatan yang merupakan tali asih yang diberikan kepada PENGGUGAT sebagai pengabdian selama menjabat sebagai pegawai negeri yang ditugaskan sebagai petugas di Kecamatan Genuk sebagai petugas BKKBN. Bahwa PENGGUGAT sampai diajukannya gugatan ini masih melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran Pajak Bumi Bangunan terhadap tanah tersebut sebagai pemilik yang sah berdasarkan SPPT PBB tahun 2022 NOP : 33.74.050.003.003.0209.0 dengan Nama Wajib Pajak SUBROTO, BA dan letak obyek pajak yang dengan letak obyek pajak yaitu tercatatat Kp. Pilangsari 9 RT. 002 RW. 05 Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang dengan Luas 300 M². adapun batas-batas tanah adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Ny. Dr. Murni Indarti (kav No. 57 a)

Sebelah Timur : Jl. Kp. Mangunharjo

Sebelah Selatan: Tanah Ny. Sujarwo (kav No. 61 a)

Sebelah Barat : Tanah Ny. Sugiyo (Kav No. 59 a)

2. Bahwa PENGGUGAT sampai diajukannya gugatan ini belum pernah melakukan peralihan terhadap tanah miliknya yang tercatat pada register buku tanah TERGUGAT yaitu Sertipikat Hak Milik Nomer 2281 /Mangunharjo tbg terbit tanggal 17 Oktober 2002

Halaman 10 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur No.49/Mangunharjo Tblg/2002 terbit tanggal 07-05-2002 Luas 300 M² atas nama SUBROTO Bachelor of Arts kepada siapapun;

3. Bahwa pada awal Juni 2023 adanya pemberitahuan dari Babinsa Kecamatan Tembalang melalui kelurahan Mangunharjo kepada Istri PENGGUGAT bahwa adanya kegiatan perataan tanah oleh bpak Edi dengan menggunakan alat berat pada tanah PENGGUGAT sehingga menyebabkan batas tanah adanya patok hilang;

4. Bahwa setelah mengetahui hal tersebut, Istri PENGGUGAT melakukan pendekatan dengan bapak Edi dan adanya keinginan dari PENGGUGAT melalui isteri PENGGUGAT supaya tanah PENGGUGAT dapat dibeli oleh bapak Edi, dan untuk menindaklanjuti hal tersebut dengan adanya kegiatan perataan tanah milik PENGGUGAT dengan alat berrat sehingga menyebabkan patok batas tanah milik PENGGUGAT hilang kemudian PENGGUGAT melalui isteri PENGGUGAT mengajukan laporan ke Kelurahan Mangunharjo sebagai Upaya untuk dapat dilakukan pengukuran ulang ke BPN dengan disaksikan oleh Bapak Edi, Perangkat Kelurahan Mangunharjo dan Babinsa;

Bahwa pada tanggal 24 Mei 2023 PENGGUGAT telah mengajukan permohonan pengukuran ulang terhadap tanah yang tercatat pada register buku tanah TERGUGAT yaitu Sertipikat Hak Milik Nomer 2281 /Mangunharjo tblg terbit tanggal 17 Oktober 2002 Surat Ukur No.49/Mangunharjo Tblg/2002 terbit tanggal 07-05-2002 Luas 300 M² atas nama SUBROTO Bachelor of Arts kepada TERGUGAT, yang kemudian ditindaklanjuti oleh TERGUGAT, namun berdasarkan Surat Nomer: SP.02.02/5076-33.74.200/VII/2023 perihal pemberitahuan tindak lanjut berkas no.73232/2023 tertanggal 28 Juli 2023 yang diterbitkan oleh TERGUGAT yang

Halaman 11 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



ditujukan kepada PENGGUGAT adanya pemberitahuan mengenai permohonan pengukuran ulang PENGGUGAT tidak dapat ditindaklanjuti dikarenakan terdapat **indikasi tumpang tindih** dengan obyek sengketa, yang mana permohonan pengukuran ulang yang diajukan oleh PENGGUGAT dengan alasan terhadap tanah PENGGUGAT dengan adanya kegiatan perataan tanah PATOK tanah menjadi hilang maka berdasarkan pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi “ Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadic diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan “, bahwa terhadap upaya permohonan pengukuran ulang tidak dapat ditindak lanjut dikarenakan adanya indikasi tumpang tindih dengan tanah PENGGUGAT dengan obyek sengketa , maka terhadap penataan batas pada tanah PENGGUGAT tidak dapat dilaksanakan.

5. Bahwa terhadap permohonan pengukuran ulang yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT adanya indikasi tumpang tindih obyek sengketa secara keseluruhan diatas tanah PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT akan kehilangan seluruh tanah miliknya serta dengan diterbitkannya obyek sengketa oleh TERGUGAT sampai diajukannya gugatan ini PENGGUGAT tidak memiliki akses jalan yang merupakan Fasilitas umum untuk masuk maupun keluar PENGGUGAT menuju ke tanah miliknya mengingat akses jalan tersebut juga masuk dalam obyek sengketa, hal ini sangat merugikan kepentingan PENGGUGAT;

6. Bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan obyek sengketa tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah tersebut yaitu mengumpulkan data fisik maupun data yuridis yang benar, hal ini bertentangan dengan Pasal 52 huruf (c) dan (d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

Halaman 12 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi (c) *“menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau pengusaha tanah”*, (d) *“mengumumkan data fisik dan data Yuridis yang sudah dikumpulkan”* dan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi *“Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hal tersebut bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya”*;

7. TERGUGAT dalam menerbitkan obyek sengketa telah melanggar **pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997** Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi *“Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hal tersebut bukti –bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya”*, dalam hal ini TERGUGAT dalam menerbitkan obyek sengketa tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah tersebut yaitu mengumpulkan data fisik maupun data Yuridis yang benar, sehingga TERGUGAT dalam menerbitkan obyek sengketa adanya cacat hukum maka obyek sengketa haruslah DIBATALKAN.

8. Bahwa TERGUGAT tidak melakukan penyelidikan Riwayat terhadap data fisik dan data yuridis bahwa tanah tersebut adalah

Halaman 13 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



pemilik tanah PENGGUGAT secara sah, hal ini bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan dengan demikian sudah sepatasnyalah obyek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT adalah tidak sah maka haruslah DIBATALKAN.

9. Bahwa oleh karena itu TERGUGAT dalam menerbitkan obyek sengketa tanpa melalui prosedur yang benar dan telah menerima dokumen yang berupa data fisik maupun Yuridis serta penetapan batas-batas tanah sebagai persyaratan diajukannya proses penerbitan obyek sengketa yang cacat hukum, dengan demikian obyek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT cacat hukum dengan alasan TERGUGAT melanggar Peraturan-peraturan yang berlaku yaitu sebagai berikut:

1. Pasal 52 huruf (c) dan (d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
2. Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa dengan demikian tindakan TERGUGAT dalam menerbitkan obyek sengketa tersebut telah memenuhi kualifikasi ketentuan yang terdapat pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu cukup beralasan hukum PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang agar obyek sengketa yang telah diterbitkan oleh TERGUGAT tersebut dinyatakan batal atau tidak sah, dengan demikian mewajibkan kepada TERGUGAT untuk mencabut obyek sengketa yang telah diterbitkannya,

V. PETITUM

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang

Halaman 14 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



melalui Majelis Hakim Yang memeriksa perkara a quo untuk menerima, memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR : 2189 / Kelurahan Mangunharjo terbit tanggal 9 Juli 2001 Surat Ukur Nomor : 72/ Mangunharjo/ 01 Luas 3.214 M² tanggal 22-05-2001 terakhir tercatat atas nama HERNIWATI.;
3. Mewajibkan kepada TERGUGAT untuk mencabut SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR : 2189 / Kelurahan Mangunharjo terbit tanggal 9 Juli 2001 Surat Ukur Nomor :72/ Mangunharjo/ 01 Luas 3.214 M² tanggal 22-05-2001 terakhir tercatat atas nama HERNIWATI dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik baru atas nama HERNIWATI setelah mengeluarkan bidang tanah sebatas dan seluas kepentingan PENGGUGAT.
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 4 Januari 2024 melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) tanggal 4 Januari 2024, dengan mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut;

