



PUTUSAN

Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SEMARANG**

memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagai berikut dalam perkara:

WIWIK LESTARI, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Plewan III, RT. 001 RW. 003 Kelurahan Siwalan Kecamatan Gayamsari Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga; Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Dr. Aryas Adi Suyanto, S.H., M.H., C.L.A., Hestiana Anggrainityas, S.E., S.H., M.H., dan Sugeng Riyadi, S.H., M.H., semuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Pengacara dan Penasihat hukum pada Kantor Hukum "Dr. ARYAS ADI SUYANTO, S.H., M.H. & ASSOCIATES" beralamat kantor di Jalan Cempolorejo I No. 20 RT. 005 RW. 003 Kelurahan Krobokan Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, domisili elektronik aryasadi.suyanto@yahoo.co.id, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 November 2023;

Penggugat;

Lawan

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG,

Tempat Kedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23 Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Edy Sumarsono, A.Ptnh., M.M., Dian Puri Winasto, S.H., Andre Setiabudi Iskandar, S.H., M.Kn., Nafis Dardiri, S.H., Benedictus Kesuma Adistia, Agung Setiyadi, semuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Aparatur Sipil Negara (ASN) pada Kantor Pertanahan Kota Semarang

Halaman 1 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Ki Mangunsarkoro No. 23 Semarang Provinsi Jawa Tengah, domisili elektronik: pmp2018@yahoo.com. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. MP.02.01/SK/8632-33.74/X/2023, tanggal 22-11-2023; Tergugat;

2. RUBIASIH, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Jati Selatan RT. 003/RW. 002 Kelurahan Jetaksari Kecamatan Sayung Kabupaten Demak Provinsi Jawa Tengah, pekerjaan Karyawan Swasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Dr. Ahmad Hadi Prayitno, S.H., M.H., Hendri L. Nugroho, S.Sos, S.H., M.H., Hana Pritanti, S.H., M.H., M. Maulanal C., S.H., M.Kn, Eky Restu Jaya, S.H., Rizki Kurniasari, S.H., Moh Adib Ulil Fahmi, S.H., dan Lutfi Faril Bastian, S.H., semuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan konsultan hukum pada Kantor Hukum "Dr. AHMAD HADI P., S.H., M.H., CPCLE & ASSOCIATES" beralamat kantor di Jalan Supriyadi No. 21-G Kelurahan Kalicari Kecamatan Pendurungan Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, domisili elektronik PRAYITNOLWF@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 85/A.Smg/PTUN/XI/2023 tanggal 07 Desember 2023;

Tergugat II Intervensi;

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 83/PEN-DIS/2023/PTUN.SMG, tanggal 10 November 2023, tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 83/PEN-MH/2023/PTUN.SMG, tanggal 10 November 2023, tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 83/PEN-PPJS/2023/PTUN.SMG, tanggal 10 November 2023, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;

Halaman 2 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/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

4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 83/PEN-PP/2023/PTUN.SMG, tanggal 10 November 2023, tentang Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 83/PEN-HS/2023/PTUN.SMG, tanggal 07 Desember 2023, tentang Hari Sidang;
6. Putusan Sela Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG, tanggal 19 Desember 2023;
7. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 83/PEN-MH/2023/PTUN.SMG, tanggal 20 Desember 2023, tentang Susunan Majelis Hakim Baru;
8. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 09 November 2023, yang didaftarkan secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 10 November 2023, dengan Register Perkara Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG, dan telah diperbaiki tanggal 7 Desember 2023, serta diajukan pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 14 Desember 2023, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

I. Objek Sengketa

Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 11 – 06 – 2019 Surat Ukur No. 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11 – 06 – 2019, Luas 193 m² (seratus sembilan puluh tiga meter persegi), atas nama RUBIASIH, yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;

II. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang

- Bahwa Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat terhadap Keputusan Tata Usaha Negara serta kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 8,

Halaman 3 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Pasal 1 angka 9, Pasal 1 angka 10 dan Pasal 1 angka 12 dan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang RI No. 51 Tahun 2009 tentang Amandemen Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu :

1. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Amandemen Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan:

“Tergugat adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku“;

2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan:

“Surat Keputusan yang menjadi obyek sengketa adalah suatu penetapan tertulis (beschikking) yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (einmalig) yang berisikan tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual dan final sehingga menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”, dengan uraian atas perkara *a quo*;

- Bersifat konkret artinya obyek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu berupa Obyek Sengketa tidak abstrak, berwujud, tertentu atau dapat ditentukan;



- Bersifat individual artinya keputusan Tata Usaha Negara berupa Obyek Sengketa, tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun terdapat hal yang dituju, dalam hal ini ditujukan kepada Pemegang Sertipikat;
 - Bersifat Final, artinya sudah definitif dan karenanya Keputusan Tata Usaha Negara berupa Obyek Sengketa, sudah dapat menimbulkan akibat hukum;
3. Bahwa 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 (Pasal 1 angka 10);
 4. Bahwa Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang (Pasal 1 angka 12);
 5. Bahwa berdasarkan kedudukan Tergugat yang telah menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara berada di Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, maka kompetensi peradilannya masuk dalam wilayah yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* (Pasal 54 ayat (1));
 6. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, menyatakan
“Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang menerima, memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif”;

