



PUTUSAN

Nomor 245 K/TUN/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara tata usaha negara pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

I. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA TENGAH, tempat kedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 34 C, Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;
Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Bambang Bharoto, S.H., M.H., jabatan Kepala Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 4/SKu-33.PN.03/VI/2023, tanggal 21 Juni 2023;

Pemohon Kasasi I;

II. PEMERINTAH KOTA SEMARANG, tempat kedudukan di Jalan Pemuda Nomor 148 Semarang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;
Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Diah Supartiningtias, S.H., M.Kn., jabatan Plt. Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Semarang, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B/161/100.3.11.3/II/2024, tanggal 24 Januari 2024;

Pemohon Kasasi II;

Lawan

1. FOENG TJIE SIOE, BSC, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Gang Besen Nomor 91, RT 001/RW 004, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;

Termohon Kasasi I;

Halaman 1 dari 16 halaman. Putusan Nomor 245 K/TUN/2024



2. **YUNUS ANWAR**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Gang Gambiran Nomor 72, RT.001/RW.003, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, pekerjaan Wiraswasta;

Termohon Kasasi II;

3. **WONG HERA WIJAYA**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kp. Setilahan 27, RT 002/RW 001, Kelurahan Kebonagung, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, pekerjaan Wiraswasta;

Termohon Kasasi III;

4. **ELLYTA EKASARI SUMARTO**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Puri Anjasmoro Blok H-1/15, Tawangsari, RT 002/RW 007, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;

5. **JOSSIE FABIANTO SOEMARTO**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan P. Damar II D10 Nomor 3, RT 013/RW 009, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, pekerjaan Karyawan Swasta;

6. **DAVID FABIANTO SOEMARTO**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Suyudono Nomor 3, RT 002/RW 001, Kelurahan Bulustalan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, pekerjaan Karyawan Swasta;

Ellyta Ekasari Sumarto, Jossie Fabianto Soemarto dan David Fabianto Soemarto, dalam hal ini bertindak sebagai Ahli Waris dari Almarhum Nyonya LO KIK TIE alias LO GIOK TIE;

Termohon Kasasi IV;



7. **LILIYANA BUDI MULJONO**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Puri Eksekutif Blok A/63, RT 010/RW 002, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, pekerjaan Karyawan Swasta;

Termohon Kasasi V;

8. **RUDYANTO BUDI MULYONO**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Puri Eksekutif Blok A-1/1, RT 010/RW 002, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, pekerjaan Karyawan Swasta;

9. **LILIYANA BUDI MULJONO**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Puri Eksekutif Blok A/63, RT 010/RW 002, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, pekerjaan Karyawan Swasta;

Rudyanto Budi Mulyono dan Liliyana Budi Muljono, dalam hal ini bertindak sebagai Ahli Waris dari Almarhum **HARTONO BUDI MULYONO** alias **HARTONO BUDI MULJONO**;

Termohon Kasasi VI;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Ronny L.D. Janis, S.H., Sp.N., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia, para Advokat pada Kantor Hukum Janis & Associates, beralamat di Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2024 dan 15 Februari 2024;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 tentang Pembatalan Perpanjangan:
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Foeng Tjie Sioe;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Foeng Tji Sioe;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Foeng Tjie Sioe;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Yunus Anwar Dahulu Bang Poo An;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Wong Hera Wijaya;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Tshai She Ten;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Tshai She Ten;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee);
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Hartono Budi Mulyono dahulu Oei Soe Hwa;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Hartono Budi Mulyono;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Hartono Budi Muljono Dahulu Oei Soe Hwa;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Liliyana Budi Mulyono; dan

Halaman 4 dari 16 halaman. Putusan Nomor 245 K/TUN/2024

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

- Hak Guna Bangunan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Yunus Anwar diatas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun Tercatat atas nama Pemerintah Kota Madya Daerah Tingkat II Semarang terletak di Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, karena cacat administrasi;
- 3. Mewajibkan Tergugat mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 tentang Pembatalan Perpanjangan:
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Foeng Tjie Sioe;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Foeng Tji Sioe;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Foeng Tjie Sioe;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas Nama Yunus Anwar dahulu Bang Poo An;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Wong Hera Wijaya;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Tshai She Ten;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Tshai She Ten;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee);
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Hartono Budi Mulyono;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Hartono Budi Muljono Dahulu Oei Soe Hwa;

