



P U T U S A N

Nomor : 4/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 telah menjatuhkan putusan sebagaimana diuraikan di bawah ini, dalam sengketa antara:

PEMERINTAH KABUPATEN KUDUS, dalam hal ini diwakili oleh Bupati Kudus, Dr. HM. HARTOPO, ST.,MM.,MH, Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Bupati Kudus, Alamat Jalan Simpang Tujuh Nomor 1 Kudus, bertindak dalam jabatannya selaku pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Pemerintah Kabupaten Kudus berdasarkan Pasal 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 memberikan kuasa khusus kepada :

1. Nama : SAIFUL HUDA, SH., MH.
Jabatan : Kepala Bagian Hukum Setda Kabupaten Kudus
NIP : 19670307 199203 1 012
2. Nama : ADI SUSATYO, SH., MH.
Jabatan : Sub Koordinator Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Setda Kabupaten Kudus
NIP : 19720628 199703 1 003
3. Nama : MARINDA AGUSTINA, SH.
Jabatan : Kepala Subbidang Pemberdayaan dan Perubahan Status Hukum Aset Daerah pada Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan, dan Aset Daerah Kabupaten Kudus
NIP : 19730826 199803 2 004
4. Nama : YOSI SAPUTRA, SH.
Jabatan : Pelaksana pada Bagian Hukum Setda Kabupaten Kudus
NIP : 19850821 201101 1 007

Halaman 1 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan : Aparatur Sipil Negara, memilih Domisili Hukum di Jalan Simpang Tujuh Nomor 1 Kudus, dan Domisili Elektronik : hukum@kuduskab.go.id, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 180/161/04.03/2023 tanggal 19 Januari 2023;

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

M E L A W A N :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUDUS, berkedudukan di Komplek Perkantoran Jalan.Mejobo No – Kudus, dengan ini memberi kuasa kepada :

1. Nama : Donny Agus Kurniawan, S.H.
NIP : 19780826 200804 1 002
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa
2. Nama : Fariq Nur Hidayat, S.H., M.M.
NIP : 19751028 199703 1 002
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan
3. Nama : Agung Risdiyanto, S.H., M.H.
NIP : 19770414 199803 1 003
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama selaku Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan
4. Nama : Ika Sofiani, S.H.
NIP : 19860515 200903 2 008
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan
5. Nama : Meutia Riza Dearatri, S.H.
NIP : 19971225 202204 2 001
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan
6. Nama : Mus Affiyanto
Jabatan : PPNPN
7. Nama : Tachiyya Nainal Khususa

Halaman 2 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



Jabatan : PPNPN

8. Nama : Nurul Rahma Putri Dika

Jabatan : PPNPN

Kesemuanya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, Komplek Perkantoran Jalan. Mejobo No.- Kudus, dengan domisili elektronik : kantahkudus@gmail.com, baik bersama-sama maupun masing-masing atau sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 91/Skua-33.19.MP.02.02.04/II/2023 tanggal 06 Februari 2023.

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut :

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 4/PEN-DIS/2023/PTUN.SMG tanggal 20 Januari 2023 Tentang Lolos Dismissal Proses;
2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 4/PEN-MH/2023/PTUN.SMG tanggal 20 Januari 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut;
3. Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 4/PEN-PPJS/2023/PTUN.SMG tanggal 20 Januari 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 4/PEN.PP/2023/PTUN.SMG tanggal 20 Januari 2023, tentang hari dan tanggal Pemeriksaan Persiapan;
5. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 4/PEN.HS/2023/PTUN.SMG tanggal 16 Februari 2023, tentang hari dan tanggal Sidang terbuka untuk umum;
6. Telah membaca Berkas perkara dan alat-alat bukti surat para pihak;
7. Telah mendengarkan keterangan dari para pihak;



TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang melalui e-court yang terdaftar di Register Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 20 Januari 2023 di bawah Register Perkara Nomor : 4/G/2023/PTUN.SMG dan telah diperbaiki tanggal 16 Februari 2023, yang mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

A. Obyek Sengketa.

Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari terbit tanggal 1 Februari 2007, dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2006 Nomor 1152/Purwosari/2006 Luas 100 m2 tercatat pertama kali atas nama Zarkoni kemudian beralih menjadi atas nama Najib yang terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah.

B. Kewenangan Mengadili.

Bahwa sesuai dengan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara. Tergugat selaku pejabat yang bertanggung jawab atas dikeluarkannya/diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari terbit tanggal 1 Februari 2007, dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2006 Nomor 1152/Purwosari/2006 Luas 100 m2 tercatat pertama kali atas nama Zarkoni kemudian beralih menjadi atas nama Najib yang terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah yang merupakan obyek sengketa dalam perkara ini dengan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik. Bahwa obyek sengketa berupa Keputusan merupakan ranah Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara.

Halaman 4 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan "*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*";

Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan "*Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan*";

Bahwa Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan "*Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*"

Sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal

Halaman 5 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/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)



atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.

Bahwa perkara a quo, yang mengajukan Gugatan adalah Pemerintah Kabupaten Kudus (diwakili oleh Bupati Kudus) dalam rangka melaksanakan fungsi keperdataan guna mempertahankan hak-haknya sehingga digolongkan sebagai Badan Hukum Perdata yang pada pokoknya mengajukan Gugatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini sebagai Tergugat. Dengan demikian kriteria sengketa tersebut timbul antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara.

C. Tengang Waktu dan Upaya Administratif.

Bahwa Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur bahwa "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.*" Selanjutnya, berdasarkan Pasal 5 Perma No. 6 Tahun 2018, *Tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung 90 hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh badan dan/atau pejabat yang menangani penyelesaian upaya administratif.*"

Bahwa atas diterbitkannya obyek sengketa telah dilakukan 3 (tiga) kali mediasi di Kantor Tergugat antara Pemerintah Kabupaten Kudus dan Sdr. Najib pada tanggal 26 Juli 2022, 8 September 2022, 27 September 2022, namun sampai dengan mediasi terakhir tidak tercapai kesepakatan.

Bahwa berdasarkan Pasal 75 s/d Pasal 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, Penggugat telah melakukan upaya administratif sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Kabupaten Kudus melalui organisasi perangkat daerah yang membidangi aset daerah telah melakukan upaya administratif dengan mengirimkan Upaya Administratif Keberatan kepada Tergugat pada tanggal 10 Oktober 2022. Atas upaya administratif keberatan tersebut, sampai dengan batas waktu yang ditentukan Tergugat tidak memberikan jawaban, sehingga Pemerintah Kabupaten Kudus melakukan upaya Administratif Banding kepada Atasan Tergugat yaitu Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah pada tanggal 31 Oktober 2022. Pada tanggal 22 November 2022, Tergugat baru mengirimkan jawaban atas Upaya Administratif Keberatan dari Pemerintah Kabupaten Kudus, sedangkan atas Upaya Administratif Banding, atasan Tergugat belum mengirimkan jawaban.

Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif

Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi :

“Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.”

Sedangkan Pasal 5 ayat (1) mengamanatkan : “Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif.”

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan di PTUN Semarang pada tanggal 19 Januari 2023 masih dalam tenggang waktu 90 hari dan telah menempuh Upaya Administratif Keberatan dan Upaya Administratif Banding.