I. **DALAM EKSEPSI.**

1. **Eksepsi Kompetensi Absolut (Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo);**

- a. Bahwa setelah mencermati keseluruhan materi gugatan dari Penggugat pada posita halaman 5 yang menyatakan *"bahwa dengan diterbitkannya obyek sengketa oleh Tergugat kepentingan penggugat merasa dirugikan yaitu penggugat kehilangan akses jalan keluar masuk tanah Penggugat yang merupakan fasilitas umum telah ditutup dan dipagar oleh pemilik tanah obyek sengketa"*
- b. Bahwa berangkat dan bertolak pada argumentasi hukum atau dalil penggugat sebagaimana tersebut pada halaman 5 dapat

Halaman 15 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



dimaknai bahwa gugatan penggugat tidak menyangkut sengketa administrasi terkait dengan penerbitan obyek sengketa, akan tetapi lebih terkait dengan aktifitas pemagaran tanah milik penggugat yang terindikasi dilakukan oleh Tergugat II Intervensi.

c. Bahwa sengketa a quo lahir karena adanya penutupan akses keluar masuk pada tanah milik penggugat yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi, dengan kata lain tidak ada argumentasi hukum atau alasan hukum yang menyatakan adanya sengketa administrasi terkait dengan terbitnya obyek sengketa, dengan kata lain sengketa a quo adalah sengketa mengenai keperdataan antara Pengugat dengan tergugat II Intervensi.

d. Berdasarkan hal tersebut di atas, menjadi terang dan jelas bahwa sengketa a quo adalah sengketa keperdataan yang kewenangannya ada pada Pengadilan Negeri Semarang serta tidak ada sangkut pautnya dengan sengketa administrasi mengenai penerbitan obyek sengketa, karenanya beralasan hukum gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

2. Gugatan Penggugat Prematur.

a. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 jo. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 dinyatakan bahwa "*Pengadilan (Pengadilan Tata Usaha Negara) berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi*".

b. Bahwa upaya administratif sebagaimana Pasal 1 angka 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 yaitu "*proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan*".

Halaman 16 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



c. Bahwa upaya administratif sebagaimana Pasal 75 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 terdiri dari: keberatan dan banding.

Pasal 76 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014

Ayat (1):

"Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat".

Ayat (3) :

"Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat".

d. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 2189/Mangunharjo terbit tanggal 9 Juli 2001 Surat Ukur Nomor 72/Mangunharjo/01 luas 3.214 m² tanggal 22-5-2001 terakhir tercatat atas nama Herniwati.

e. Bahwa terhadap penerbitan obyek sengketa, penggugat sama sekali tidak pernah mengajukan upaya administrasi berupa keberatan, akan tetapi penggugat mengajukan upaya mediasi tanggal 31 Juli 2023 kepada Tergugat dan telah tergugat tanggapi sebagaimana surat Nomor MP.01.02/6098-33.74/VIII/2023 tertanggal 15 Agustus 2023, Nomor MP.01.01/6636-33.74/IX/2023 tertanggal 6 September 2023 dan Nomor MP.01.01/7741-33.74/X/2023 Tertanggal 17 Oktober 2023.

f. Bahwa Penggugat selanjutnya mengajukan upaya banding sebagaimana surat Nomor 152/AY/BA/X/2023 tanggal 27 Oktober 2023 Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah, akan tetapi belum ada jawaban dari Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah sampai dengan gugatan diajukan sehingga berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik



Indonesia Nomor 2 Tahun 2019, gugatan Penggugat belum dapat diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang.

g. Bahwa berdasarkan Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 dinyatakan sebagai berikut:

Ayat (1) :

"Gugatan diajukan paling lama 90 (Sembilan puluh) hari sejak tindakan pemerintahan dilakukan oleh Badan/Pejabat Administrasi Pemerintahan".

Ayat (2) :

"selama warga masyarakat menempuh upaya administratif, tenggang waktu sebagaimana ayat (1) terbantar sampai keputusan upaya administratif terakhir diterima".

h. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, beralasan hukum gugatan penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan dari Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa jawaban Tergugat dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 2189/Mangunharjo terbit tanggal 9 Juli 2001 Surat Ukur Nomor 72/Mangunharjo/01 luas 3.214 m² tanggal 22-5-2001 terakhir tercatat atas nama Herniwati.
4. Bahwa SHM Nomor 2189/Mangunharjo berasal dari pemecahan bidang SHM Nomor 1938/Mangunharjo telah dipenuhi ketentuan terkait dengan penerbitan Sertipikat pengganti karena ganti blangko sebagaimana diatur dalam *Pasal 48 PP Nomor 24 Tahun 1997*.

Halaman 18 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Pasal 48 PP Nomor 24 Tahun 1997:

Ayat (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

Ayat (2) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

Ayat (3) Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat(1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.

Ayat (4) Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat(1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5. Bahwa SHM Nomor 1938/Mangunharjo terbit tanggal 5-3-1998 luas 9.600 m² Surat Ukur Nomor 11.01.05.03.01741/1998 tanggal 3-2-1998 atas nama Saipan Saridin, berasal dari Pengakuan Hak bekas tanah milik adat C 467 P 154 D.IV.

6. Bahwa berdasarkan data yang ada Pada Kantor Tergugat, SHM Nomor 1938/Mangunharjo berdasarkan salinan Keputusan kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 10-5-2001 Nomor 460.4/44//2001 tentang Pemberian Izin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi Tanah Non Pertanian Kepada Sdr. Ning Khunainan untuk atas nama Saipan Saridin untuk keperluan rumah tempat tinggal

Halaman 19 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



dan pekarangan di Kleurahan Mangunharjo Kec. Tembalang Kota Semarang.

7. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor tergugat, SHM Nomor 1938/Mangunharjo tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas tanah hasil pemecahan sempurna yaitu SHM 2189 dengan luas 3.214 m2, HM Nomor 2190 dengan luas 6.386 m2.

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

Tentang Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2189/Mangunharjo

1. Bahwa SHM Nomor 2189/Mangunharjo terbit tanggal 9 Juli 2001 Surat Ukur Nomor 72/Mangunharjo/01 luas 3.214 m2 tanggal 22-5-2001 tercatat atas nama Saipan Saridin, berasal dari pemisahan SHM Nomor 1938/Mangunharjo.
2. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 83/2001 tanggal 16-4-2001 dibuat di hadapan Sri Hadini Soedjoko, SH PPAT di Semarang, SHM Nomor 2189/Mangunhajro beralih kepada Ning Khunainan.
3. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 365/2006 tanggal 4-7-2006 dibuat di hadapan Aristyo, SH selaku PPAT, SHM Nomor 2189/Mangunharjo beralih kepada Herniwati.
4. Bahwa SHM Nomor 2189/Mangunharjo dibebani dengan hak tanggungan masing-masing sebagai berikut:
 - a. Hak Tanggungan peringkat I Nomor 7605/2006 dengan kreditur PT Bank PAN Indonesia Tbk, berdasarkan APHT Nomor 569/2006 tanggal 17-11-2006 dibuat di hadapan Hadi Wibisono, SH selaku PPAT, senilai Rp. 1.200.000.000, bersama dengan SHM Nomor 2190/Mangunharjo.
 - b. Hak Tanggungan peringkat II Nomor 1211/2012 dengan kreditur PT Bank PAN Indonesia Tbk, berdasarkan APHT Nomor 05/2012 tanggal 5-1-2012 dibuat di hadapan Tuti

Halaman 20 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Iswandari, SH selaku PPAT, senilai Rp. 600.000.000 bersama HM Nomor 2190/Mangunharjo.

c. Hak Tanggungan Peringkat III Nomor 220/2014 dengan kreditur PT Bank PAN Indonesia Tbk, berdasarkan APHT Nomor 281/2013 tanggal 7-12-2013 dibuat di hadapan Tuti Iswandari, SH, Sp.N, MH selaku PPAT, senilai Rp. 3.000.000.000 bersama HM Nomor 2190/Mangunharjo.

d. Hak Tanggungan peringkat IV Nomor 14010 Tahun 2014 dengan kreditur PT Bank PAN Indonesia Tbk, berdasarkan APHT Nomor 115/2014 tanggal 16-10-2014 dibuat dihadapan Tuti Iswandari, SH, SP.N, MH selaku PPAT, bersama HM Nomor 2190/Mangunharjo.

e. Hak Tanggungan peringkat V Nomor 04091 Tahun 2016 dengan kreditur PT Bank PAN Indonesia Tbk, berdasarkan APHT Nomor 30/2016 tanggal 28-3-2016 dibuat dihadapan Tuti Iswandari, SH, Sp.N, MH selaku PPAT, bersama HM Nomor 2190/Mangunharjo.