Halaman 5 dari 16 halaman. Putusan Nomor 245 K/TUN/2024

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)



- Hak Guna Bangunan Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Lilyana Budi Mulyono; dan
- Hak Guna Bangunan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Yunus Anwar, diatas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun Tercatat atas nama Pemerintah Kota Madya Daerah Tingkat II Semarang terletak di Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, karena cacat administrasi;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara Tata Usaha Negara ini;
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi sebagai berikut:

- Eksepsi Tergugat:
 1. Gugatan Penggugat kedaluwarsa (*Exceptio Temporis*);
 2. Gugatan Penggugat yang diajukan dalam gugatan *a quo* kurang pihak (*Plurium Litis Consortium Exceptie*);
 3. Para Penggugat tidak mempunyai *legal standing* (*persona standy in judisio*);
 4. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*Obscuur libel*);
- Eksepsi Tergugat II Intervensi:
 1. Eksepsi gugatan Penggugat kedaluwarsa;
 2. Eksepsi gugatan terlalu dini/*Premature* terkait tidak diajukan upaya administrasi;

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dikabulkan oleh (Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dengan Putusan Nomor 37/G/2023/PTUN.SMG, tanggal 11 Oktober 2023, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 177/B/2023/PT.TUN.SBY, tanggal 10 Januari 2024;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I dan II masing-masing pada tanggal 12 Januari 2024, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I dan II diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 22 Januari 2024 dan 24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2024, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut masing-masing pada tanggal 2 Februari 2024 dan 7 Februari 2024;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima masing-masing pada tanggal 2 Februari 2024 dan 7 Februari 2024, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi I meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat: Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 177/B/2023/PT.TUN.SBY tanggal 10 Januari 2024 *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 37/G/2023/PTUN.SMG tanggal 11 Oktober 2023;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
- Menyatakan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 tentang Pembatalan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan tercatat atas nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan

Halaman 7 dari 16 halaman. Putusan Nomor 245 K/TUN/2024

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

Purwodinatan tercatat atas nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan tercatat atas nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar Dahulu Bang Poo An, Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan tercatat atas nama Wong Hera Wijaya, Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan tercatat atas nama Tshai She Ten, Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan tercatat atas nama Tshai She Ten, Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan tercatat atas nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee), Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan tercatat atas nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan tercatat atas nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan tercatat atas nama Hartono Budi Mulyono dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan tercatat atas nama Liliyana Budi Mulyono dan Hak Guna Bangunan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan tercatat atas nama Yunus Anwar di Atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun Tercatat Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Terletak di Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, karena cacat administrasi, sah menurut hukum;

- Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Pemohon Kasasi I/Pembanding I/ Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Pemohon Kasasi II meminta agar:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pemohon Banding /Tergugat II Intervensi tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 177/B/2023/PT.TUN.SBY. tanggal 10 Januari 2024 yang

Halaman 8 dari 16 halaman. Putusan Nomor 245 K/TUN/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 37/G/2023/PTUN.SMG tanggal 11 Oktober 2023;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi;
2. Menyatakan gugatan telah kedaluwarsa;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Otvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berlaku Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018;
3. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar perkara dalam semua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 19 Februari 2024 yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa subjek dan objek pada Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 54/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 6 Juli 2012 *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 3/PDT/2013/PT.SMG., tanggal 10 April 2013 *Juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2717 K/Pdt/2013, tanggal 20 Oktober 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap (*vide* bukti P-4, P-5, P-6) berbeda dengan sengketa ini, dimana subjek dalam putusan perkara Nomor 54/Pdt.G/2012/PN.Smg., *Juncto* putusan perkara Nomor 3/PDT/2013/PT.SMG., *Juncto* putusan

Halaman 9 dari 16 halaman. Putusan Nomor 245 K/TUN/2024

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)



perkara Nomor 2717 K/Pdt/2013, Enny Karnawati dan Nyonya Didit Budi Rahajeng dan objeknya adalah berada di Desa Sampangan, Kecamatan Gajah Mungkur (*vide* bukti P-4, P-5, P-6);

- Bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) Para Termohon Kasasi berasal dari sebagian tanah Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 1/Tamanwinangun, seluas 1.482 m² dan tanah seluas 1.603 m² yang telah dimatikan dan diberikan kepada PT Pratama Eradjaja, sehingga sudah terpisah dengan Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 1/Tamanwinangun, dan atas dasar ini maka Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) Para Termohon Kasasi tidak memerlukan izin lagi dari Pemerintah Kota Semarang sebagai pemegang Hak Pengelolaan;
- Bahwa penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) objek sengketa bertentangan dengan Pasal 48 dan Pasal 112 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dan asas kecermatan dan kepastian hukum;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, terdapat alasan hukum membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) objek sengketa;

Menimbang, bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa dalam musyawarah Majelis Hakim pendapat yang berbeda (*dissenting opinion*) dari Anggota Majelis Hakim Hj. Lulik Tri Cahyaningrum, S.H., M.H., sebagai berikut:

Halaman 10 dari 16 halaman. Putusan Nomor 245 K/TUN/2024



Bahwa alasan permohonan kasasi dapat dibenarkan karena *Judex Facti* dalam putusannya terdapat kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam penerapan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa sertifikat-sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Para Termohon Kasasi (semula Para Penggugat) merupakan pemecahan dari Hak Guna Bangunan Nomor 642/Tamanwinangun atas nama PT Pratama Eradjaja, berkedudukan di Semarang, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Jawa Tengah Nomor SK. 550.2/1316/II/4371/33/92 tanggal 8 Februari 1993, yang berakhir masa berlaku haknya pada tanggal 8 Februari 2018, dan pecahan dari Hak Guna Bangunan Nomor 643/Tamanwinangun atas nama PT Pratama Eradjaja, berkedudukan di Semarang, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor SK. 550.2/1317/II/4371/33/92 tanggal 8 Februari 1993, yang berakhir masa berlaku haknya pada tanggal 8 Februari 2018;
- Bahwa sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 642 dan 643/Tamanwinangun tersebut di atas diterbitkan sebagai tindak lanjut adanya Perjanjian Nomor 602/12/Tahun 1992 tanggal 20 April 1992 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Peremajaan Komplek Pertokoan Bubaan, antara Walikota Semarang (Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang) selaku Pihak Pertama dengan PT Pratama Eradjaja sebagai pihak kedua, yang mana dalam perjanjian tersebut telah disepakati hal-hal sebagai berikut:
 - a) Pihak pertama menunjuk dan memberikan ijin kepada Pihak Kedua untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan kompleks pertokoan Bubaan di atas tanah milik Pihak Pertama (Pasal 1 ayat (1));
 - b) Tanah sebagaimana Pasal (1) ayat (1) adalah seluas +/- 4.573 m² dalam penguasaan Pihak Pertama yang terletak di Jalan M.T. Haryono, Kecamatan Semarang Utara dengan Status Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pihak Pertama yang dikenal sebagai kompleks Pertokoan Bubakan (Pasal 2 ayat (1));

Halaman 11 dari 16 halaman. Putusan Nomor 245 K/TUN/2024



- c) Tanah yang dimanfaatkan untuk didirikan bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (3) oleh Pihak Kedua (*building coverage*) adalah sebagian tanah dimaksud ayat (1) Pasal ini seluas +/- 2.506 m² (Pasal 2 ayat (2));
- d) Kedua belah pihak bersepakat menetapkan jangka waktu kontrak bagi tempat usaha selama 25 (dua puluh lima) tahun, terhitung Hak Guna Bangunan (HGB) Induk atas nama Pihak Kedua diterbitkan di atas Hak Pengelolaan (HPL) atas nama pihak pertama (Pasal 3 ayat (1));
- e) Pihak Kedua mendapat hak untuk memanfaatkan dan mengelola bagian bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 12 ayat (2) dan mempunyai wewenang penuh untuk memindahkan/mengalihkan Hak Guna Bangunan yang menjadi penguasaan Pihak Kedua kepada Pihak Ketiga atau Pihak Lain dengan sepengetahuan Pihak Pertama dan menerima hasil penjualan, sewa, jasa-jasa lainnya dengan nilai harga ditetapkan sendiri oleh Pihak Kedua (Pasal 13 ayat (1));
- f) Setelah lewat waktu 25 (dua puluh lima) tahun yaitu bersamaan dengan habis masa berlakunya Hak Guna Bangunan (HGB), maka tanah seluas kurang lebih 2.506 m² dan seluruh bangunan yang berdiri di atasnya dan keseluruhan fasilitas serta kelengkapannya yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bangunan, masuk menjadi inventaris/aset Pihak Pertama sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1986;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, diperoleh fakta hukum bahwa Para Termohon Kasasi memperoleh Hak Guna Bangunan *a quo* berasal dari pemecahan HGB Nomor 642/Tamanwinangun dan Nomor 643/Tamanwinangun atas nama PT Pratama Eradjaja di atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang;
- Bahwa berdasarkan Pasal 15 Perjanjian Nomor 602/12/1992 tanggal 20-4-1992, setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan Nomor 642 dan Nomor 463/Tamanwinangun pada tanggal 8 Februari 1918, tanah *a quo* kembali