D. Kepentingan.

Bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa *Orang atau badan*

Halaman 7 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/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

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;

Bahwa Penggugat merasa sangat dirugikan atas diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari terbit tanggal 1 Februari 2007, dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2006 Nomor 1152/Purwosari/2006 Luas 100 m² tercatat pertama kali atas nama Zarkoni kemudian beralih menjadi atas nama Najib yang terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, karena tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor 36/Purwosari atas nama Pemerintah Kabupaten Kudus. Karena ada tumpang tindih Sertipikat dan tanah obyek sengketa dikuasai Sdr. Najib, Pemerintah Kabupaten Kudus tidak dapat memanfaatkan tanah sengketa aquo sehingga potensi merugikan keuangan daerah karena tidak dapat menyewakan barang milik daerah. Sesuai Pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena kepentingannya dirugikan oleh Tergugat, maka Penggugat mengajukan gugatan tertulis ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

E. Adapun yang menjadi dasar dan alasan diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Pemerintah Kabupaten Kudus adalah pemegang Sertipikat Hak Pakai Nomor 36/Purwosari seluas 2.175 m² (dua ribu seratus tujuh puluh lima meter persegi) diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus tanggal 15 Juli 2003 yang terletak di Kelurahan Purwosari Kecamatan Kota Kabupaten Kudus.
2. Bahwa sertipikat Hak Pakai Nomor 36/Purwosari sebagaimana tersebut dalam posita nomor 1 tersebut di atas adalah berasal dari pemberian hak atas tanah negara bekas Bondo Desa Purwosari

Halaman 8 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/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)



yang berubah menjadi Kelurahan Purwosari. Dengan berubahnya Desa Purwosari menjadi Kelurahan Purwosari maka aset berupa tanah/Bondo Desa Purwosari menjadi aset Pemerintah Kabupaten Kudus, karena Kelurahan Purwosari merupakan bagian dari Organisasi Perangkat Daerah Pemerintah Kabupaten Kudus.

3. Tanah dengan sertipikat Hak Pakai Nomor 36/Purwosari telah terdaftar dalam barang milik daerah Kartu Inventaris Barang A (KIB A) Kelurahan Purwosari Kecamatan Kota Kabupaten Kudus.
4. Bahwa tanah Hak Pakai Nomor 36/Purwosari seluas 2.175 m2 atas nama pemegang hak Pemerintah Kabupaten Kudus di atasnya berdiri bangunan Rumah Tinggal dan Tempat Usaha ditempati oleh 25 (dua puluh lima) Kepala Keluarga. Dari 25 (dua puluh lima) Kepala Keluarga tersebut, sebanyak 22 (dua puluh dua) Kepala Keluarga telah menempati Hak Pakai 36/Purwosari melalui sistem Sewa dengan Camat Kota Kudus selaku Pengguna Barang Milik Pemerintah Kabupaten Kudus.
5. Bahwa ternyata pada sebagian tanah Hak Pakai Nomor 36/Purwosari seluas 2.175 m2 atas nama pemegang hak Pemerintah Kabupaten Kudus, ada tanah yang telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari terbit tanggal 1 Februari 2007, dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2006 Nomor 1152/Purwosari/2006 Luas 100 m2 tercatat pertama kali atas nama Zarkoni kemudian beralih menjadi atas nama Najib yang terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah padahal selama ini tidak pernah terjadi hubungan hukum dan/atau peralihan hak dari Pemerintah Kabupaten Kudus.

Adapun sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari (obyek sengketa) adalah dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Hak Pakai 36/Purwosari

Sebelah Selatan : Jalan

Sebelah Barat : Hak Pakai 36/Purwosari



Sebelah Timur : Jl. HM. Subchan

6. Bahwa oleh karena tanah pada obyek sengketa adalah sudah sangat jelas tanah milik Pemerintah Kabupaten Kudus, maka Pemerintah Kabupaten Kudus merasa sangat dirugikan dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari terbit tanggal 1 Februari 2007, dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2006 Nomor 1152/Purwosari/2006 Luas 100 m2 tercatat pertama kali atas nama Zarkoni kemudian beralih menjadi atas nama Najib yang terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah sehingga dengan demikian pengajuan gugatan ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
7. Bahwa alasan-alasan diajukannya gugatan ini karena Tergugat dalam mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan huruf (b) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu :
 - A. Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang berbunyi : Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu :

Bahwa penerbitan obyek sengketa dalam perkara ini bertentangan dengan Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Pasal 14 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengamanatkan : (1) Untuk

Halaman 10 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan dan pemetaan. Kemudian pada ayat (2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran ;
- b. Penetapan batas-batas bidang tanah ;
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ;
- d. Pembuatan daftar tanah ;
- e. Pembuatan surat ukur.

Bahwa seharusnya sebelum Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari terbit tanggal 1 Februari 2007, dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2006 Nomor 1152/Purwosari/2006 Luas 100 m2 tercatat pertama kali atas nama Zarkoni kemudian beralih menjadi atas nama Najib yang terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah (obyek sengketa) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus (Tergugat), terlebih dahulu Tergugat melakukan penelitian apakah sertipikat yang akan diterbitkan tumpang tindih atau tidak dengan hak atas tanah yang lain. Bahwa kenyataannya penerbitan sertipikat yang dilakukan oleh Tergugat telah tumpang tindih dan/atau kurang teliti dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari, karena obyek sengketa merupakan bagian dari Hak Pakai Nomor 36/Purwosari atas nama pemegang hak Pemerintah Kabupaten Kudus.

Bahwa Hak Pakai Nomor 36/Purwosari nama Pemegang Hak Pemerintah Kabupaten Kudus tidak pernah dilakukan peralihan hak sesuai dengan Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, sehingga kami meyakini penerbitan obyek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang



berlaku sehingga sudah selayaknya dinyatakan batal atau tidak sah serta mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari terbit tanggal 1 Februari 2007, dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2006 Nomor 1152/Purwosari/2006 Luas 100 m2 tercatat pertama kali atas nama Zarkoni kemudian beralih menjadi atas nama Najib yang terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah.

B. Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang berbunyi :Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu :

a. Asas Kepastian Hukum.

Yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

Bahwa seharusnya sebelum Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari terbit tanggal 1 Februari 2007, dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2006 Nomor 1152/Purwosari/2006 Luas 100 m2 tercatat pertama kali atas nama Zarkoni kemudian beralih menjadi atas nama Najib yang terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah (obyek sengketa) dalam perkara ini, Tergugat terlebih dahulu meneliti semua persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang salah satunya adalah pengukuran dan pemetaan secara faktual di lapangan sesuai amanat Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Asas Kecermatan.

Halaman 12 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



Yaitu asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan ditetapkan dan/atau dilakukan.

Bahwa seharusnya Tergugat sebelum menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari terbit tanggal 1 Februari 2007, dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2006 Nomor 1152/Purwosari/2006 Luas 100 m2 tercatat pertama kali atas nama Zarkoni kemudian beralih menjadi atas nama Najib yang terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah (obyek sengketa) dalam perkara ini, Tergugat meneliti dan mencermati terlebih dahulu apakah sudah ada hak atas tanah yang lain diatas obyek tanah yang sama. Kenyataannya pada obyek yang sama telah terbit sertipikat Hak Pakai Nomor 36/Purwosari seluas 2.175 m2 atas nama pemegang hak Pemerintah Kabupaten Kudus.

8. Bahwa dari uraian dan alasan-alasan gugatan tersebut di atas, maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari terbit tanggal 1 Februari 2007, dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2006 Nomor 1152/Purwosari/2006 Luas 100 m2 tercatat pertama kali atas nama Zarkoni kemudian beralih menjadi atas nama Najib yang terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah yang diterbitkan oleh Nama Kepala Kantor Pertanahan Kab. Kudus dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut obyek gugatan dalam perkara ini.



F. Petitum

Berdasarkan pertimbangan tersebut serta fakta - fakta hukum di atas, maka mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang agar berkenan kiranya untuk menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan memutuskan sebagai berikut

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari terbit tanggal 1 Februari 2007, dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2006 Nomor 1152/Purwosari/2006 Luas 100 m2 tercatat pertama kali atas nama Zarkoni kemudian beralih menjadi atas nama Najib yang terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah.
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari terbit tanggal 1 Februari 2007, dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2006 Nomor 1152/Purwosari/2006 Luas 100 m2 tercatat pertama kali atas nama Zarkoni kemudian beralih menjadi atas nama Najib yang terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengupload Jawaban tertanggal 06 Maret 2023 melalui Sistem Persidangan Elektronik (e-court) pada tanggal 09 Maret 2023, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI.