5. *Bahwa penerbitan SHM Nomor 2189/Magunharjo yang berasal dari SHM Nomor 1938/Magunharjo telah sesuai secara prosedur –substansi karena telah memenuhi ketentuan perundang-undangan, antara lain:*

a. Tentang Pemecahan bidang tanah sesuai dengan pasal 48 PP Nomor 24 Tahun 1997.

b. Peralihan Hak Karena Jual Beli sesuai dengan pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Halaman 21 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



c. Pembebanan hak tanggungan telah sesuai dengan pasal 44 PP Nomor 24 Tahun 1997, menyatakan :

Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tentang Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1938/Mangunharjo

1. Bahwa SHM Nomor 1938/Mengunharjo terbit tanggal 5-3-1998 seluas 9.600 m2 Surat Ukur Nomor 11.01.05.03.01741/1998 tanggal 13-2-1998, berasal dari Pengakuan hak C Nomor 467 P 154 D IV atas nama Saipan Saridin.

2. Bahwa bidang tanah yang dimohon sebagai alas hak untuk penerbitan SHM Nomor 1938/Mangunhajro adalah C Desa Nomor 467 P 154 D IV, dilakukan pengukuran bidang tanah secara kadastral yang hasilnya dituanhngkan dalam Surat Ukur Nomor 11.01.05.03.01741/1998 tanggal 13-2-1998, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 17 sampai dengan Pasal 22 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 17 PP Nomor 24 Tahun 1997

Ayat (1) : Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

Ayat (2) : Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.



Ayat (3) : Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

Ayat 4) : Bentuk, ukuran, dan teknik penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 18 PP Nomor 24 Tahun 1997

Ayat (1) : Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

Ayat (2) : Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.

Ayat (3) : Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.

Ayat (4) : Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.

Ayat (5) : Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 19 PP Nomor 24 Tahun 1997



Ayat (1) : Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan.

Ayat (2): Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Ayat (3) : Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Peertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat(1) dan ayat(2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (4) : Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat(3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara

Ayat (5): Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

Pasal 20 PP Nomor 24 Tahun 1997

Ayat (1) : Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, Pasal 18 dan



Pasal 19 diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.

Ayat (2): Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.

Ayat (3): Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.

Ayat (4): Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 21 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997: Bidang atau bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.

Pasal 22 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, menyatakan: Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat(1) huruf a, b dan c sudah diatur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.

- 3.** Bahwa setelah dilakukan pengukuran bidang tanah sebagaimana nomor 2 selanjutnya dilakukan pengumuman data fisik dan yuridis sebagaimana Pasal 26 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi

Halaman 25 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

4. Bahwa dasar gugatan dari Penggugat adalah SHM Nomor 2281/Mangunharjo terbit tanggal 17 Oktober 2001 Surat ukur Nomor 49/Mangunharjo/2002 tanggal 7-5-2002 luas 300 m2 atas nama Subroto, BA, berasal dari C Nomor 1018 P 154 D IV.

5. Qoad non obyek sengketa tumpang tindih dengan SHM Nomor 2281/Mangunharjo atas nama Penggugat, maka yang berlaku sebagai tanda bukti hak adalah sertipikat yang terbit lebih dahulu, yaitu dalam hal ini obyek sengketa yang berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah, sebagaimana yurisprudensi Nomor 5/Yur/Pdt/2018 yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut: *Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu.*

6. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian dan penjelasan dari Tergugat sebagaimana tersebut di atas, terbukti bahwa di dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2189/Mangunharjo terbit tanggal 9 Juli 2001 Surat Ukur Nomor 72/Mangunharjo/01 luas 3.214 m2 tanggal 22-5-2001 terakhir tercatat atas nama Herniwati oleh Tergugat 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 penggugat untuk seluruhnya.

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

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2189/Mangunharjo terbit tanggal 9 Juli 2001 Surat Ukur Nomor 72/Mangunharjo/01 luas 3.214 m² tanggal 22-5-2001 terakhir tercatat atas nama Herniwati yang dilakukan Tergugat, sah menurut 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 17 Januari 2024 melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) tanggal 18 Januari 2024, dengan mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut;

I. Dalam Eksepsi :

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat ;

a. Bahwa posita gugatan Penggugat pada halaman 5, Penggugat mendalilkan : “ **bahwa dengan diterbitkannya obyek sengketa oleh Tergugat kepentingan Penggugat merasa dirugikan yaitu : Penggugat kehilangan akses jalan keluar masuk tanah Penggugat yang merupakan fasilitas umum telah ditutup dan dipagar oleh pemilik tanah obyek sengketa**”

b. Bahwa dari dalil Penggugat diatas, dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat tidak menyangkut tentang sengketa administrasi terkait dengan penerbitan obyek sengketa, tetapi lebih terkait dengan perbuatan melawan hukum yaitu berupa terlanggarnya akses masuk dan keluar dari tanah yang diakuinya sebagai tanah milik Penggugat ;

Halaman 27 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/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)



c. Bahwa oleh karena hal tersebut merupakan sengketa keperdataan sehingga tidak menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Semarang untuk mengadilinya ;

2. Gugatan penggugat Prematur, karena belum menempuh upaya administratif secara tuntas ;

a. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi, hal ini dinyatakan didalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018 jo. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2 Tahun 2019 ;

b. Bahwa upaya administrasi adalah Proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan (Pasal 1 angka 16 Undang Undang No.30 Tahun 2014) ;

c. Bahwa dalam perkara ini Penggugat tidak pernah mengajukan upaya administrasi, tetapi yang diajukan oleh Penggugat adalah upaya mediasi tanggal 31 Juli 2023 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat), akan tetapi mediasi tersebut tidak pernah dapat terlaksana ;

d. Bahwa atas hal tersebut Penggugat mengajukan upaya hukum banding pada tanggal 27 Oktober 2023 kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah akan tetapi belum ada jawaban dari Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah, sehingga gugatan Penggugat belum dapat diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, karena Penggugat belum mendapatkan keputusan banding dari Pejabat Administrasi Pemerintahan, vide Pasal 4 ayat (1) dan (2) Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2019 ;

e. Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, gugatan Penggugat mohon dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Halaman 28 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