III. Tenggang Waktu Gugatan Dan Upaya Administratif

1. Bahwa awalnya Penggugat berhendak menjual tanah milik penggugat berdasarkan atas alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor

Halaman 5 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



692/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 28 – 04 – 2000, Surat Ukur No. 193/Muktiharjo Kidul/1999 Tanggal 05 – 10 – 1999, Luas 200 m² (dua ratus meter persegi), atas nama pemegang hak WIWIK LESTARI yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang kepada pihak lain, dengan terlebih dahulu melalui proses pengecekan keabsahan pada kantor Tergugat;

2. Bahwa berdasarkan hasil pengecekan dan keabsahan sertipikat milik Penggugat, ternyata proses peralihan hak tidak dapat dilanjutkan sehingga Penggugat berkirim surat kepada Tergugat pada tanggal 04 April 2023 dan mendapat balasan dari Tergugat berdasarkan Nomor Surat MP.01.01/2249-33.74.600/IV/2023, Tanggal, 14 April 2023, perihal Undangan Klarifikasi/Mediasi I: Untuk menghadiri klarifikasi di tempat Tergugat pada hari Kamis tanggal 04 Mei 2023;
3. Bahwa Penggugat mengetahui Obyek Sengketa sejak hasil validasi Surat Ukur dan Bidang Tanah yang diterbitkan oleh Tergugat tanggal 09 Mei 2023 diperoleh keterangan dari Tergugat bahwa diatas tanah milik Penggugat terdapat tumpang tindih dengan tanah Obyek Sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/ Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 11 – 06 – 2019 Surat Ukur No. 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11 – 06 – 2019, Luas 193 m² (seratus sembilan puluh tiga meter persergi), atas nama RUBIASIH, yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat mengirimkan surat kepada Penggugat untuk menghadiri klarifikasi di tempat Tergugat yaitu:
 - a. Surat No. 2952/Und.33.74.MP.01.01/V/2023, Tanggal, 26 Mei 2023, perihal Undangan Klarifikasi/Mediasi II : Untuk menghadiri klarifikasi di tempat Tergugat pada hari Senin tanggal 05 Juni 2023;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Surat No. 4040/Und.33.74.MP.01.01/VI/2023, Tanggal, 13 Juni 2023, perihal Undangan Klarifikasi III : Untuk menghadiri klarifikasi di tempat Tergugat pada hari Kamis tanggal 22 Juni 2023;
 - c. Surat No. 6263/Und.33.74.MP.01.01/VII/2023, Tanggal, 23 Agustus 2023, perihal Undangan Klarifikasi IV : Untuk menghadiri klarifikasi di tempat Tergugat pada hari Selasa tanggal 29 Agustus 2023;
 - d. Surat No. 6765/Und.33.74.600.MP.01.01/IX/2023, Tanggal, 12 September 2023, perihal Undangan Klarifikasi V : Untuk menghadiri klarifikasi di tempat Tergugat pada hari Kamis tanggal 14 September 2023;
5. Bahwa pada tanggal 09 Oktober 2023, Penggugat kembali mengirimkan surat kepada Tergugat dengan Nomor 080/AAS/Per/X/2023 Perihal Permohonan untuk Membatalkan, Mencabut dan/atau Mencoret dari Daftar Buku Tanah dan/atau Membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9393/Muktiharjo Kidul karena tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 692/Muktiharjo Kidul, dan mendapatkan balasan dari Tergugat Surat Nomor MP.01.01/7740-33.74.600/X/2023 tanggal 17 Oktober 2023, untuk mempersilahkan para pihak menempuh upaya penyelesaian melalui jalur hukum;
6. Bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, maka Penggugat mengajukan Upaya Banding Administratif ((vide : Pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) huruf (b) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan) ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah dengan mengajukan secara tertulis dalam Surat Nomor 084/AAS/Keberatan/X/2023, tanggal 23 Oktober 2023, Perihal Keberatan Terhadap Surat Dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : MP.01.01/7740-33.74.600/X/2023, Perihal : Permohonan untuk Membatalkan, Mencabut dan Atau Mencoret dari Daftar Buku Tanah dan atau

Halaman 7 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/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)



Membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 9393/ Kelurahan Muktiharjo Kidul karena tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 692/Muktiharjo Kidul, dan telah mendapat Jawaban dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah tanggal 01 November 2023 dengan Surat Nomor : MP.01.02/5468-33/XI/2023 yang intinya Tergugat diminta untuk menangani permasalahan yang dimaksud sebagaimana Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 dan melaporkan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah dalam waktu yang tidak terlalu lama;

7. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang RI No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

Jo. Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang menyatakan :

“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.”

Jo. Pasal 1 angka 9 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi



Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang menyatakan :

“Hari adalah hari kerja”.

8. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif. Dan karena mediasi tidak dapat terlaksana sehingga tidak ditemukan penyelesaian secara damai, maka penyelesaian upaya administratif dari Tergugat berkaitan dengan masalah *in casu* telah dianggap gagal, selanjutnya Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 09 November 2023;

IV. Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan

1. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 jo UU RI No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang RI No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pihak yang merasa kepentingannya dirugikan atas sebuah Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah;
2. Bahwa dengan adanya, Sertipikat Hak Milik Nomor 9393/Kelurahan Muktiharjo Kidul Obyek Sengketa yang posisi dan letaknya tumpang tindih dengan tanah milik Penggugat (alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 28 – 04 – 2000, Surat Ukur No. 193/Muktiharjo Kidul/1999 Tanggal 05 – 10 – 1999, Luas 200 m² (dua ratus meter persegi), atas nama pemegang hak WIWIK LESTARI yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang) yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, adalah sangat merugikan Kepentingan Penggugat, karena Penggugat tidak



dapat memanfaatkan tanah tersebut untuk ditanami atau penggugat tidak dapat menjual tanah tersebut kepada pihak lain;

V. Adapun Alasan – Alasan Pengajuan Gugatan Ini Adalah Sebagai Berikut

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul, berdasarkan Surat Ukur No. 193/Muktiharjo Kidul/1999 Tanggal 05 – 10 – 1999, Luas 200 m² (dua ratus meter persegi) pertama kali diterbitkan oleh Tergugat atas nama Djumadi yang telah dibukukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 28 – 04 – 2000, yang kemudian terjadi peralihan hak kepada Debby Cahyadi berdasarkan Akta Jual beli Nomor 017/2017 tanggal 21 – 02 – 2017 yang dibuat oleh Elly Ninaningsih, S.H. selaku PPAT Kota Semarang, selanjutnya terjadi Peralihan Hak dari Debby Cahyadi kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 – 06 – 2019 yang dibuat oleh Ngadino, S.H., M.H. selaku PPAT Kota Semarang;
2. Bahwa Penggugat berhendak menjual tanah miliknya berdasarkan atas alas hak_Sertipikat Hak Milik Nomor 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 28 – 04 – 2000, Surat Ukur No. 193/Muktiharjo Kidul/1999 Tanggal 05 – 10 – 1999, Luas 200 m² (dua ratus meter persegi), atas nama pemegang hak WIWIK LESTARI yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang kepada pihak lain, dengan terlebih dahulu melalui proses pengecekan keabsahan pada kantor Tergugat,
3. Bahwa berdasarkan hasil klarifikasi dan hasil validasi Surat Ukur Bidang Tanah tanggal 09 Mei 2023 diperoleh keterangan dari Tergugat bahwa diatas tanah milik Penggugat telah terjadi tumpang tindih dengan tanah berdasarkan alas hak lain yaitu Obyek Sengketa : Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 11 – 06 – 2019, Surat Ukur No. 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11 – 06 – 2019, Luas 193 m² (seratus sembilan puluh tiga meter persegi), atas nama RUBIASIH yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;

Halaman 10 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



4. Bahwa posisi tumpang tindih tersebut yaitu, Tanah milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 692/Muktiharjo Kidul tumpang tindih dengan tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 9393/Muktiharjo Kidul (Obyek Sengketa);
5. Bahwa perlu diketahui Sertipikat Hak Milik Nomor 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 28 – 04 – 2000, Surat Ukur No. 193/Muktiharjo Kidul/1999 Tanggal 05 – 10 – 1999, Luas 200 m² (dua ratus meter persegi), atas nama pemegang hak WIWIK LESTARI yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 500/2019 tanggal 11-06-2019 di hadapan Ngadino, S.H., M.H. PPAT Kota Semarang ternyata telah terbit lebih dahulu dibandingkan Obyek Sengketa dengan selisih jangka waktu penerbitan 19 tahun;
6. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul tanah milik Penggugat tersebut, ternyata pertama kali diterbitkan dan telah dibukukan oleh Tergugat pada tanggal 28 – 04 – 2000, sedangkan Obyek Sengketa pertama kali diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 11 – 06 - 2019;
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, terlihat sertipikat yang lebih tua dan lebih dahulu terbit adalah Sertipikat milik Penggugat yaitu selisih 19 tahun dari Obyek Sengketa, sehingga dalam hal ini telah merugikan Penggugat;
8. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA RI No. 5/Yur/ 2018, yang kaidah hukumnya menyatakan : *"Jika terdapat sertipikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama – sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertipikat hak yang terbit terlebih dahulu"*;
9. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA RI No. 976 K/Pdt/2015 tanggal 27 November 2015, kaidah hukumnya menyatakan : *"bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertipikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum"*;

Halaman 11 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



10. Bahwa Yurisprudensi MA RI No. 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016, kaidah hukumnya mengatur :*"Bahwa jika timbul sertipikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertipikat hak yang yang terbit lebih dahulu"*;