Gugatan penggugat lewat waktu (daluwarsa)

- a. Bahwa gugatan Penggugat tertanggal 19 Januari 2023 dengan obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor



3845/Purwosari diterbitkan tanggal 01 Februari 2007 tercatat pertama kali atas nama Zarkoni, seluas 100 m², sesuai Surat Ukur Nomor 1152/Purwosari/2006 tanggal 30 November 2006, yang terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah;

- b. Bahwa obyek sengketa diterbitkan pada tanggal 01 Februari 2007 sedangkan gugatan Penggugat diajukan pada tanggal 19 Januari 2023, dan Penggugat bersurat kepada Tergugat pada tanggal 16 Juni 2022 Nomor 030/1755/25.06/2022 perihal Tumpang tindih Sertipikat milik Pemkab. Kudus, kemudian Penggugat mengajukan gugatan tanggal 19 Januari 2023, ada selisih **217 hari**, sehingga berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa);
- c. Berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan:
“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”.
- d. Bahwa dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 3845/Purwosari yang terbit tanggal 01 Februari 2007 tercatat pertama kali atas nama Zarkoni, terdapat catatan berbunyi **“HM ini tumpang tindih dg hak Pakai Pemda (HP 36/Purwosari) tgl. 01 Mei 2009”**. Dengan demikian Pemerintah Kabupaten Kudus telah mengetahui bidang tanah Hak Milik 3845/Purwosari ada indikasi tumpang tindih dengan Hak Pakai Nomor 36/Purwosari sejak tanggal 01 Mei 2009, tetapi belum melakukan upaya hukum;
- e. Berdasarkan hal tersebut di atas, gugatan penggugat beralasan hukum untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA.

Halaman 15 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



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

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

1. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada huruf C halaman 3, bagian Tenggang Waktu Gugatan, Tergugat menolak secara tegas dengan penjelasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Penggugat bersurat kepada Tergugat tertanggal 16 Juni 2022 Nomor 030/1755/25.06/2022 perihal Tumpang tindih Sertipikat milik Pemkab. Kudus, sebagai tindak lanjut untuk menyelesaikan sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari terakhir tercatat atas nama Najib yang ada diatas sertipikat Hak Pakai Nomor 36/Purwosari;
 - b. Apabila dihitung dari surat tertanggal 16 Juni 2022 sampai dengan pengajuan gugatan tanggal 19 Januari 2023 terdapat selisih **217 hari**, sehingga berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka gugatan penggugat telah lewat waktu (daluwarsa);
2. Bahwa sesuai dengan data pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari diterbitkan tanggal 01 Februari 2007 tercatat pertama kali atas nama Zarkoni seluas 100 m², sesuai Surat Ukur Nomor 1152/Purwosari/2006 tanggal 30 November 2006, terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah yang berasal dari **Pemberian Hak Atas Tanah Negara Bebas berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus tanggal 30 Desember 2006 Nomor SK.520.1/1037/1/19/15/2006**. Sesuai dengan

Halaman 16 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan :

“ Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah ”.

3. Bahwa dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam penerbitan sertipikat ada beberapa tahapan yang harus ditempuh, antara lain :

- a. Dilakukan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, dimana bidang tanah yang akan diukur, dipastikan dahulu letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah oleh pemilik tanah ;
- b. Data Yuridis atau bukti kepemilikan hak atas tanah, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan akan dinilai kadar kebenarannya oleh Panitia Pemeriksaan Tanah “A” Kantor Pertanahan, apabila permohonan Hak atas tanah dimaksud dipadang telah cukup dan memenuhi syarat dan sesuai dengan kebijakan Pemerintah maka dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan ;
- c. Selanjutnya diterbitkan surat keputusan hak atas tanahnya dan penerima hak membayar lunas uang pemasukan kepada Negara maka akan diterbitkan sertipikat dan buku tanah yang ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan cap Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan.

Halaman 17 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/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)



4. Bahwa Zarkoni dalam pengajuan permohonan hak atas tanahnya telah menguasai sebidang Tanah Negara sejak tahun 1966 yang terletak di Jl. Subchan RT.01, RW. 09, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten Kudus seluas 113 m², sebagaimana diuraikan sebagai berikut :
 - a) Surat Pernyataan Penguasaan Tanah dari Zarkoni tanggal 03 Juli 2006 dengan diberi materai cukup dan diketahui Kepala Kelurahan Purwosari;
 - b) Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten Kudus tanggal 03 Juli 2006 ;
 - c) Surat Keterangan Tidak Sengketa yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten Kudus tanggal 03 Juli 2006 ;
5. Bahwa surat pernyataan yang bermaterai cukup termasuk salah satu dokumen yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan yang telah lalu, kenyataan sekarang dan/atau suatu keadaan yang bersifat perdata dan merupakan akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan yang diakui tanda tangannya dan mendapat persetujuan pihak yang lain, memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, seperti akta otentik yang lain, sebagaimana **Pasal 1875 KUH Perdata**.
6. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari diterbitkan tanggal 01 Februari 2007 tercatat pertama kali atas nama Zarkoni, telah melalui beberapa tahapan dan tidak ada pihak yang berkeberataan, sehingga telah **memenuhi aspek prosedural dan kewenangan** ;
7. Bahwa keputusan Tergugat, menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari diterbitkan tanggal 01 Februari 2007

Halaman 18 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



tercatat pertama kali atas nama Zarkoni dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA.
 - b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - c. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
8. Bahwa pada tahun 2007 telah terjadi peralihan hak atas tanah kepada **Najib** berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 Pebruari 2007 Nomor 57/Kota/2007 yang dibuat oleh Djoko Sanjoto, SH, PPAT Wilayah Kabupaten Kudus, dimana pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-undang, maka transaksi jual beli adalah sah sebagaimana dimaksud dalam kaidah hukum :

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012 menyatakan :

“ Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). ”

Putusan MARI No. 251K/Sip/1958 tanggal 26-12-1958 menyatakan :

“ Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah. ”

Pengertian Pembeli Beritikad Baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu. *(menurut Agus Yudha Hernoko, Hukum Perjanjian*



Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial, Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 25.)

Perbuatan hukum Jual Beli menurut Hukum Agraria Nasional Republik Indonesia adalah pemindahan hak atas tanah yang bersifat permanen dan syarat sahnya sebuah jual beli adalah **terang dan tunai**, dimana jual beli dilakukan atau diketahui oleh pemuka adat/pemuka masyarakat atau PPAT dan dituangkan dalam bukti tertulis atau akta otentik disertai dengan pembayaran secara kontan maka seketika itu juga peralihan hak tersebut telah terjadi secara sempurna;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari diterbitkan tanggal 01 Februari 2007 tercatat pertama kali atas nama Zarkoni seluas 100 m², sesuai Surat Ukur Nomor 1152/Purwosari/2006 tanggal 30 November 2006, terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, telah memenuhi **aspek substansi materiil** dimana dalam pelaksanaan kewenangan telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Keputusan Tergugat Tidak Bertentangan Dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB).

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

Pasal 53 ayat 2 huruf b,

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

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

Penjelasannya,

Halaman 20 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



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

- *Asas Kepastian hukum*
- *Asas Tertib penyelenggaraan negara*
- *Asas Keterbukaan*
- *Asas Proporsionalitas*
- *Asas Profesionalitas*
- *Asas Akuntabilitas*

2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada huruf B, halaman 7, dalil gugatan Penggugat tidak benar dan tidak berdasar hukum dengan alasan :

a. *Asas Kepastian Hukum*, yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan penyelenggaraan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara.

Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 3845/Purwosari diterbitkan tanggal 01 Februari 2007 2007 tercatat pertama kali atas nama Zamroni oleh Tergugat telah sesuai dengan *Asas Kepastian Hukum*, karena telah dilakukan penelitian Administrasi, Yuridis dan Fisik, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

b. *Asas Penyalahgunaan Wewenang*, yaitu tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi/kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan dan tidak mencampur adukkan kewenangan.

Halaman 21 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 3845/Purwosari diterbitkan tanggal 01 Februari 2007 tercatat pertama kali atas nama Zamroni oleh Tergugat telah sesuai karena pemohon mengajukan sendiri permohonan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Bebas dan telah memenuhi persyaratan sesuai peraturan yang berlaku dan diterbitkan berdasarkan kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat dan dalam pelaksanaannya telah sesuai dengan prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah..

- c. *Asas Ketidakberpihakan*, dimana mewajibkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminasi.

Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 3845/Purwosari diterbitkan tanggal 01 Februari 2007 tercatat pertama kali atas nama Zamroni oleh Tergugat telah sesuai dengan *Asas Ketidakberpihakan* karena dalam proses permohonan hak atas tanahnya melalui beberapa tahapan antara lain Pengukuran bidang tanah, Pemeriksaan Tanah oleh Tim Panitia "A" yang melibatkan kepala Kelurahan Purwosari sebagai anggota Tim Panitia "A" dalam pelaksanaannya dan tidak ada sanggahan dan/atau keberatan dari pihak lain yang berkepentingan.

- d. *Asas Kecermatan*, bahwa suatu Keputusan didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dalam pelaksanaan

Halaman 22 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan sehingga Keputusan disusun dan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan tersebut ditetapkan.

Bahwa *asas kecermatan* ini terlihat pula dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 3845/Purwosari diterbitkan tanggal 01 Februari 2007 tercatat pertama kali atas nama Zamroni oleh Tergugat telah sesuai dengan *Asas Kecermatan* karena telah dilaksanakan Pemeriksaan riwayat perolehan tanah dan tidak ada sanggahan dan/atau keberatan dari pihak lain yang berkepentingan.

3. Bahwa dengan demikian penerbitan sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari diterbitkan tanggal 01 Februari 2007 tercatat pertama kali atas nama Zamroni seluas 100 m², sesuai Surat Ukur Nomor 1152/Purwosari/2006 tanggal 30 November 2006, yang telah dialihkan kepada Najib, terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah, 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 seluruhnya.

4. Bahwa sesuai pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

(2) *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak*

Halaman 23 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/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)



mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Bahwa penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari diterbitkan tanggal 01 Februari 2007 tercatat pertama kali atas nama Zamroni seluas 100 m², sesuai Surat Ukur Nomor 1152/Purwosari/2006 tanggal 30 November 2006, yang telah dialihkan kepada Najib, terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah telah diterbitkan secara sah, serta dalam memperoleh tanah dengan itikad baik dan secara nyata menguasai sejak tahun 2007 dan selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat tersebut tidak ada pihak yang berkeberatan. Sehingga Penggugat tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut setelah 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat Hak Milik No. 3845/Purwosari diterbitkan tanggal 01 Februari 2007.

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.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
- Menyatakan sertifikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari diterbitkan tanggal 01 Februari 2007 tercatat pertama kali atas nama Zamroni

Halaman 24 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



seluas 100 m², sesuai Surat Ukur Nomor 1152/Purwosari/2006 tanggal 30 November 2006, yang telah dialihkan kepada Najib, terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah sah menurut hukum.

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah menyampaikan repliknya melalui Sistem Persidangan elektronik (e-court) pada tanggal 27 Maret 2023, dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Dupliknya melalui Sistem Persidangan Elektronik (e-court) pada tanggal 04 April 2023 ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah di foto kopi dan dilegalisir serta bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya dengan diberi tanda bukti P - 1 sampai dengan P - 29, adalah sebagai berikut:

1. Bukti P – 1 : Sertipikat Hak Pakai Nomor 36 Desa/Kel Purwosari, terbit tanggal 15 Juli 2003, dengan Surat Ukur tanggal 27 Januari 2003 Nomor 664/Pwsr/2003 Luas 2.175 M2 atas nama pemegang hak Pemerintah Kabupaten Kudus (fotokopi sesuai dengan aslinya).
2. Bukti P – 2 : Surat dari Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Kudus Nomor : 030/3990/25.06/2022 tanggal 10 Oktober 2022, Perihal : Keberatan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kab. Kudus (fotokopi sesuai dengan aslinya).
3. Bukti P – 3 : Surat dari Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Kudus Nomor : 030/4227/25.06/2022 tanggal 31 Oktober 2022, Perihal : Banding yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah (fotokopi sesuai

Halaman 25 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



dengan aslinya).

4. Bukti P – 4 : Surat dari Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Kudus Nomor : 030/1755/25.06/2022 tanggal 16 Juni 2022, Perihal Tumpang Tindih Sertipikat milik Pemkab Kudus yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kab. Kudus (fotokopi sesuai dengan aslinya).
5. Bukti P – 5 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus Nomor : MP.01.02/573-33.19/X/2022 tanggal 04 Oktober 2022, Perihal : Tumpang Tindih Sertipikat Tanah Pemerintah Kabupaten Kudus yang ditujukan Kepada Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Kudus (fotokopi sesuai dengan aslinya).
6. Bukti P – 6 : Surat dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, Nomor : MP.01.02/98-33.19/X/2022 tanggal 4 Oktober 2022, Perihal : Penyampaian Hasil Mediasi yang ditujukan Kepada Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Kudus (fotokopi sesuai dengan aslinya).
7. Bukti P – 7 : Surat dari Plh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus Nomor : MP.01.02/673-33.19/XI/2022 tanggal 22 November 2022, Perihal : Keberatan, yang ditujukan Kepada Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Kudus (fotokopi sesuai dengan aslinya).
8. Bukti P – 8 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 18/G/2022/PTUN SMG, tanggal 12 Juli 2022 dalam sengketa antara Pemerintah Kabupaten Kudus Melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus (fotokopi sesuai dengan fotokopi salinan putusan).

Halaman 26 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bukti P – 9 : Rekapitulasi Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah Unit Organisasi : Kecamatan Kota, Sub Unit Organisasi : Kelurahan Purwosari (fotokopi sesuai dengan aslinya)
10. Bukti P – 10 : Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Dengan MUHAMMAD TUKUL Tentang Sewa Menyewa Sebagian Bidang Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Kudus Di atas Tanah Hak Pakai Nomor 36 Tahun 2003 Terletak Di Kelurahan Purwosari Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Nomor 031/3/2019 tanggal 5 Nopember 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya)
11. Bukti P – 11 : Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Dengan NOOR KHASAN Tentang Sewa Menyewa Sebagian Bidang Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Kudus Di atas Tanah Hak Pakai Nomor 36 Tahun 2003 Terletak Di Kelurahan Purwosari Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Nomor 031/4/2019 tanggal 5 Nopember 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya)
12. Bukti P – 12 : Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Dengan NOOR KHASAN Tentang Sewa Menyewa Sebagian Bidang Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Kudus Di atas Tanah Hak Pakai Nomor 36 Tahun 2003 Terletak Di Kelurahan Purwosari Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Nomor 031/5/2019 tanggal 5 Nopember 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya)
13. Bukti P – 13 : Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Dengan ZUMAROH Tentang Sewa Menyewa Sebagian Bidang Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Kudus Di atas Tanah Hak Pakai Nomor 36 Tahun 2019 Terletak Di Kelurahan Purwosari

Halaman 27 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/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

Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Nomor 031/6/2019 tanggal 5 Nopember 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya)