II. **DALAM POKOK PERKARA ;**

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakuiinya ;
2. Bahwa apa yang tertuang dalam Eksepsi, mohon dianggap termuat dan terbaca kembali pada bab pokok perkara ini ;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi pada pokoknya sependapat dengan jawaban dari Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang) tertanggal 4 Januari 2024 ;
4. **Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2189/Mangunharjo milik Tergugat II Intervensi jauh lebih dahulu terbit dari pada sertipikat Penggugat :**
 - a. Bahwa sertipikat Hak Milik No. 2189/Mangunharjo terbit tanggal 9 Juli 2001 Surat Ukur No. 72/Mangunharjo/01 luas 3.214 m² tanggal 22-5-2001 milik Tergugat II Intervensi (Herniwati) ;
 - b. Bahwa sertipikat Hak Milik No. 2189/Mangunharjo, seluas 3.214 m², milik Tergugat II Intervensi, berasal dari pecahan sertipikat Hak Milik No. 1938/Mangunharjo terbit tanggal 5-3-1998 semula seluas 9.600 m² Surat Ukur No. 11.01.05.03.01741/1998 tanggal 3-2-1998 atas nama Saipan Saridin, berasal dari tanah milik Adat C.467 P 154 D.IV ;
 - c. Bahwa tanah Sertipikat Hak Milik No. 1938/Mangunharjo tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas tanah hasil pemecahan sempurna yaitu SHM 2189 dengan luas 3.214 m² dan SHM 2190 dengan luas 6.386 m² ;
 - d. Bahwa sertipikat Hak Milik No. 2189/Mangunharjo, berdasar Akta Jual Beli No. 83 tahun 2001 tanggal 16 - 4 - 2001 beralih kepada Ning Khunainan dibuat dihadapan Sri Hadini Soedjoko, SH PPAT di Semarang ;
 - e. Bahwa sertipikat Hak Milik No. 2189/Mangunharjo, berdasar Akta Jual Beli No. 365/2006 tanggal 4 - 7 - 2006, beralih kepada Herniwati, dibuat dihadapan Aristyo, SH selaku PPAT di Semarang ;

Halaman 29 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Dari fakta hukum diatas, telah terbukti bahwa sertipikat milik Tergugat II Intervensi telah jauh lebih dahulu terbit dari pada sertipikat milik Penggugat;

5. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2281/Mangunharjo, umurnya lebih muda atau terbitnya jauh setelah sertipikat milik Tergugat II Intervensi :

a. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.2281/Mangunharjo terbit tanggal 17 Oktober 2002, Surat Ukur 49/Mangunharjo/2002 tanggal 7-5-2002 luas 300 m² atas nama Subroto, BA berasal dari C No. 1018 Ps. 154 D. IV ;

b. Bahwa sertipikat milik Tergugat II Intervensi yaitu Hak Milik No. 2189/Mangunharjo, terbukti berasal dari pecahan sertipikat Hak Milik No. 1938/Mangunharjo terbit tanggal 5-3-1998 semula seluas 9.600 m² Surat Ukur No. 11.01.05.03.01741/1998 tanggal 3-2-1998 atas nama Saipan Saridin, berasal dari tanah milik Adat C.467 P 154 D.IV yang kemudian terjadi pemecahan sempurna yaitu SHM 2189 dengan luas 3.214 m² dan SHM 2190 dengan luas 6.386 m² ;

c. Bahwa seandainya benar (quod non) sertipikat No. 2281/mangunharjo tumpang tindih dengan sertipikat SHM No. 2189/Mangunharjo, atas nama Herniwati (Tergugat II Intervensi), maka yang berlaku sebagai tanda bukti hak adalah sertipikat yang terbit lebih dahulu, yaitu dalam hal ini obyek sengketa yang berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 5/Yur/Pdt/2018, yang kaidah hukumnya menyatakan sebagai berikut : **Jika terdapat sertipikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertipikat hak yang terbit lebih dahulu ;**

Dari fakta hukum diatas, terbukti bahwa sertipikat milik Tergugat II Intervensi telah lebih dahulu terbit disbanding sertipikat milik



Penggugat, sehingga dengan berpedoman pada Yurisprudensi diatas, mohon gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya ;

6. Bahwa Perbandingan dari letak dan batas sebagaimana tersebut dalam Surat Ukur dalam sertipikat Hak Milik No. 2189/Mangunharjo milik Tergugat II Intervensi dibandingkan dengan Surat Ukur dalam sertipikat No. 2281/Mangunharjo milik Penggugat, didapatkan fakta hukum bahwa tanah milik Penggugat tidak berada pada tanah milik Tergugat II Intervensi , yaitu sebagai berikut :

a. Batas-batas tanah sebagaimana Surat Ukur :

Dalam sertipikat HM No. 2281/Mangunharjo milik Penggugat, batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- **Utara** : **Kav.57 – Ny. Murni Indarto**
- **Timur** : **Jl. Kampung Mangunharjo**
- **Selatan** : **Kav. 61 – Ny. Sujarwa**
- **Barat** : **Kav. 59 – Ny. Sugiya**

Sedangkan tanah milik Tergugat II Intervensi yaitu sertipikat Hak Milik No. 2189/Mangunharjo, batas-batasnya, adalah sebagai berikut :

- **Utara** : **tanah SHM no. 1938 - sisa**
- **Timur** : **tanah SHM No. 1938 – sisa**
- **Selatan** : **Jalan Mangunharjo Raya**
- **Barat** : **Jalan mangunharjo Raya**

b. Bahwa letak tanah dilihat dari asal C Desa :`

- Tanah milik Penggugat yaitu sertipikat Hak Milik Nomor : 2281/Mangunharjo/2002, luas 300 m² atas nama Subroto, BA berasal dari **C No. 1018 Ps. 154 D. IV** ;
- Sedangkan tanah milik Tergugat II Intervensi yaitu Hak Milik No. 2189/Mangunharjo, terbukti berasal dari pecahan sertipikat Hak Milik No. 1938/Mangunharjo terbit tanggal 5-3-1998 semula seluas 9.600 M² Surat Ukur No. 11.01.05.03.01741/1998 tanggal 3-2-1998 atas nama Saipan Saridin, berasal dari tanah milik Adat **C.467 P 154 D.IV** ;

Halaman 31 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Bahwa oleh karena batas-batas tanah milik Penggugat tidak bersesuaian dengan tanah milik Tergugat II Intervensi dan tanah Penggugat juga tidak berasal dari C Desa yang sama dengan tanah milik Tergugat II Intervensi, maka sangat jelas terbukti bahwa tanah milik Penggugat tidak berada diatas tanah milik Tergugat II Intervensi, atau jelas tidak terjadi tumpang tindih.

7. Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka gugatan Penggugat mohon dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana diuraikan diatas, mohon Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan tanah milik Penggugat yaitu sertifikat Hak Milik No. 2281/Mangunharjo milik Penggugat, tidak tumpang tindih dengan sertifikat Hak Milik No. 2189/Mangunharjo milik Tergugat II Intervensi ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Pihak Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan elektronik tanggal 25 Januari 2024 dan atas Replik Penggugat, Tergugat telah mengajukan Duplik pada persidangan secara elektronik tanggal 7 Februari 2024 dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik dalam persidangan secara elektronik tanggal 1 Februari 2024 selengkapnya sebagaimana tercantum di dalam Berita Acara Persidangan perkara ini yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Halaman 32 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Pihak Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy surat yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotocopynya yang diberi tanda bukti P – 1 sampai dengan P – 15, sebagai berikut:

1. P - 1 : Sertipikat Hak Milik No. 2281/Kelurahan MANGUNHARJO TBLG, tanggal 17 Oktober 2002, Surat Ukur No. 49/MANGUNHARJO TBLG/2002,tanggal 07-05-2002,Luas 300 m2 atas nama SUBROTO Bachelor of Arts (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. P - 2 : Kartu Tanda Penduduk atas nama SUBROTO,BA (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. P - 3 : Kartu Keluarga atas nama SUBROTO,BA (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. P - 4 : Permohonan Pendaftaran Tanah yang diajukan oleh A. Subroto,BA yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Semarang beserta lampirannya (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
5. P - 5 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) atas nama SUBROTO BA, Untuk pembayaran PBB Tahun 2022,tanggal 12 Mei 2022 dan Pembayaran PBB Tahun 2023, tanggal 27 Maret 2023 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. P-6 : Permohonan Pengukuran ulang yang diajukan oleh Subroto BA ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang,tanggal 24 Mei 2023 beserta lampirannya (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
7. P-7 : Surat Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Semarang, Nomor : SP.02.02/5076-33.74.200/VII/2023,tanggal 28 Juli 2023,Hal : Pemberitahuan tindak lanjut berkas no 73232/2023 ditujukan kepada Subroto,BA (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. P-8 : Surat dari Subroto,BA tanggal 31 Juli 2023 yang ditujukan kepada Bapak Ka Kantor Pertanahan Kota Semarang (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
9. P-9 : Surat dari Sri Ariyani,S.H.,M.H.,CTA. Kuasa hukum Subroto,BA Nomor : 152/AY/BA/X/2023,tanggal 27 Oktober 2023 Hal :