VI. Adapun Dasar Gugatan Ini Adalah Sebagai Berikut

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 692, terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, Alas Hak Tanah yasan C.3879, Persil 141, Klas DII, Surat Ukur Tanggal 05-10-1999, Nomor 193/Kelurahan Muktiharjo Kidul/1999, Luas 200 m² (dua ratus meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Tanggal 05-10-1999, Nomor 193/Muktiharjo Kidul/1999, pertama kali diterbitkan oleh Tergugat atas nama Djumadi yang telah dibukukan tanggal 28-04-2000, yang kemudian terjadi peralihan hak kepada Debby Cahyadi berdasarkan Akta Jual beli Nomor 017/2017 tanggal 21-02-2017 yang dibuat oleh Elly Ninaningsih, S.H. selaku PPAT Kota Semarang, selanjutnya terjadi Peralihan Hak dari Debby Cahyadi kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11-06-2019 yang dibuat oleh Ngadino, S.H., M.H. selaku PPAT Kota Semarang;
2. Bahwa Obyek sengketa adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 11 – 06 – 2019, Surat Ukur No. 1988/Muktiharjo Kidul/2019 Tanggal 11 – 06 – 2019, Luas 193 m² (seratus sembilan puluh tiga meter persegi), atas nama RUBIASIH yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang diterbitkan oleh Tergugat;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas terdapat perbedaan selisih tahun penerbitan dan pembukuan Sertipikat yaitu selama 19 tahun antara Sertipikat milik Penggugat dengan Obyek Sengketa;
4. Bahwa terdapat juga perbedaan luasan pada keterangan Surat Ukur Tanah oleh Tergugat, yaitu 7 m² (tujuh meter persegi) antara Sertipikat milik Penggugat dengan Obyek Sengketa;

Halaman 12 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



5. Bahwa tanah milik Penggugat yang terbit terlebih dahulu, kemudian ditumpangi oleh tanah Obyek Sengketa atas nama pihak lain sehingga sertipikat yang terbit terlebih dahulu adalah atas nama Penggugat maka berdasarkan Pasal 32 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

6. Bahwa dalam Pasal 32 Ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan *“dalam hal suatu atas 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 sertifikat itu tidak dapat 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 itu”;*

7. Bahwa ternyata dalam jangka waktu 5 (lima) tahun setelah terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 28 – 04 – 2000, Surat Ukur No. 193/Muktiharjo Kidul/1999 tanggal 05 – 10 – 1999, Luas 200 m² (dua ratus meter persegi) atas nama pemegang hak WIWIK LESTARI yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang tersebut, ternyata tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat itu;

Halaman 13 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



8. Bahwa perbuatan Tergugat telah melanggar azas-azas umum penyelenggaraan negara sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang RI No. 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, terutama :

1. Azas Kepastian Hukum, yaitu Azas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang undangan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara :

Dimana tindakan Tergugat yang menerbitkan Obyek Sengketa menyebabkan tidak adanya kepastian hukum, dikarenakan tanah dengan sertipikat tersebut di atas, letaknya menumpang pada tanah Penggugat yang berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 28 – 04 – 2000, Surat Ukur No. 193/Muktiharjo Kidul/1999 tanggal 05 – 10 – 1999, Luas 200 m² (dua ratus meter persegi), atas nama pemegang hak WIWIK LESTARI yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;

2. Azas Tertib Penyelenggaraan Negara, yaitu Tertib penyelenggara negara merupakan asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan negara;

Dimana tindakan Tergugat yang menerbitkan Obyek Sengketa menunjukkan tidak tertibnya Tergugat dalam menjalankan penyelenggaraan negara, karena di lokasi yang sama terlebih dahulu terbit Sertipikat milik Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 28 – 04 – 2000, Surat Ukur No. 193/Muktiharjo Kidul/1999 tanggal 05 – 10 – 1999, Luas 200 m² (dua ratus meter persegi), atas nama pemegang hak WIWIK LESTARI yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;

Halaman 14 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



3. Azas Profesionalitas, yaitu asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang undangan;

Dimana tindakan Tergugat yang menerbitkan Obyek Sengketa menunjukkan tidak profesionalnya Tergugat dalam menjalankan penyelenggaraan negara yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

4. Azas Akuntabilitas, yaitu asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggung jawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan peraturan dan perundang undangan;
9. Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul yang merupakan Obyek Sengketa tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat dalam hal ini adalah kepada Penggugat, sehingga telah merugikan Penggugat, dikarenakan Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul Tanggal Penerbitan 11 – 06 – 2019, Surat Ukur No. 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11 – 06 – 2019, Luas 193 m² (seratus sembilan puluh tiga meter persegi), atas nama RUBIASIH yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang tumpang tindih berada di atas tanah milik Penggugat yang berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 28 – 04 – 2000, Surat Ukur No. 193/Muktiharjo Kidul/1999 tanggal 05 – 10 – 1999, Luas 200 m² (dua ratus meter persegi), atas nama pemegang hak WIWIK LESTARI yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;

VII. Petitum

Berdasarkan uraian, alasan dan dasar gugatan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*:

Halaman 15 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 11 – 06 – 2019, Surat Ukur No. 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11 – 06 – 2019, Luas 193 m² (seratus sembilan puluh tiga meter persegi), atas nama RUBIASIH yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 11 – 06 – 2019, Surat Ukur No. 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11 – 06 – 2019, Luas 193 m² (seratus sembilan puluh tiga meter persegi), atas nama RUBIASIH yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Dalam Peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 3 Januari 2024, yang diajukan pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 3 Januari 2024, pada pokoknya:

I. Dalam eksepsi.

1. Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut (Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara *a quo*).
 - a. Bahwa setelah dicermati secara seksama materi dan substansi gugatan dari penggugat adalah gugatan menyangkut sengketa penguasaan dan kepemilikan tanah yang kewenangannya ada pada pengadilan negeri dan bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara.
 - b. Bahwa dalil Penggugat sebagaimana posita halaman 4 yang pada intinya menyatakan “penggugat berkehendak menjual tanah SHM Nomor 692/Muktiharjo Kidul dengan melalui proses pengecekan

Halaman 16 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/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)



dan proses peralihan tidak dapat dilanjutkan karena adanya kepemilikan lain di atas tanah Penggugat yaitu SHM Nomor 9393/Muktiharjo Kidul atas nama tergugat II Intervensi”.

- c. Bahwa berangkat dan bertolak pada argumentasi hukum atau dalil penggugat sebagaimana tersebut pada halaman 4 dapat dimaknai bahwa gugatan penggugat tidak menyangkut sengketa administrasi terkait dengan penerbitan obyek sengketa, akan tetapi lebih terkait dengan adanya klaim pihak lain di atas tanah milik penggugat.
- d. Bahwa terhadap penerbitan SHM Nomor 9393/Muktiharjo Kidul yang menurut pengadu terbit di atas tanah milik penggugat dapat dikategorikan sebagai sengketa penguasaan dan pemilikan yang harus diuji terlebih dahulu mengenai kepemilikan tanah dimaksud terlebih dahulu sebelum dilakukan pengujian aspek administrasi dari SHM Nomor 9393/Muktiharjo Kidul atas nama Tergugat II Intervensi.
- e. Bahwa berdasarkan pada kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung, antara lain:
 1. Nomor Perkara 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, Kaidah Hukum: Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya.
 2. Nomor Perkara 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, Kaidah Hukum : bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan.
 3. Nomor Perkara 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1999, Kaidah Hukum: Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut

Halaman 17 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata.

- f. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara *a quo*, oleh karenanya beralasan hukum gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Daluwarsa.

- a. Bahwa gugatan penggugat diajukan telah lewat 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menyatakan: "gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".
- b. Bahwa di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 angka V butir 3, yaitu: " bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebaaimana dimaksud pasal 55 dihitung secara kasuistik sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut".
- c. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 4 Penggugat mendalilkan mengetahui adanya obyek sengketa pada tanggal 4 April 2023, dimana Pengugat mengajukan pengecekan terhadap SHM Nomor 692/Muktiharjo Kidul.
- d. Bahwa sejak tanggal 4 April 2023, penggugat sebenarnya telah mengetahui adanya obyek sengketa, sehingga sejak tanggal 4 April 2023 maka tenggang waktu 90 hari untuk mengajukan gugatan bagi penggugat jatuh pada tanggal 9 Juli 2023, sehingga gugatan penggugat yang diajukan pada tanggal 9 November 2023 telah masuk kategori daluwarsa.

Halaman 18 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 9 November 2023 adalah gugatan yang telah lewat waktu/daluwarsa, sehingga beralasan hukum gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa jawaban Tergugat dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah: Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Muktiharjo Kidul tanggal penerbitan 11-6-2019 Surat Ukur Nomor 01988/Muktiharjo Kidul/2019 tanggal 11-6-2019 luas 193 m2 atas nama Rubiasih.
4. Bahwa obyek sengketa terbit berdasarkan prosedur konversi tanah bekas milik adat C Desa Nomor 3880 Persil 141 Klas D II, telah dipenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

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

Tentang Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Muktiharjo Kidul

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Muktiharjo Kidul 21-12-2022 diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 11-6-2019 melalui prosedur Konversi Tanah Bekas Milik adat C Nomor 3880 Persil 141 Klas D II telah sesuai dengan persyaratan yang berlaku dengan mempedomani ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Halaman 19 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa di dalam penerbitan obyek snegketa Kepala Kantor Kantor Pertanahan Kota Semarang dilampirkan dokumen sebagai berikut:
 - a. Formulir Permohonan dari Rubiasih tertanggal 2 Januari 2019.
 - b. Surat Pernyataan dari Rubiasih tertanggal 2 Januari 2019.
 - c. Surat Pernyataan Penguasaan Tanah dari Rubiasih tertanggal 2 Januari 2023.
 - d. Fotokopi KTP atas nama Rubiasih, Hadi Sucipto dan Jumingan.
 - e. Fotokopi KK atas nama Rubiasih.
 - f. Peta Bidang Tanah Nomor 1037/2019 tertanggal 17-5-2019.
 - g. Berita Acara Kesaksian Riwayat Tanah tertanggal 2 Januari 2019.
 - h. Berita Acara Kesaksian penguasaan Tanah tertanggal 2 Januari 2019.
 - i. Berita Acara Kesaksian perolehan tanah tertanggal 2 Januari 2019.
 - j. Surat Keterangan dari Lurah Muktiharjo Kidul Nomor 593/161/I/2019 tanggal 2 Januari 2019.
 - k. Surat Pernyataan diri dari Rubiasih tertanggal 2 Januari 2019.
 - l. Surat Keterangan riwayat Tanah dari Lurah Muktiharjo Kidul Nomor 593/161/I/2019 tanggal 2 Januari 2019.
 - m. Kutipan Daftar Buku C Nomor 593/161/I/2019 tanggal 2 Januari 2019.
 - n. Fotokopi C Desa Nomor 3880 P 141.
 - o. Fotokopi SPPT PBB Tahun 2018.
3. Bahwa tanah yang dimohon oleh Tergugat II Intervensi adalah tanah bekas milik adat sebagaimana tercatat dalam C Nomor 3880 persil 141 Klas D II.