14. Bukti P – 14 : Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Dengan QIFTIRUL ANIS Tentang Sewa Menyewa Sebagian Bidang Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Kudus Di atas Tanah Hak Pakai Nomor 36 Tahun 2003 Terletak Di Kelurahan Purwosari Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Nomor 031/8/2019 tanggal 5 Nopember 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya)
15. Bukti P – 15 : Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Dengan SUKRON Tentang Sewa Menyewa Sebagian Bidang Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Kudus Di atas Tanah Hak Pakai Nomor 36 Tahun 2003 Terletak Di Kelurahan Purwosari Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Nomor 031/14/2019 tanggal 5 Nopember 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya)
16. Bukti P – 16 : Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Dengan MUHAMMAD (1) Tentang Sewa Menyewa Sebagian Bidang Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Kudus Di atas Tanah Hak Pakai Nomor 36 Tahun 2003 Terletak Di Kelurahan Purwosari Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Nomor 031/17/2019 tanggal 5 Nopember 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya)
17. Bukti P – 17 : Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Dengan MUHAMMAD (4) Tentang Sewa Menyewa Sebagian Bidang Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Kudus Di atas Tanah Hak Pakai Nomor 36 Tahun 2003 Terletak Di Kelurahan Purwosari

Halaman 28 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Nomor 031/18/2019 tanggal 5 Nopember 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya)

18. Bukti P – 18 : Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Dengan MUHAMMAD (2) Tentang Sewa Menyewa Sebagian Bidang Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Kudus Di atas Tanah Hak Pakai Nomor 36 Tahun 2003 Terletak Di Kelurahan Purwosari Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Nomor 031/19/2019 tanggal 5 Nopember 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya)
19. Bukti P – 19 : Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Dengan MUHAMMAD (3) Tentang Sewa Menyewa Sebagian Bidang Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Kudus Di atas Tanah Hak Pakai Nomor 36 Tahun 2003 Terletak Di Kelurahan Purwosari Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Nomor 031/20/2019 tanggal 5 Nopember 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya)
20. Bukti P – 20 : Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Dengan BAISIH Tentang Sewa Menyewa Sebagian Bidang Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Kudus Di atas Tanah Hak Pakai Nomor 36 Tahun 2003 Terletak Di Kelurahan Purwosari Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Nomor 031/21/2019 tanggal 5 Nopember 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya)
21. Bukti P – 21 : Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Dengan SOLICHIN Tentang Sewa Menyewa Sebagian Bidang Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Kudus Di atas Tanah Hak Pakai Nomor 36 Tahun 2003 Terletak Di Kelurahan Purwosari

Halaman 29 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/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

Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Nomor 031/22/2019 tanggal 5 Nopember 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya)

22. Bukti P – 22 : Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Dengan SUPARTINAH Tentang Sewa Menyewa Sebagian Bidang Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Kudus Di atas Tanah Hak Pakai Nomor 36 Tahun 2003 Terletak Di Kelurahan Purwosari Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Nomor 031/26/2019 tanggal 5 Nopember 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya)
23. Bukti P – 23 : Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Dengan NOOR MUCHAMMAD Tentang Sewa Menyewa Sebagian Bidang Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Kudus Di atas Tanah Hak Pakai Nomor 36 Tahun 2003 Terletak Di Kelurahan Purwosari Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Nomor 031/27/2019 tanggal 5 Nopember 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya)
24. Bukti P – 24 : Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Dengan ABDILLAH DZULFAHMI Tentang Sewa Menyewa Sebagian Bidang Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Kudus Di atas Tanah Hak Pakai Nomor 36 Tahun 2003 Terletak Di Kelurahan Purwosari Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Nomor 031/29/2019 tanggal 5 Nopember 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya)
25. Bukti P – 25 : Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kecamatan Kota Kabupaten Kudus Dengan ABDULLAHTentang Sewa Menyewa Sebagian Bidang Tanah Milik Pemerintah Kabupaten Kudus Di atas Tanah Hak Pakai Nomor 36 Tahun 2003 Terletak Di Kelurahan Purwosari

Halaman 30 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/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)



Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Nomor
031/30/2019 tanggal 5 Nopember 2019 (fotokopi sesuai
dengan aslinya)

26. Bukti P – 26 : Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kecamatan
Kota Kabupaten Kudus Dengan FATCHUL AZIZ
Tentang Sewa Menyewa Sebagian Bidang Tanah Milik
Pemerintah Kabupaten Kudus Di atas Tanah Hak Pakai
Nomor 36 Tahun 2003 Terletak Di Kelurahan Purwosari
Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Nomor
031/31/2019 tanggal 5 Nopember 2019 (fotokopi sesuai
dengan aslinya)
27. Bukti P – 27 : Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kecamatan
Kota Kabupaten Kudus Dengan NOOR JAYANAH
Tentang Sewa Menyewa Sebagian Bidang Tanah Milik
Pemerintah Kabupaten Kudus Di atas Tanah Hak Pakai
Nomor 36 Tahun 2003 Terletak Di Kelurahan Purwosari
Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Nomor
031/3/2022 tanggal 14 Juni 2022 (fotokopi sesuai
dengan aslinya)
28. Bukti P – 28 : Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kecamatan
Kota Kabupaten Kudus Dengan NOOR KHASANAH
Tentang Sewa Menyewa Sebagian Bidang Tanah Milik
Pemerintah Kabupaten Kudus Di atas Tanah Hak Pakai
Nomor 36 Tahun 2003 Terletak Di Kelurahan Purwosari
Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Nomor
031/4/2022 tanggal 14 Juni 2022 (fotokopi sesuai
dengan aslinya)
29. Bukti P-29 : Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah Kecamatan
Kota Kabupaten Kudus Dengan SUKO HADIYONO
Tentang Sewa Menyewa Sebagian Bidang Tanah Milik
Pemerintah Kabupaten Kudus Di atas Tanah Hak Pakai
Nomor 36 Tahun 2003 Terletak Di Kelurahan Purwosari

Halaman 31 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



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

Kecamatan Kota Kudus Kabupaten Kudus Nomor
031/9/2022 tanggal 14 Juni 2022 (fotokopi sesuai
dengan aslinya)

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah di foto kopi dan dilegalisir serta bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya dengan diberi tanda bukti T – 1 sampai dengan T – 4, adalah sebagai berikut:

1. Bukti T – 1 : Proses Penyelesaian Sertipikat/Balik Nama atas nama Pemohon ZARKONI atas tanah di Kelurahan Purwosari Kecamatan Kota Kudus, Kabupaten Kudus beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan aslinya dengan lampiran kopi).
2. Bukti T – 2 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 3845/Purwosari terbit tanggal 1 Februari 2007, dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2006 Nomor 1152/Purwosari/2006 Luas 100 m2 tercatat pertama kali atas nama Zarkoni kemudian beralih menjadi atas nama Najib yang terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah (fotokopi sesuai dengan aslinya).
3. Bukti T – 3 : Akta Jual Beli No : 57/KOTA/2007 tanggal 20 Februari 2007 antara ZARKONI selaku Penjual (Pihak Pertama) dengan NAJIB selaku Pembeli (Pihak Kedua), (fotokopi sesuai dengan aslinya dengan lampiran kopi).
4. Bukti T – 4 : Buku Tanah Hak Pakai Nomor 36 Desa/Kel. Purwosari, terbit tanggal 15 Juli 2003, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2003 No. 664/Pwsr/2003, Luas 2.175 M² tercatat atas nama Pemerintah Kabupaten Kudus. (fotokopi sesuai dengan aslinya).