Halaman 12 dari 16 halaman. Putusan Nomor 245 K/TUN/2024



menjadi tanah yang dilekati Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun beserta seluruh bangunan yang berdiri di atasnya demi hukum menjadi inventaris/aset Pemerintah Kota Semarang;

- Bahwa PT Pratama Eradjaja pada saat mengalihkan HGB kepada Para Termohon Kasasi tanpa memberitahukan dan tanpa sepengetahuan Pemerintah Kota Semarang selaku Pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun (sekarang Kelurahan Purwodinatan) terbit tanggal 4 Desember 1992, atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang, sehingga Pihak Kedua tidak memenuhi isi Pasal 13 ayat (1) Perjanjian Nomor 602/12/1992 tanggal 20 April 1992 dan tidak adanya rekomendasi tertulis dari Pemerintah Kota Semarang selaku Pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun untuk melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan atas nama Para Termohon Kasasi tersebut, sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Gelar Internal Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 02/BA/GI/2018 tanggal 26-1-2018 dan Berita Acara Pemeriksaan Lapangan Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 03/BA/PL/II/2018 tanggal 2-2-2018, yang menyimpulkan adanya kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah (perpanjangan hak) terhadap Hak Guna Bangunan atas nama Para Termohon Kasasi di atas tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun tanpa persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan yaitu Pemerintah Kota Semarang sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (2) *Juncto* Pasal 35 ayat (1) *Juncto* Pasal 37 ayat (7) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah, sehingga perpanjangan HGB *a quo* terdapat cacat administrasi dan harus dilakukan tindakan administrasi berupa pembatalan perpanjangan Hak Guna Bangunan *a quo*, jadi bukan didasarkan adanya putusan badan peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana didalilkan oleh Para Termohon Kasasi;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka penerbitan objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan Pasal 31 ayat (1) *Juncto* Pasal

Halaman 13 dari 16 halaman. Putusan Nomor 245 K/TUN/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

52 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta asas asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kepastian hukum. Dengan demikian alasan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi berdasar hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat pendapat yang berbeda dalam Majelis Hakim dan telah diusahakan musyawarah dengan sungguh-sungguh, tetapi tidak tercapai mufakat, sesuai Pasal 97 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 30 ayat (3) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Majelis Hakim memutuskan dengan suara terbanyak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, karenanya permohonan kasasi tersebut harus ditolak, dan sebagai pihak yang kalah Pemohon Kasasi I dan II dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I **KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA TENGAH** dan Pemohon Kasasi II **PEMERINTAH KOTA SEMARANG**;

Halaman 14 dari 16 halaman. Putusan Nomor 245 K/TUN/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 12 Agustus 2024, oleh Prof. Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Ketua Muda Tata Usaha Negara Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Hj. Lulik Tri Cahyaningrum, S.H., M.H., dan Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Retno Widowati, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

Hj. Lulik Tri Cahyaningrum, S.H., M.H.

ttd.

Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd.

Prof. Dr. H. Yulius, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Halaman 15 dari 16 halaman. Putusan Nomor 245 K/TUN/2024

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)



Retno Widowati, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp 480.000,00
Jumlah	Rp 500.000,00

Untuk salinan
Mahkamah Agung RI
atas nama Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Hendro Puspito, S.H., M.Hum.
NIP 19610514 198612 1 001

Halaman 16 dari 16 halaman. Putusan Nomor 245 K/TUN/2024