Halaman 20 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



4. Bahwa bidang tanah yang dimohon oleh Tergugat II Intervensi selanjutnya dilakukan pengukuran dan hasilnya dituangkan dalam peta Bidang Tanah Nomor 1037/2019 tertanggal 17-5-2019 sehingga memenuhi ketentuan Pasal 22 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018.
5. Bahwa setelah dilakukan pengukuran bidang tanah sebagaimana angka 4 di atas, selanjutnya dilakukan Pengumpulan data Yuridis yang dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Tanah tertanggal 23-5-2019 sehingga memenuhi ketentuan Pasal 20 dan 21 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018, Penelitian Data Yuridis dan Pembuktian hak yang dituangkan dalam Risalah Penelitian data Yuridis tanggal 7-6-2019 sehingga memenuhi ketentuan Pasal 22 dan 23 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018.
6. Bahwa selanjutnya dilakukan Pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahannya yang dituangkan dalam Pengumuman data Fisik dan Data yuridis Nomor 494/2019 tanggal 23-5-2019 sehingga memenuhi ketentuan Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018.
7. Bahwa pengumuman data fisik dan data yuridis dilakukan selama 14 hari kalender dan tidak ada sanggahan dan keberatan dari pihak lain maka dilakukan Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data yuridis sebagaimana Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor 468/2019 tanggal 7 Juni 2019, selanjutnya diterbitkan obyek sengketa pada tanggal 11-6-2019.
8. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, penerbitan obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi aspek prosedur-substansi dan kewenangan sebagaimana diatur dalam

Halaman 21 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 sehingga penerbitan obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat sah dan berkekuatan hukum.

9. Bahwa terkait dengan dalil gugatan penggugat sebagaimana halaman 7 sampai dengan halaman 8 angka 1 sampai dengan angka 10, tergugat menolak dengan tegas karena Penggugat belum pernah mengajukan permohonan pengukuran ulang atas SHM Nomor 692/Muktiharjo Kidul, sehingga dapat diketahui secara pasti adanya tumpang tindih dengan obyek sengketa, tanpa dilakukan ukur ulang dugaan tumpang tindih adalah dalil yang premature dan karenanya beralasan hukum gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya.

10. Bahwa dengan tidak adanya identifikasi bidang dengan dilakukan pengukuran ulang/pengembalian batas atas SHM Nomor 692/Muktiharjo, maka dalil dalil yang dibangun oleh Penggugat adalah dalil yang prematur sehingga beralasan hukum dan sudah sepatutnya gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

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

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 :

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

Penjelasannya,

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

Halaman 22 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kepastian hukum
- Kemanfaatan
- Ketidakberpihakan
- Kecermatan
- Tidak menyalahgunakan wewenang
- Keterbukaan
- Kepentingan umum, dan
- Pelayanan yang baik

Sebagaimana dimaksud dalam UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

2. Bahwa untuk memenuhi pelaksanaan “asas-asas umum pemerintahan yang baik “ tersebut sebagaimana dimaksud dalam UU No. 30 Tahun 2014.
 - a. Bahwa Tergugat di dalam melakukan penerbitan obyek sengketa telah dilaksanakan sesuai asas kecermatan dimana Tergugat telah melakukan penelitian data secara administrasi, yuridis dan fisik secara cermat dan hati-hati dan telah dengan dilakukan kegiatan pengukuran yang hasilnya dituangkan dalam Surat Ukur Nomor 01988/Mukthiharjo Kidul/2019 tanggal 11-6-2019 sehingga memenuhi Pasal 22 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018.
 - b. Bahwa Tergugat melakukan Pengumpulan data Yuridis yang dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Tanah tertanggal 23-5-2019 sehingga memenuhi ketentuan Pasal 20 dan 21 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018, dilakukan Penelitian Data Yuridis dan Pembuktian hak sebagaimana dituangkan dalam Risalah Penelitian data Yuridis tanggal 7-6-2019 sehingga memenuhi ketentuan Pasal 22 dan 23

Halaman 23 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018.