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat tidak mengajukan saksi dan/atau ahli meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup;

Halaman 32 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



Menimbang, bahwa Penggugat telah menyampaikan kesimpulannya melalui Sistem Persidangan elektronik (e-court) pada tanggal 16 Mei 2023, dan Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya melalui Sistem Persidangan Elektronik (e-court) pada tanggal 17 Mei 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada lagi hal-hal yang diajukan oleh Para Pihak kepada Majelis Hakim, maka selanjutnya Para Pihak mohon untuk diberi Putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam Persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana telah tercantum dalam berita acara pemeriksaan persiapan dan berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini dan pada akhirnya Majelis Hakim mengambil Putusan berdasarkan pertimbangan hukum sebagai berikut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam duduk sengketa tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari terbit tanggal 1 Februari 2007, dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2006 Nomor 1152/Purwosari/2006 Luas 100 m2 tercatat pertama kali atas nama Zarkoni kemudian beralih menjadi atas nama Najib yang terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah. (*vide bukti, T-2*);

Menimbang, bahwa untuk melindungi kepentingan pihak ketiga yang terkait dengan objek sengketa dan sebagai konkretisasi dari asas *dominus litis*, serta sejalan dengan maksud dari ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memanggil secara patut yaitu Najib yang Namanya tersebut dalam objek sengketa sebagai pemegang hak terakhir, pemanggilan dilakukan sebanyak 2 (dua) kali pada tanggal 9 Februari 2023 di mana

Halaman 33 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



pemanggilan tersebut ditujukan pada 2 (dua) alamat tempat tinggal Najib yang berbeda tetapi kedua Surat Panggilan dari pengadilan tersebut kembali lagi dengan alasan tidak ada nama tersebut dialamat dan Penerima sudah pindah,kemudian dilakukan Pemanggilan Kembali pada tanggal 17 Februari 2023 yang ditujukan Kantor Desa dimana Najib pernah bertempat tinggal dan terhadap Surat Panggilan dari pengadilan tersebut kembali lagi dengan alasan tidak dikenal dan pindah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, maka persidangan perkara *a quo* berupa jawab-jawab, kesimpulan dan putusan dilakukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan formal gugatan baik yang di eksepsi ataupun yang tidak di eksepsi, maupun sebelum mempertimbangkan pokok sengketa berdasarkan bukti surat yang diajukan para pihak dipersidangan, bukti Pengetahuan Hakim yang diperoleh dalam pemeriksaan setempat maupun alat bukti lainnya sebagaimana Pasal 100 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta mendasarkan pada prinsip pembuktian. Berikut Majelis Hakim menguraikan terlebih dahulu beberapa fakta hukum relevan untuk mempertimbangkan sengketa *in casu*;

- Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari terbit tanggal 1 Februari 2007, dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2006 Nomor 1152/Purwosari/2006 Luas 100 m2 tercatat pertama kali atas nama Zarkoni kemudian beralih menjadi atas nama Najib yang terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah. (*vide* bukti,T-2);
- Bahwa yang menjadi alas hak Penggugat adalah Sertipikat Hak Pakai Nomor 36 Desa/Kel Purwosari,terbit tanggal 15 Juli 2003 dengan Surat Ukur tanggal 27 Januari 2003 Nomor 664/Pwsr/2003 Luas 2.175 M2 atas nama pemegang hak Pemerintah Kabupaten Kudus (*vide* bukti P-1=T-4);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada hari Jumat, tanggal 5 Mei 2023 telah dilakukan pemeriksaan setempat pada lokasi objek sengketa dan diketahui bahwa terjadi tumpang tindih tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari terbit tanggal 1 Februari 2007, dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2006 Nomor 1152/Purwosari/2006 Luas 100 m2 tercatat pertama kali atas nama Zarkoni kemudian beralih menjadi atas nama Najib yang terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah (vide bukti,T-2) dengan bidang tanah yang menjadi alas hak Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 36 Desa/Kel Purwosari,terbit tanggal 15 Juli 2003 dengan Surat Ukur tanggal 27 Januari 2003 Nomor 664/Pwsr/2003 Luas 2.175 M2 atas nama pemegang hak Pemerintah Kabupaten Kudus (bukti P-1=T-4). Bidang Tanah Zarkoni yang sudah beralih kepada Najib sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa secara keseluruhan berada di dalam tanah hak pakai Penggugat (vide Berita Acara Pemeriksaan setempat tanggal 5 Mei 2023)
- Bahwa terkait tumpang tindih tersebut Tergugat mengakui adanya tumpang tindih antara Hak Milik objek sengketa dengan hak Pakai Pemda (HP 36/Purwosari) sebagaimana catatannya yang tercantum dalam Buku Tanah Hak Milik Nomor 3845/Purwosari terbit tanggal 1 Februari 2007, dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2006 Nomor 1152/Purwosari/2006 Luas 100 m2 tercatat pertama kali atas nama Zarkoni kemudian beralih menjadi atas nama Najib yang terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah (vide Pengakuan Tergugat dalam bukti,T-2) ;
- Bahwa Penggugat mengetahui diterbitkannya objek sengketa yaitu didasarkan atas Surat dari Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Kudus Nomor : 030/1755/25.06/2022 tanggal 16 Juni 2022, Perihal Tumpang Tindih Sertipikat milik Pemkab Kudus yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, disebutkan dalam surat tersebut : “

Halaman 35 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/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)



Menindaklanjuti tumpang tindih tanah milik Pemerintah Kabupaten Kudus yang terletak di Kelurahan Purwosari Kecamatan Kota Kudus Hak Pakai No. 36/Purwosari dengan Hak Milik atas nama warga masyarakat, bersama ini kami sampaikan bahwa di atas tanah sertipikat Hak Pakai No. 36/Purwosari masih terdapat 1 (satu) Sertipikat Hak Milik warga masyarakat yaitu atas nama Sdr. Najib dengan SHM No. 3845 yang belum diselesaikan permasalahannya. Sehubungan dengan hal tersebut, mohon untuk dapat dilakukan pembatalan atas sertipikat Hak Milik yang dimiliki / dikuasai oleh warga masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". (vide bukti P-4);

- Bahwa terkait adanya surat Pengaduan dari Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Kudus tertanggal 16 Juni 2022 diatas terkait adanya permasalahan tumpang tindih Sertipikat Hak Milik Nomor 3845/Purwosari tercatat atas nama Najib terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus yang berada di atas Sertipikat Hak Pakai Nomor 36/Purwosari tercatat atas nama Pemerintah Kabupaten Kudus terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus telah dilakukan 3 (tiga) kali mediasi , yaitu tanggal 26 Juli 2022, 08 September 2022, dan 27 September 2022 dengan hasil tidak tercapai kesepakatan antar para pihak (vide bukti P-5,P-6);
- Bahwa Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Kudus selaku Pejabat Penatausahaan BMD dalam suratnya tertanggal 10 Oktober 2022 mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dengan alasan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 3845 atas nama Najib yang terletak di Kelurahan Purwosari Kecamatan Kota Kabupaten Kudus tanahnya merupakan bagian dari Sertipikat Hak Pakai Nomor 36/Purwosari atas nama Pemerintah Kabupaten Kudus, bahwa terkait permasalahan tumpang tindih tersebut selanjutnya pada dalam suratnya tertanggal 31 Oktober 2022 Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Kudus selaku Pejabat Penatausahaan BMD

Halaman 36 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan banding kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah. Bahwa kemudian terhadap Surat Keberatan Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Kudus selaku Pejabat Penatausahaan BMD tertanggal 10 Oktober 2022 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus ditanggapi melalui suratnya tertanggal 22 November 2022 sedangkan terhadap surat berkaitan banding kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Tengah belum ada tanggapan atau jawaban (vide bukti P-2,P-3,P-7);