Halaman 33 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Banding Administrasi ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Jawa Tengah (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
10. P-10 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor : MP.01.02/5694-33/XI/2023,tanggal 14 November 2023 Perihal : Banding Administrasi ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. P-11 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : MP.01.01/8800-33.74/XI/2023,tanggal 29 November 2023 Hal : Banding Administrasi ditujukan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. P-12 : Surat dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor : MP.01.02/6306-33/XII/2023,tanggal 18 Desember 2023, Perihal : Banding Administrasi ditujukan kepada Sri Arijani,S.H.,M.H.,CTA selaku kuasa dari Subroto BA (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. P-13 : Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : MP.01.02/6098-33.74/VIII/2023,tanggal 15 Agustus 2023 Hal : Pengaduan, ditujukan kepada Sdr Subroto,BA (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. P-14 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : MP.01.01/6636-33.74/IX/2023, tanggal 06 September 2023, Hal : Pengaduan, ditujukan kepada Sdr Subroto,BA (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. P-15 : Surat Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : 7187/Und-33.74.600.MP.01.01/IX/2023,tanggal 27 September 2023,Hal : Undangan Klarifikasi dan Mediasi I, ditujukan salah satunya kepada Sdr Subroto,BA (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy surat yang telah bermaterai

Halaman 34 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotocopynya yang diberi tanda bukti T – 1 sampai dengan T – 7 sebagai berikut:

1. T - 1 : Buku Tanah Hak Milik No. 2189/Kelurahan Mangunharjo,tanggal 09 Juli 2001 atas nama Herniwati (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. T - 2 : Surat Ukur Nomor : 72/Mangunharjo/2001,tanggal 22 May 2001 Luas 3.214 M2 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. T - 3 : Ploting Peta Pendaftaran Lokasi M 2189 dan M 2281 (Fotokopi sesuai dengan printout);
4. T – 4 : Buku Tanah Hak Milik No. 2281/Kelurahan MANGUNHARJO TBLG,tanggal 17 Oktober 2002,Surat Ukur No. 49/MANGUNHARJO TBLG/2002,tanggal 07-05-2002 Luas 300 m2 atas nama Subroto Bachelor of Arts (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. T – 5 : Warkah Penerbitan Hak Milik Nomor 2189 / Mangunharjo (Fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
6. T - 6 : Warkah Penerbitan Hak Milik Nomor 2281/Mangunharjo TBLG (Fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
7. T - 7 : Peta Pendaftaran M2189 yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional,tanggal 15 Desember 1996 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy surat yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotocopynya yang diberi tanda bukti T II Intervensi-1 sampai dengan T II Intervensi-11 sebagai berikut:

1. T.II Intervensi -1 : Sertipikat Hak Milik No. 2189/Kelurahan Mangunharjo,tanggal 09 Juli 2001,Surat Ukur No. 72/Mangunharjo/01,Tanggal 22-05-2001,Luas 3.214 m2 atas nama Herniwati (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. T.II Intervensi-2 : Sertipikat Hak Milik No. 2281/Kelurahan MANGUNHARJO TBLG,tanggal 17 Oktober 2002,Surat Ukur No. 49/MANGUNHARJO

Halaman 35 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TBLG/2002,tanggal 07-05-2002 Luas 300 m2 atas nama SUBROTO Bachelor of Arts (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
3. T.II : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Intervensi-3 (SPORADIK) atas nama A. Subroto BA (Fotokopi sesuai dengan Fotokopinya);
 4. T.II : Gambar Ukur atas bidang tanah yang terletak di Intervensi-4 Kelurahan Mangunharjo atas permohonan dari A. Subroto BA (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
 5. T.II : Data Tanah Milik PT Kekancan Mukti Lokasi Kelurahan Intervensi -5 Mangunharjo Kecamatan Tembalang Semarang, 21 01 2011 (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
 6. T.II : Permohonan Pengukuran ulang yang diajukan oleh Intervensi -6 Subroto BA ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 24 Mei 2023 (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
 7. T.II : Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas Dan Intervensi -7 Persetujuan Pemilik Yang Berbatasan atas nama Subroto BA,tertanggal 24 Mei 2023 (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
 8. T.II : Gambar Sketsa Bidang atas bidang tanah Sertipikat HM Intervensi -8 No. 2281 seluas \pm 300 m² yang terletak di Kelurahan Mangunharjo,tertanggal 24 Mei 2023 yang dibuat oleh Subroto BA (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
 9. T.II : Surat Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Intervensi -9 Pertanahan Kota Semarang, Nomor : SP.02.02/5076-33.74.200/VII/2023,tanggal 28 Juli 2023,Hal : Pemberitahuan tindak lanjut berkas no 73232/2023 ditujukan kepada Subroto,BA (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
 - 10 T.II : Tanda bukti Pengecekan Sertipikat,Hak Milik Nomor : Intervensi 02189 Kelurahan Mangunharjo yang dikeluarkan oleh -10 Kantor Pertanahan Kota Semarang,tanggal 15 Mei 2023 (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
 - 11 T.II : Tanda bukti Pengecekan Sertipikat,Hak Milik Nomor :

Halaman 36 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/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

Intervensi- 02189 Kelurahan Mangunharjo yang dikeluarkan oleh
11 Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 20
September 2023 (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak mengajukan saksi
maupun ahli untuk didengan keterangannya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim pada hari Senin,
tanggal 26 Februari 2024 telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi
objek sengketa di Jalan Kumpul R Soekanto (dahulu Jalan Mangunharjo
Raya) RT. 01/RW. 05, Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota
Semarang;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat, Tergugat dan Tergugat II
Intervensi telah mengajukan kesimpulan pada persidangan secara elektronik
(e-court) pada tanggal 2 April 2024 selengkapnya sebagaimana tercantum di
dalam Berita Acara Persidangan perkara ini yang merupakan satu kesatuan
tidak terpisahkan;

Menimbang, bahwa segala hal yang tercantum dalam Berita
Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan perkara ini
merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para pihak tidak mengajukan sesuatu
lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah
sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi objek sengketa yang
dimohonkan batal dan atau tidak sah oleh Penggugat adalah :

Sertipikat Hak Milik Nomor : 2189 / Kelurahan Mangunharjo terbit tanggal 9 Juli
2001 Surat Ukur Nomor : 72/ Mangunharjo/ 01 Luas 3.214 M² tanggal 22-05-
2001 terakhir tercatat atas nama HERNIWATI (lihat : bukti T-1,T-2 = bukti T II
Intervensi-1);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah
mengajukan Jawaban pada persidangan elektronik (e-court) tanggal 4 Januari
2024 dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban dalam
persidangan elektronik (e-court) tanggal 18 Januari 2024 dan atas Jawaban

Halaman 37 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/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

dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi Penggugat mengajukan Replik pada persidangan elektronik tanggal 25 Januari 2024 dan atas Replik Penggugat, Tergugat telah mengajukan Duplik pada persidangan secara elektronik tanggal 7 Februari 2024 dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik dalam persidangan secara elektronik (*e-court*) tanggal 1 Februari 2024

Menimbang, setelah dicermati dalam Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi termuat dalil yang bersifat ekseptif, sehingga sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok sengketa terlebih dahulu dipertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

I. **DALAM EKSEPSI;**

Menimbang, bahwa dalam Jawaban tertanggal 4 Januari 2024, Tergugat, menyampaikan eksepsi sebagai berikut;

1. Eksepsi Kompetensi Absolut (Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*).

Bahwa berangkat dan bertolak pada argumentasi hukum atau dalil Penggugat dapat dimaknai bahwa gugatan penggugat tidak menyangkut sengketa administrasi terkait dengan penerbitan obyek sengketa, akan tetapi lebih terkait dengan aktifitas pemagaran tanah milik penggugat yang terindikasi dilakukan oleh Tergugat II Intervensi;

2. Gugatan Penggugat Prematur;

Bahwa terhadap penerbitan obyek sengketa, Penggugat sama sekali tidak pernah mengajukan upaya administrasi berupa keberatan, akan tetapi penggugat mengajukan upaya mediasi tanggal 31 Juli 2023;

Menimbang, bahwa dalam Jawaban tertanggal 17 Januari 2024, Tergugat II Intervensi menyampaikan eksepsi sebagai berikut;

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat;

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan : “ bahwa dengan diterbitkannya obyek sengketa oleh Tergugat kepentingan Penggugat merasa dirugikan yaitu : Penggugat kehilangan akses jalan keluar masuk

Halaman 38 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/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)



tanah Penggugat yang merupakan fasilitas umum telah ditutup dan dipagar oleh pemilik tanah obyek sengketa..”