- c. Bahwa Tergugat melakukan Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis sebagaimana dituangkan dalam Pengumuman Data Fisik dan Data yuridis Nomor 494/2019 tanggal 23-5-2019 dan pengesahannya sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor 468/2019 tanggal 7 Juni 2019 sehingga memenuhi ketentuan Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018.
3. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian dan penjelasan dari Tergugat sebagaimana tersebut di atas, terbukti bahwa di dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Mukhtiharjo Kidul tanggal penerbitan 11-6-2019 Surat Ukur Nomor 01988/Mukhtiharjo Kidul/2019 tanggal 11-6-2019 luas 193 m² atas nama Rubiasih tidak melanggar ketentuan Pasal 53 UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004 jo. UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan para penggugat seluruhnya.

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

Dalam Eksepsi

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

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 24 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Muktiharjo Kidul tanggal penerbitan 11-6-2019 Surat Ukur Nomor 01988/Muktiharjo Kidul/2019 tanggal 11-6-2019 luas 193 m2 atas nama Rubiasih, sah menurut hukum.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini.

Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 27 Desember 2023, yang diajukan pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 27 Desember 2023, pada pokoknya:

I. Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat Intervensi menolak seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat tanpa terkecuali;
2. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Milik No. 09393/Muktiharjo Kidul dengan Surat Ukur No. 01988/Muktiharjo Kidul/2019 tanggal 11 Juni 2019, dan pemegang hak atas nama Rubiasih;
3. Bahwa obyek sengketa tersebut berasal dari hasil Tanah Yasan C No. 3880 persil 141 kelas D II atas nama Purnomo;
4. Bahwa pokok permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa hak antara Penggugat dengan Pemegang Hak Milik No. 09393/Muktiharjo Kidul, dalam hal ini adalah Tergugat Intervensi;
5. Bahwa gugatan Penggugat Error in Obyekto dengan alasan – alasan yuridis sebagai berikut :
 - 1) Bahwa obyek sengketa adalah Sertifikat Hak Milik No. 09393/Muktiharjo Kidul milik Tergugat Intervensi yang tidak pernah beralih kepada siapapun, sedangkan Sertifikat milik Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik No. 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul dengan pemegang hak atas nama Penggugat yang didapat dari proses jual beli pada tanggal 11 Juni 2019, dan sebelum terjadi proses jual beli tersebut telah dilakukan pengecekan sertifikat pada tanggal 06 Mei 2019;

Halaman 25 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



- 2) Bahwa Penggugat secara yuridis tidak memiliki kepentingan hukum terhadap obyek sengketa dalam perkara ini, sebab Penggugat tidak pernah memiliki hak atas obyek yang disengketakan dalam perkara ini. Pada sertifikat Hak Milik No. 09393/Muktiharjo Kidul tidak pernah terjadi pelepasan hak kepada siapapun. Pemegang hak obyek sengketa dalam perkara ini berasal dari suami dari Tergugat Intervensi berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 19 September 1998 yang dikeluarkan oleh PPAT Camat Pedurungan dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 7 September 1998;
- 3) Bahwa berdasarkan data yuridis antara obyek sengketa dalam perkara ini dengan Sertifikat Hak Milik No. 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul pemegang hak atas nama Penggugat terdapat perbedaan pada asal hak. Dalam obyek sengketa berasal dari tanah yasan C No. No. 3880 persil 141 kelas D II, sedangkan Sertifikat Hak Milik No. 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul milik Penggugat berasal dari tanah Yasan C 3879 Persil 141 Kelas D II;
- 4) Bahwa selain perbedaan asal hak sebagaimana uraian poin 3 diatas, terdapat perbedaan luasan tanah, perbedaan nomer persil, serta batas - batas tanah dalam masing – masing sertifikat yang berbeda. Pada obyek sengketa memiliki batas – batas yaitu :

Sebelah Utara : Jl. Sido Drajat XIV

Sebelah Timur : Lidyawati

Sebelah Selatan : Prihartita

Sebelah Barat : Gereja

Sementara pada Sertifikat Hak Milik No. 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul milik Penggugat memiliki batas – batas yaitu :