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan atas diterbitkannya objek sengketa aquo pada tanggal 20 Januari 2023 (vide gugatan aquo);
- Bahwa terhadap tanah Penggugat sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 36 Desa/Kel Purwosari diterbitkan tanggal 15 Juli 2003, dengan Surat Ukur tanggal 27 Januari 2003 Nomor 664/Pwsr/2003 Luas 2.175 M2 atas nama pemegang hak Pemerintah Kabupaten Kudus (vide bukti P-1 = T-4); Penggugat memanfaatkan dengan sewa menyewa antara Pemerintah Kudus dengan penyewa yang merupakan warga masyarakat. Sewa menyewa dilakukan dalam bentuk Perjanjian Kerjasama (vide bukti P-10 sampai dengan bukti P-29);
- Bahwa objek sengketa asal haknya dari Pemberian hak atas tanah negara bebas, yang dasar pendaftarannya adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, tanggal 30-12-2006. No. SK.520.1/1037/1/19/15/2006 yang kemudian terjadi Peralihan Hak dari Zarkoni beralih kepada Najib didasarkan atas akta jual beli Nomor: 57/Kota/2007 tertanggal 20 Februari Tahun 2007 yang dibuat dihadapan Djoko Sanjoto,S.H,selaku PPAT yang berkantor di Kudus (vide bukti T-1,T-2 dan T-3);
- Bahwa Alas Hak milik Penggugat didasarkan pada Sertipikat Hak Pakai Nomor 36 Desa/Kel Purwosari terbit tanggal 15 Juli 2003, dengan Surat Ukur tanggal 27 Januari 2003 Nomor 664/Pwsr/2003 Luas 2.175 M2 atas nama pemegang hak Pemerintah Kabupaten Kudus, asal haknya dari Pemberian hak atas tanah negara bek Bondo deso, yang dasar

Halaman 37 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendaftarannya berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, tanggal 19 May 2003 No. 530.3/188/37/14/15/2003 dan terhadap Sertipikat hak Pakai Penggugat tersebut telah tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah pada Kelurahan Purwosari (*vide* bukti P-1=T4, P-9);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menguraikan fakta hukum, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangan formalitas gugatan, termasuk yang dieksepsi dan pokok sengketa dari sisi permasalahan yuridis dengan mendasarkan pada fakta hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, pihak Tergugat telah menyampaikan Jawabannya tertanggal 6 Maret 2023 yang di upload di dalam persidangan elektronik (*e-court*) pada tanggal 9 Maret 2023, yang mana dalam jawaban tersebut juga memuat judul "DALAM EKSEPSI" yang pada pokoknya, menurut Majelis Hakim, eksepsi Tergugat tersebut tentang Gugatan Penggugat lewat waktu (*daluwarsa*);

Menimbang, bahwa di dalam persidangan elektronik (*e-court*) Pihak Penggugat telah mengajukan Replik atas jawaban Tergugat tertanggal 27 Maret 2023 yang diupload secara elektronik dalam Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 27 Maret 2023 yang pada pokoknya membantah Jawaban Tergugat dan menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai Pokok Sengketanya maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai Eksepsi Tergugat dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dengan adanya Eksepsi tersebut, maka sistematika dari pertimbangan hukum ini adalah sebagai berikut;

- I. Pertimbangan Hukum tentang Eksepsi;
- II. Pertimbangan Hukum tentang Pokok Sengketa;

Menimbang, bahwa dengan mengikuti sistematika tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

I. **DALAM EKSEPSI;**

Halaman 38 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



Menimbang, bahwa dalam pertimbangan terhadap eksepsi apabila terbukti maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk tidak mempertimbangkan lebih lanjut formal gugatan yang tidak dieksepsi maupun pokok sengketa;

Mengenai Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat Lewat Waktu (daluwarsa) ;

Menimbang, Tergugat dalam Eksepsinya pada pokoknya menyatakan bahwa obyek sengketa diterbitkan pada tanggal 01 Februari 2007 sedangkan gugatan Penggugat diajukan pada tanggal 19 Januari 2023, dan Penggugat bersurat kepada Tergugat pada tanggal 16 Juni 2022 Nomor 030/1755/25.06/2022 perihal Tumpang tindih sertifikat milik Pemkab. Kudus, kemudian Penggugat mengajukan gugatan tanggal 19 Januari 2023, ada selisih 217 hari, sehingga berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa) (vide Jawaban Tergugat pada bagian I. DALAM EKSEPSI. Gugatan Penggugat lewat waktu (daluwarsa) pada huruf b halaman 2);

Menimbang, bahwa atas eksepsi Gugatan Penggugat lewat waktu (daluwarsa), dibantah oleh Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam Repliknya tertanggal 27 Maret 2023 yang menyatakan bahwa Gugatan Penggugat masih masuk waktu untuk mengajukan gugatan, berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, Pasal 5 ayat (1) mengamanatkan : "Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif." Bahwa Penggugat telah melakukan upaya administratif Keberatan kepada Tergugat pada tanggal 10 Oktober 2022. Atas upaya administratif keberatan tersebut, sampai dengan batas waktu yang ditentukan Tergugat tidak memberikan jawaban, sehingga

Halaman 39 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat melakukan upaya administratif banding kepada Atasan Tergugat yaitu pada tanggal 31 Oktober 2022. Pada tanggal 22 November 2022, Tergugat baru mengirimkan jawaban atas upaya administratif keberatan dari Penguat, sedangkan atas upaya administratif Banding, atasan Tergugat belum mengirimkan jawaban. Kemudian Penguat mengajukan gugatan di PTUN Semarang pada tanggal 19 Januari 2023 masih dalam tenggang waktu 90 hari dan telah menempuh Upaya Administratif Keberatan dan Upaya Administratif Banding;

Menimbang, bahwa terhadap perdebatan dalil antara Penguat dengan Tergugat tentang Gugatan Penguat lewat waktu (daluwarsa) tersebut, Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan tenggang waktu Pengajuan gugatan, terdapat beberapa kaidah hukum yang mengatur, bagi Pihak yang dituju langsung menggunakan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Yang mengatur bahwa *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara."* Sedangkan bagi Pihak yang tidak dituju langsung oleh objek sengketa kaidah hukumnya diperoleh dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 2 Tahun 1991, tanggal 3 Juli 1991 (SEMA No. 2 Tahun 1991), maupun Yurisprudensi Putusan Nomor 41/K/TUN/1994 dengan kaidah hukum: *"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat itu merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut."*

Menimbang, bahwa setelah ada pengaturan tentang Upaya Administrasi berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi, variabel atau ukuran untuk

Halaman 40 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/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

menghitung tenggang waktu Pengajuan gugatan bertambah, yaitu terkait kapan Upaya Administrasi dilakukan;

Menimbang, bahwa terkait upaya administrasi Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 77 ayat 1 dan 2 jo. Pasal 78 ayat 1 dan 2 mengatur sebagai berikut:

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."*
- 2) *Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan."*

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 Pasal 5 ayat 1 dan 2 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi mengatur, sebagai berikut

- 1) *"Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif."*
- 2) *"Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya."*

Menimbang, bahwa terkait tenggang waktu pengajuan gugatan dikaitkan dengan upaya administrasi yang dilakukan, sebagaimana yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2021 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Rumusan Hukum Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun

Halaman 41 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/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)



2021, E. Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara Angka 1. Lembaga Upaya Administratif pada huruf a. memberikan kaidah hukum bahwa *“Upaya administratif berdasarkan Perma Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang dilakukan melebihi tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diterima atau diumumkannya Surat Keputusan dan/atau Tindakan, tidak menghilangkan hak untuk mengajukan gugatan, apabila gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja sejak mengetahui adanya keputusan dan/atau tindakan tersebut”*:

Dan pada Angka 5 memberikan kaidah hukum bahwa *“Tenggang waktu pengajuan gugatan terhadap sertipikat hak atas tanah yang sudah dipastikan pemiliknya oleh putusan Hakim Perdata yang berkekuatan hukum tetap, apabila diajukan gugatan tata usaha negara tidak lagi dibatasi oleh tenggang waktu pengajuan gugatan”*;

Menimbang, bahwa dari kaidah hukum Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara pada Angka 1 huruf a dapat ditentukan sebagai berikut :