2. Gugatan penggugat Prematur, karena belum menempuh upaya administratif secara tuntas ;

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi, hal ini dinyatakan didalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018 jo. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2 Tahun 2019;

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur:

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.
2. Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan dapat diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa.
3. Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa.

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi menurut esensi muatannya/ substansinya sama sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara bersamaan; bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan absolut Pengadilan dan eksepsi lain, untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Ad. 1. Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara a quo (Eksepsi Kompetensi Absolut);

Halaman 39 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolut Pengadilan Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha;

Menimbang, bahwa sejalan dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 *jo.* Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, *jo.* Pasal 47 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, yang mengatur mengenai kewenangan Pengadilan tata Usaha Negara, maka pembeda sengketa tata usaha Negara dengan sengketa hukum lain termasuk sengketa keperdataan, adalah terletak dari objek yang digugatnya;

Menimbang, bahwa hal ini sejalan pula dengan doktrin hukum administrasi maupun praktik dalam penegakan hukum administrasi di Indonesia, yang menempatkan suatu sertipikat dalam kapasitasnya sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, yang menjadi kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya;

Menimbang, bahwa pengujian hukum (*juridicsh toetsing*) yang dilakukan oleh Peradilan Tata Usaha Negara adalah bersifat administratif, yakni tentang sah atau tidaknya penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara ditinjau dari aspek kewenangan, prosedur, maupun substansinya dalam bidang hukum administrasi; berbeda dengan pengujian yang dilakukan di Peradilan Umum yang melakukan pengujian di bidang hukum keperdataan terhadap pihak manakah yang sesungguhnya memiliki hak atas sebuah benda *in cassu* tanah yang disebutkan dalam objek sengketa;

Menimbang, bahwa eksistensi keputusan tata usaha Negara *in cassu* sertipikat hak milik, tidak secara serta merta dapat diidentikkan dengan konsep kepemilikan/keperdataan, sebab kaidah yang menentukan keberadaan Keputusan Tata Usaha Negara berada pada ranah hukum publik yang dilaksanakan oleh pemerintah, kendati bermula dari suatu tindakan privat, orang-perorang;

Menimbang, bahwa hal pokok yang dimintakan oleh Penggugat dalam sengketa ini adalah berkaitan dengan keabsahan sertipikat objek sengketa yang merupakan produk dalam ranah hukum administrasi, dan merupakan rangkaian dari proses penyelenggaraan administrasi pertanahan, bukan

Halaman 40 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai aspek eksistensi hak atas tanah secara privat maupun penentuan pihak mana yang sebenarnya memiliki hak keperdataan atas tanah di dalam sertipikat yang dipersoalkan. Selain itu, akibat hukum yang dipertimbangkan dan pada akhirnya ditimbulkan oleh pengujian di Peradilan Administrasi, berkenaan dengan *legalitas* dari rangkaian proses administrasi pertanahan saja, sehingga tidak serta merta pernyataan *illegalitas* suatu produk hukum (*in cassu* sertipikat hak milik), membatalkan pula hubungan hukum perdata antara orang/ badan hukum perdata dengan subyek hak yang dilekati keputusan administrasi;

Menimbang, bahwa atas dasar itu, maka sepanjang objek yang digugatny adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, dengan beberapa pengecualian sebagaimana diantaranya ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, terlepas dari keberadaan dalil-dalil kepemilikan (keperdataan) yang termuat di dalam gugatannya, sepanjang kaidah dan petitumnya berkenaan dengan tindakan maupun keputusan dalam lingkup hukum administrasi, maka menurut pendapat Majelis Hakim sengketa itu menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* tidaklah beralasan hukum, sehingga harus dinyatakan tidak diterima;

Ad.2 Gugatan Penggugat Prematur:

Menimbang, bahwa lebih lanjut mengenai upaya administratif tidak terdapat aturan yang mengatur secara khusus, jika terdapat warga masyarakat yang keberatan atas keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat dalam hal ini mengenai penerbitan objek sengketa *in litis*, sehingga asas *lex specialis derogate legi generali* tidak dapat diterapkan dalam pengujian upaya administratif dalam perkara *a quo*, karena tidak dapat instrument hukum yang khusus mengatur mengenai upaya administrasi terhadap terbitnya objek sengketa *in litis*; oleh karena itu sesuai Pasal 3 Ayat 2 Peraturan Mahkamah

Halaman 41 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, maka dalam pengujian upaya administratif dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim menggunakan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan sebagai *lex generalis*;

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, mengatur penyelesaian melalui upaya administratif atas keputusan dan/ atau tindakan yang merugikan warga masyarakat yang diatur mulai dari Pasal 75 sampai dengan Pasal 78;

Pasal 75;

- (1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/ atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.
- (2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. keberatan; dan
 - b. banding.

Pasal 76;

- (1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat.
- (2) Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat.
- (3) Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Pasal 77;

- (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.

Halaman 42 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/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)



Pasal 78;

- (1) Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima.
- (2) Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan.

Menimbang, bahwa Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (Perma Tentang Upaya Administratif), pada Pasal 2 Ayat 1, mengatur: Pengadilan berwenang, menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada Pasal 3 Perma Tentang Upaya Administratif tersebut mengatur:

- (1) Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut;
- (2) Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) Perma Nomor 6 tahun 2018 mengatur Pihak ketiga yang berkepentingan yang dirugikan oleh keputusan upaya administratif dapat mengajukan gugatan terhadap keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tersebut.

Menimbang, bahwa Pengadilan yang dimaksud sebagaimana ketentuan Pasal 2 Ayat 1 yang dihubungkan dengan ketentuan pada Pasal 1 Angka 8 Perma Tentang Upaya Administratif tersebut diketahui adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa atas ketentuan tersebut, dapat dipahami bagi Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan sebagai akibat diterbitkannya/ dilakukannya tindakan yang menjadi objek sengketa, dalam hal penyelesaiannya telah diatur secara bertahap, yang

Halaman 43 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimulai dari upaya administratif berupa keberatan secara tertulis kepada Pejabat Pemerintahan yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan, kemudian dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, Warga Masyarakat dapat mengajukan banding secara tertulis kepada Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan, kemudian pula apabila Warga Masyarakat masih tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat selanjutnya dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti P-7, bukti P-8, bukti P-9, bukti P-10, bukti P-11, bukti P-12 diperoleh fakta hukum yang menunjukkan bahwa terhadap surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor SP.02,02/5076-33.74.200/VII/2023 tanggal 28 Juli 2023 yang memberitahukan bahwa atas tanah milik Penggugat yang dimohonkan untuk pengukuran ulang terindikasi tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik No.02189, sehingga tidak dapat dilanjutkan dan jika terdapat keberatan diminta untuk mengajukan mediasi ke Kantor Pertanahan Kota Semarang; dan atas surat tersebut Penggugat mengajukan surat tertanggal 31 Juli 2023, yang didalam surat tersebut menyatakan keberatan dan memohon mediasi; kemudian diadakan mediasi yaitu pada tanggal 21 Agustus 2023 dan tanggal 3 Oktober 2023 (lihat : bukti P-13 san bukti P-15); selanjutnya atas hasil dari mediasi Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Banding Administratif kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah melalui surat nomor : 152/AY/BA/X/2023 tanggal 27 Oktober 2023, mengungkapkan bahwa upaya keberatan dan mediasi dengan Pemilik SHM Nomor 2189 atas nama Herniwati tidak membuahkan hasil dikarenakan Pemilik SHM Nomor 2189 tidak hadir dalam mediasi tersebut tanpa alasan yang patut; selanjutnya atas banding administratif dari Pengggugat ini, Tergugat melalui surat Nomor : MP.01.01/8800.33.74/XI/2023 tanggal 29 November 2023 dan Surat Nomor : MP.01.02/6306-33/XII/2023 tanggal 18 Desember 2023, yang menyatakan penyelesaian secara mediasi yang diupayakan oleh Kantor Pertanahan Kota

Halaman 44 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang tidak tercapai kesepakatan dan menyarankan agar pengadu (*ic. Penggugat*) untuk mengajukan upaya hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dengan iktikad baik telah bersungguh-sungguh menempuh upaya administratif baik keberatan maupun banding administratif atas penerbitan objek sengketa *in litis* sebelum mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah menempuh upaya administratif sebagaimana ketentuan Pasal 2 ayat 1, Pasal 3, dan Pasal 4 ayat 1, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai gugatan prematur Penggugat belum melakukan upaya keberatan tidak beralasan hukum, sehingga patut dinyatakan tidak diterima;

II. DALAM POKOK SENGKETA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tertuang di dalam bagian duduk sengketa;

Menimbang, bahwa pengujian di Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap objek sengketa bersifat *ex tunc*, maka Pengadilan hanya mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang berkaitan sampai pada saat diterbitkannya objek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

Pasal 64:

- 1) Keputusan hanya dapat dilakukan pencabutan apabila terdapat cacat :
 - a. Wewenang;
 - b. Prosedur; dan/ atau
 - c. Substansi
- 2) Dalam hal Keputusan dicabut, harus diterbitkan Keputusan baru dengan mencantumkan dasar hukum pencabutan dan memperhatikan AUPB.

Halaman 45 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Keputusan pencabutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan
 - a. oleh Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;
 - b. oleh Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan; atau
 - c. atas perintah Pengadilan.

Pasal 66:

- 1) Keputusan hanya dapat dilakukan dibatalkan apabila terdapat cacat :
 - a. Wewenang;
 - b. Prosedur; dan/ atau
 - c. Substansi
- 2) Dalam hal Keputusan dibatalkan, harus diterbitkan Keputusan baru dengan mencantumkan dasar hukum pencabutan dan memperhatikan AUPB.
- 3) Keputusan pencabutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan:
 - a. oleh Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;
 - b. oleh Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan; atau
 - c. atas perintah Pengadilan.

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 53 Ayat 2 Huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur: "Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, menurut Majelis Hakim terdapat 3 (tiga) aspek yang perlu diuji berkaitan dengan dikeluarkannya objek sengketa, antara lain: aspek kewenangan, aspek prosedur dan aspek substansi;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari aspek kewenangan, apakah Tergugat memiliki

Halaman 46 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan untuk menerbitkan objek sengketa? Dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Aspek Kewenangan:

Menimbang, bahwa untuk menguji aspek kewenangan tersebut perlu berpedoman pada instrumen hukum, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan penerbitan objek sengketa berdasarkan aspek kewenangan, yakni apakah Tergugat berwenang menerbitkan sertipikat yang menjadi objek sengketa *a quo*, dengan pertimbangan hukum sebagaimana berikut;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria mengatur; Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Menimbang, bahwa selanjutnya penjabaran kewenangan Tergugat dalam kegiatan pendaftaran tanah tersebut termuat dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur:

Pasal 5:

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 6 ayat (1):

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.

Pasal 6 ayat (2):

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pasal 11:

Halaman 47 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah;

Pasal 36:

ayat (1) : Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar;

ayat (2) : Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1, T-2 = bukti T II Intervensi 1, , dimana untuk objek sengketa diterbitkan atas nama Herniwati pada tanggal 9 Juli 2001, dengan nomor Sertipikat Hak Milik Nomor 2189 dan lokasi tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa *in litis*, berada di Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;

Menimbang, bahwa ketentuan hukum tersebut diatas yang dihubungkan dengan sertipikat objek sengketa, maka secara mutatis mutandis dapat disimpulkan bahwa dari segi kewenangan materi (*ratione materi*), kewenangan waktu (*ratione temporis*) dan kewenangan tempat (*ratione loci*), Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat *in cassu*) telah nyata memiliki kewenangan untuk menerbitkan sertipikat objek sengketa *in litis*;

Aspek Prosedur:

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek prosedur penerbitan objek sengketa, dengan pertimbangan hukum sebagaimana berikut;

Menimbang, bahwa instrumen hukum yang berkaitan dengan prosedur pendaftaran tanah sebagai berikut;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 12:

ayat (1); Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertifikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;

Halaman 48 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Ayat (2); Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;
- b. pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak;

Pasal 13:

Ayat (1); Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Ayat (2); Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.

Ayat (3); Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

Ayat (4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pasal 37 ayat (1):

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 48 ayat (1):

Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

Pasal 48 ayat (2):

Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya.

Halaman 49 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 48 ayat (3):

Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.

Pasal 48 ayat (4):

Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 49 ayat (1):

Atas permintaan hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

Pasal 49 ayat (2):

Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat sebagai satuan bidang tanah baru dan peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertifikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.

Pasal 49 ayat (3):

Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Pertanahan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 105:

Ayat (1); Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:

Halaman 50 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
- b. nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;
- c. yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
- d. nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari Daftar Nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada Daftar Nama penerima hak.

Ayat (2); Apabila pemegang hak baru lebih dari 1 (satu) orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan Daftar Nama dan di bawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam.

Ayat (3); Apabila peralihan hak hanya mengenai sebagian dari sesuatu hak atas tanah sehingga hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang hak lama di belakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak yang baru beserta besarnya bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan.

Ayat (4) Sertipikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.

Menimbang, bahwa isu hukum yang mengemuka sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat pada intinya adalah Penggugat merasa sangat dirugikan dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor : 2189 / Kelurahan Mangunharjo terbit tanggal 9 Juli 2001 Surat Ukur Nomor : 72/ Mangunharjo/ 01 Luas 3.214 M² tanggal 22-05-2001 terakhir tercatat atas nama HERNIWATI; dikarenakan bidang tanah tersebut menurut dalil Penggugat sebagian milik

Halaman 51 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat seluas 300m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2281/ Kelurahan MANGUNHARJO TBLG terbit tanggal 17 Oktober 2002, Surat Ukur No. 49/MANGUNHARJO TBLG/2002,tanggal 07-05-2002 luas 300m² atas nama Subroto Bachelor of Arts (lihat bukti P-1=T-4=T.II Intervensi - 2) dengan asal hak No,1018 Persil 154 Kelas desa D.IV luas 0,030 ha atas nama wajib lpeda A.Soebroto (lihat: bukti P-4, bukti T-6);