1. Upaya administratif dilakukan melebihi tenggang waktu tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diterima atau diumumkannya Surat Keputusan dan/atau Tindakan dan pengajuan gugatan masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari kerja sejak mengetahui adanya keputusan dan/atau Tindakan tersebut maka hal tersebut tidak menghilangkan hak untuk mengajukan gugatan ;
2. Upaya administratif dilakukan melebihi tenggang waktu tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diterima atau diumumkannya Surat Keputusan dan/atau Tindakan dan pengajuan gugatan melebihi tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari kerja sejak mengetahui adanya keputusan dan/atau Tindakan tersebut maka hal tersebut menghilangkan hak untuk mengajukan gugatan ;

Bagi Pihak ketiga yang tidak dituju diartikan sejak mengetahui keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan ;



Menimbang, bahwa dari kaidah hukum Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara pada Angka 5 dapat ditentukan sebagai berikut :

1. Tenggang waktu pengajuan gugatan tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara tidak dibatasi tenggang waktunya terhadap pengajuan gugatan terhadap sertifikat hak atas tanah yang sudah dipastikan pemiliknnya oleh putusan Hakim Perdata yang berkekuatan hukum tetap ; dan sebaliknya
2. Tenggang waktu pengajuan gugatan tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara dibatasi tenggang waktunya terhadap pengajuan gugatan terhadap sertifikat hak atas tanah yang belum dipastikan pemiliknnya oleh putusan Hakim Perdata yang berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di atas hingga saat ini belum ada putusan Hakim Perdata yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan sudah dipastikan pemilik tanah yang sah terhadap tanah Penggugat dan tanah hak milik atas nama Najib yang tumpang tindih karenanya Pengajuan gugatan Penggugat masih dikenai batas waktu Pengajuan gugatan;

Menimbang, bahwa Penggugat merupakan Pihak yang tidak dituju langsung oleh objek sengketa maka Penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan berpangkal dari sejak mengetahui ada objek sengketa yang merugikan tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum, bahwa Penggugat mengetahui diterbitkannya objek sengketa yaitu didasarkan atas Surat dari Kepala Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Kudus Nomor : 030/1755/25.06/2022 tanggal 16 Juni 2022, Perihal Tumpang Tindih Sertipikat milik Pemkab Kudus yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, disebutkan dalam surat tersebut : *“ Menindaklanjuti tumpang tindih tanah milik Pemerintah Kabupaten Kudus yang terletak di Kelurahan Purwosari Kecamatan Kota Kudus Hak Pakai No. 36/Purwosari dengan Hak Milik atas nama warga masyarakat,bersama ini kami sampaikan bahwa di atas tanah sertipikat Hak*



Pakai No. 36/Purwosari masih terdapat 1 (satu) Sertipikat Hak Milik warga masyarakat yaitu atas nama Sdr. Najib dengan SHM No. 3845 yang belum diselesaikan permasalahannya. Sehubungan dengan hal tersebut, mohon untuk dapat dilakukan pembatalan atas sertipikat Hak Milik yang dimiliki / dikuasai oleh warga masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". (vide bukti P-4), dan terhadap hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa a quo yang merugikan kepentingannya karena terdapat permasalahan tumpang tindih tanah dengan tanah milik Pemerintah Kabupaten Kudus (Penggugat) yang terletak di Kelurahan Purwosari Kecamatan Kota Kudus Hak Pakai No. 36/Purwosari dan kemudian meminta agar Tergugat untuk membatalkan objek sengketa a quo. Oleh karenanya terhitung sejak tanggal 16 Juni 2022 pula menurut Majelis Hakim bahwa Penggugat telah mengetahui objek sengketa dan kepentingannya dirugikan ;

Menimbang, bahwa Penggugat mengetahui objek sengketa yang merugikan kepentingannya terhitung sejak tanggal 16 Juni 2022 dan kemudian Penggugat mengajukan Upaya Administratif berupa Keberatan kepada Tergugat yang diajukan pada tanggal 10 Oktober 2022. (vide bukti P-2) maka Upaya administrasi berupa Keberatan tersebut dilakukan melebihi tenggang waktu tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diketahuinya objek sengketa yang merugikan kepentingan Penggugat sebagaimana yang ditentukan pada Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ;

Menimbang, bahwa karena pengajuan upaya administratif berupa keberatan dari Penggugat telah melebihi tenggang waktu yang ditentukan maka selanjutnya sebagaimana telah ditentukan pada Kaidah Hukum yang termuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2021 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Rumusan Hukum Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2021, E. Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara Angka 1. Lembaga Upaya Administratif pada huruf a., akan dipertimbangkan pengajuan gugatan

Halaman 44 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



Penggugat masih dalam tenggang waktu yang ditentukan atau sebaliknya?
dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat mengetahui objek sengketa yang merugikan kepentingannya terhitung sejak tanggal 16 Juni 2022 kemudian gugatan a quo diajukan / didaftarkan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 20 Januari 2023 maka Pengajuan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat melebihi jangka waktu 90 hari kerja;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada Kaidah Hukum yang termuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2021 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Rumusan Hukum Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2021, E. Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara Angka 1. Lembaga Upaya Administratif pada huruf a. dikarenakan terbukti Upaya administratif berupa Keberatan dilakukan melebihi tenggang waktu tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diketahuinya objek sengketa yang merugikan dan pengajuan gugatan melebihi tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari kerja sejak mengetahui adanya objek sengketa yang merugikan Penggugat tersebut maka hal tersebut menghilangkan hak Penggugat untuk mengajukan gugatan sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menerima eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat lewat waktu (daluwarsa)

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menerima eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat lewat waktu (daluwarsa) maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan formal gugatan lainnya;

II. DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tentang Gugatan penggugat lewat waktu (daluwarsa) dinyatakan diterima, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi dan cukup alasan untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;

Halaman 45 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Oleh karena itu, Majelis Hakim tetap mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk memutus dan menyelesaikan sengketa ini Majelis Hakim hanya menggunakan alat-alat bukti yang relevan. Sedangkan terhadap alat bukti lainnya yang tidak dijadikan dasar untuk memutus dan menyelesaikan sengketa ini, tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima sehingga Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka sesuai ketentuan Pasal 110 juncto Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul selama pemeriksaan sengketa ini yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan;

Mengingat ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini;

M E N G A D I L I

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat lewat waktu (daluwarsa);

II. DALAM POKOK SENGKETA :

Halaman 46 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/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

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Diterima;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam sengketa sebesar Rp. 4.587.000,-(Empat juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada Hari **Selasa Tanggal 23 MEI 2023** oleh Kami **ANDRI NUGROHO EKO SETIAWAN, S.H.** selaku Hakim Ketua Majelis, **NIEKE ZULFAHANUM.,S.H.,M.H.**, **KUSUMA FIRDAUS,S.H.,M.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari **RABU** tanggal **31 MEI 2023** oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **SURIANSYAH, S.H.** selaku **Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang**, dengan dihadiri oleh para pihak secara elektronik.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

ttd

ttd

1. **NIEKE ZULFAHANUM.,S.H.,M.H.**, **ANDRI NUGROHO EKO S, S.H..**

ttd

2. **KUSUMA FIRDAUS, S.H.,M.H.**,

PANITERA PENGANTI

ttd

SURIANSYAH ,S.H.,

Halaman 47 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/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

Rincian Biaya Perkara Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG :

1. PNBP	: Rp. 70.000,-
2. Biaya ATK	: Rp. 225.000,-
3. Biaya Panggilan Sidang dan Sumpah	: Rp. 82.000,-
4. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp. 4.200.000,-
5. Meterai Putusan	: Rp. 10.000,- (+)

Jumlah : Rp 4.587.000,-

(Empat juta lima ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah)

Halaman 48 dari 48 Halaman Putusan Nomor: 4/G/2023/PTUN.SMG