Menimbang, bahwa dalam Pemeriksaan Setempat hari Senin tanggal 26 Februari 2024, Penggugat menunjukkan bidang tanahnya, namun tidak dapat secara pasti menunjukkan letak bidang tanahnya demikian juga batas-batasnya apakah termasuk bagian dalam bidang tanah milik Tergugat II Intervensi yang dilekati oleh objek sengketa demikian juga Tergugat II Intervensi dapat menunjukkan bidang tanah sebagaimana dilekati objek sengketa namun tidak dapat menunjukkan batas-batas bidang tanahnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7=bukti T II Intervensi-9 yaitu Surat Nomor SP.02.02/5076-33.74.200/VII/2023 tanggal 28 Juli 2023 yang ditujukan kepada Subroto BA (*ic. Penggugat*) pada angka (3) bahwa berdasarkan hasil pengukuran, penggambaran, pemetaan, dan pengecekan data di Kantor Pertanahan Kota Semarang terhadap bidang tanah yang dimohonkan pengukuran terdapat indikasi tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik No.02189 dan bukti T-3 yaitu *plotting* bidang tanah; dimana SHM No.2281 atas nama Subroto BA (*ic Penggugat*) seluas 300m² berada didalam tanah yang dilekati SHM 2189 atas nama Herniwati (*objek sengketa in litis*); sehingga Majelis Hakim berpendapat berdasarkan Pemeriksaan Setempat dikaitkan dengan bukti P-7=bukti T II Intervensi-9 dan T-3 tanah sebagaimana yang dilekati SHM No.2281 atas nama Subroto Bachelor of Arts (lihat bukti P-1=bukti T-4= bukti T II Intervensi - 2) berada dalam bidang tanah sebagaimana dilekati SHM No..2189 objek sengketa *in litis* (lihat : bukti T-1,T-2=bukti T II Intervensi-1);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat yang diajukan para pihak dan pengakuan para pihak diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut;

Halaman 52 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1, bukti T-2, bukti T-5, Tergugat II Intervensi memperoleh bidang tanah dari jual beli dengan Ning Khunainah berdasarkan Akta Jual Beli Tgl 4-7-2006 No.365/2006 yang dibuat oleh Aristyo, SH selaku PPAT di Semarang seluas 3.214 m² dengan penunjukan dan penetapan batas oleh Sdr Saipan Saridin; dengan riwayat sebelumnya SHM No.02189 berasal dari SHM No.01938/ 1998 seluas 9.600m² atas nama Saipan Saridin yang saat itu peruntukannya untuk tanah pertanian kemudian beralih menjadi rumah tinggal dan pekarangan hal ini berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 460.4/44/v/2001 tentang Pemberian Izin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian Menjadi tanah Non Pertanian Kepada Sdr Ning Khunainah u/n Saipan Saridin Untuk Keperluan Rumah Tinggal dan Pekarangan di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang Kota Semarang; kemudian atas SHM No.01938 terjadi peralihan kepemilikan antara Saipan Saridin dengan Neng Khunainah berdasarkan Akta Jual Beli No.83/2001 Tanggal 16 April 2001;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti T-1=bukti T II Intervensi-1, bukti T-2, bukti T-5 dan bukti T-7 telah dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dari sertifikat asalnya dan dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan akta yang dibuat oleh PPAT; kemudian dalam persyaratan pengajuan pensertifikatannya telah melampirkan sertipikat yang lama, akta jual beli, surat pemberitahuan atas objek pajak bumi dan bangunan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana dalam pertimbangan hukum diatas berdasarkan dengan bukti P-7, bukti T-1, bukti T-2, bukti T-5, bukti T-7, bukti T II Intervensi-1 dan bukti T II Intervensi-9 dikaikan dengan Pasal 12, Pasal 13, Pasal 37 ayat (1), Pasal 48 ayat (1), Pasal 48 ayat (2), Pasal 49 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; Majelis Hakim berpendapat penerbitan objek sengketa *in litis* telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Aspek Substansi:

Halaman 53 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai substansi penerbitan objek sengketa dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, mengatur :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

Pasal 3;

Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Pasal 37:

Ayat (1); Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (2); Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga

Halaman 54 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. V.Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara;

Huruf E.Pengujian Sertipikat Tumpang Tindih;

1. Pengujian keabsahan sertipikat hak atas tanah oleh Pengadilan TUN dalam hal terdapat sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih, hakim dapat membatalkan sertipikat yang terbit kemudian, dengan syarat :
 - a. Pemegang sertipikat yang terbit terlebih dahulu menguasai fisik tanah dengan itikad yang baik; atau
 - b. Riwayat hak dan penguasaannya jelas dan tidak terputus; atau
 - c. Prosedur penerbitan sertipikat yang terbit terlebih dahulu sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
2. Dalam hal tidak terpenuhinya syarat sebagaimana pada poin a atau b atau c diatas maka masalah kepemilikan terlebih dahulu harus diselesaikan melalui proses perkara perdata.

Menimbang, bahwa instrumen hukum diatas dikaitkan dengan fakta hukum yang terjadi selama persidangan dan dihubungkan dengan P-1, bukti P-7, bukti T-1, bukti T-2, bukti T-5, bukti T-7, bukti T II Intervensi-1 dan bukti T II Intervensi-9; Majelis Hakim berpendapat Sertipikat Hak Milik Nomor : 2189/ Kelurahan Mangunharjo atas nama Herniwati (*ic. Tergugat II Intervensi*) terbit tanggal 9 Juli 2001 sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2281/ Mangunharjo Tblg atas nama Subroto Bachelor of Arts terbit tanggal 17 Oktober 2002, sehingga diketahui SHM objek sengketa terbit terlebih dahulu; selanjutnya mengenai riwayat penguasaan hak atas bidang tanah, berdasarkan sidang pemeriksaan setempat dan pengakuan para pihak. hak penguasaan bidang

Halaman 55 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah sebagaimana dilekati objek sengketa *in litis* dikuasai oleh Tergugat II Intervensi dan sebagaimana pertimbangan hukum sebelumnya prosedur penerbitan objek sengketa *in litis* telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berpendapat secara substansi penerbitannya objek sengketa *in litis* sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Pasal 3, Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan V.Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara, Huruf E.Pengujian Sertipikat Tumpang Tindih;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa secara prosedur dan substansi, penerbitan objek sengketa *in litis* telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya pada Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Pasal 3, Pasal 12, pasal 13, pasal 37, Pasal 48 ayat (1), pasal 48 ayat (2), Pasal 49 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan V.Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara, Huruf E.Pengujian Sertipikat Tumpang Tindih sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat sebagai pihak yang dinyatakan sebagai pihak kalah dalam sengketa ini dan dihukum untuk membayar biaya sebagai akibat dilakukannya pemeriksaan sengketa ini, yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Halaman 56 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Maka dalam pemeriksaan sengketa ini, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan dalil-dalil dan menilai bukti-bukti yang dianggap relevan dengan sengketa *a quo* saja, sementara dalil-dalil maupun alat-alat bukti lain yang tidak relevan kendatipun termuat di dalam jawab-jinawab maupun pembuktian, alat-alat bukti tersebut sah dan tetap dilampirkan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

M E N G A D I L I

I. DALAM EKSEPSI;

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK SENGKETA;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.894.000,- (satu juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 3 April 2024 oleh **ANDRI NUGROHO EKO SETIAWAN, S.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **NIEKE ZULFAHANUM, S.H.,M.H.**, dan **CHRISTIN ANDRIANI S.H.,M.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada sidang yang dibuka dan dinyatakan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut diatas secara persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis tanggal 4 April 2024

Halaman 57 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dibantu oleh **MUKMINAH, S.H.,M.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

TTD

TTD

NIEKE ZULFAHANUM, S.H.,M.H.

ANDRI NUGROHO EKO S, S.H.,

TTD

CHRISTIN ANDRIANI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

MUKMINAH, S.H.,M.H.

PERINCIAN BIAYA PERKARA NOMOR 85/G/2023/PTUN.SMG;

1.	PNBP (Pendaftaran, Panggilan/ Pemberitahuan, Redaksi)	Rp. 90.000,-
2.	Biaya ATK	Rp. 225.000,-
3.	Biaya Panggilan Sidang dan Sumpah	Rp. 59.000 -
4.	Meterai Putusan Sela	Rp. 10.000,-
5.	Materai Putusan	Rp. 10.000,-
6.	Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.500.000,-
	Jumlah	Rp. 1.894.000,-
	(satu juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu rupiah)	

Halaman 58 dari 59 Halaman Putusan Nomor : 85/G/2023/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)