Sebelah Utara : Jalan

Sebelah Timur : Triyanto

Sebelah Selatan : Sri Mudiati

Sebelah Barat : Purnomo



- 5) Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, terdapat tidak ada kepentingan Penggugat atas obyek sengketa dalam perkara ini, serta Penggugat sudah seharusnya tidak menderita kerugian akibat terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor No. 09393/Muktiharjo Kidul milik Tergugat Intervensi yang telah dimiliki dan dikuasai secara fisik oleh almarhum suami Tergugat Intervensi sejak 7 September 1998;
6. Bahwa karena terdapat perbedaan nomer persil tanah sebagaimana uraian poin 5 diatas, yang memiliki peran sebagai petunjuk atas lokasi suatu tanah berupa Patok D, dan terdapat perbedaan luas tanah dan perbedaan batas – batas tanah terhadap obyek sengketa dalam perkara ini. Sudah sepatutnya dalil posita Penggugat merupakan gugatan kabur atau gugatan Obscuur Libel;
7. Bahwa terkait dengan uraian diatas, maka sudah seyogyanya kewenangan mengadili, memeriksa dan memutus perkara ini adalah pada Peradilan Umum bukan Peradilan Tata Usaha Negara. Hal ini disebabkan pokok permasalahan dalam gugatan ini adalah sengketa hak bukan sengketa administrasi Tata Usaha Negara, diperlukan uji materiil terlebih dahulu terkait hak kepemilikannya melalui Peradilan Umum apabila terjadi sengketa. Uji materiil terhadap suatu tanah pada sertifikat tidak boleh dikesampingkan untuk mendapatkan kebenaran atas obyek yang disengketakan. Dengan demikian secara yuridis, kewenangan mengadili memeriksa dan memutus perkara ini adalah pada Peradilan Umum bukan Peradilan Tata Usaha Negara;
8. Bahwa gugatan Penggugat sudah kadaluwarsa, dengan alasan – alasan yuridis sebagai berikut :
 - 1) Bahwa obyek perkara dalam perkara ini atas nama Tergugat Intervensi diterbitkan pada tanggal 11 Juni 2019 yang didapat dari proses program Pendaftaran Tanah Sistematis Langsung (PTSL) di kelurahan Muktiharjo Kidul pada tahun 2018;
 - 2) Bahwa menurut pasal 1 angka 4 Undang – Undang No. 5 tahun 1986 berbunyi “sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa

Halaman 27 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



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". Sehingga Berdasarkan pasal tersebut, *In Casu* yang menjadi sengketa Tata Usaha Negara adalah akibat dari dikeluarkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul;

- 3) Bahwa menurut P. De Haan dalam bukunya *Bestuursrecht in de Sociale Rechtsstaat* (Philipus M. Hadjon: 2002) disebutkan Keputusan Tata Usaha Negara / KTUN (*Beschikking*) dapat dibedakan menjadi *Persoonlijk en Zakelijk* yaitu Keputusan Tata Usaha Negara Perorangan dan Keputusan Tata Usaha Negara Kebendaan. *In Casu*, Sertifikat merupakan keputusan Tata Usaha Negara Kebendaan artinya keputusan yang diterbitkan berdasarkan kualitas kebendaan atau status suatu benda sebagai obyek hak, dimana hak yang timbul dapat dialihkan kepada orang lain;
- 4) Dengan demikian menurut pasal 55 Undang – Undang No. 5 tahun 1986 berbunyi "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*". Maka berdasarkan uraian poin 8.3 diatas, Sertifikat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara Kebendaan. *In Casu*, obyek sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul telah diterbitkan di Semarang pada tanggal 11 Juni 2019 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang. Sehingga Penggugat telah lewat waktu dari tenggang waktu sembilan puluh hari dari penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul sebagai Keputusan Tata Usaha Negara Kebendaan;

Halaman 28 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa seluruh jawaban Tergugat Intervensi dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dengan jawaban Tergugat Intervensi dalam pokok perkara. Dan selanjutnya Tergugat Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat tanpa terkecuali dalam jawaban ini;
2. Bahwa Sertifikat milik Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik No 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul, berdasarkan surat ukur No.193/Muktiharjo Kidul/1999 Tanggal 05-10-1999 seluas 200m2 yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang pertama kali diterbitkan oleh tergugat atas nama Djumadi yang telah dibukukan oleh Kepala kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 28-04-2000, yang kemudian terjadi peralihan hak kepada Debby Cahyadi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 017/2017 tanggal 21-02-2017 yang dibuat oleh Elly Ninaningsih, S.H, selaku PPAT Kota Semarang, selanjutnya terjadi peralihan hak dari Debby Cahyadi kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11-06-2019 yang dibuat oleh Ngadino, S.H., M.H. selaku PPAT Kota Semarang.
3. Bahwa menanggapi semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang intinya menyatakan terhadap penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik No. 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal 11-06-2019 seluas 193m2 atas nama RUBIASIH yang tumpang tindih dengan tanah sertipikat Hak Milik No. 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul seluas 200m2 Tanggal 05-10-1999 yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, asal mulanya adalah sebagai berikut :
 - 1) Bahwa pada tanggal 4 April 1993 berdasarkan buku induk kapling Yayasan Bakti Karya terdapat tanah milik Amir Sukotok seluas 400 m2 (empat ratus meter persegi) yang terletak pada persil 141 di Kelurahan Muktiharjo Kidul, kecamatan Pedurungan Kodya Semarang. Kemudian tanah tersebut dijualbelikan kepada Bapak

Halaman 29 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Jarwanto seluas 200 m2 dan kepada Bapak Purnomo seluas 200 m2. Sebagaimana dalam Surat Keterangan Yayasan Bakti Karya yang dikeluarkan di Semarang tanggal 4 April 1993;

- 2) Bahwa kemudian terbit persil tanah C desa yaitu C desa No. 3879 atas nama Jarwanto dan C desa No. 3880 atas nama Purnomo;
- 3) Bahwa sejak tahun 1998 objek sengketa dalam perkara *a quo* telah dikuasai secara fisik oleh almarhum Bapak Masrokan yang merupakan suami dari Tergugat Intervensi sebagaimana Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) dibuat di Semarang tanggal 7 September 1998 dan diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan Muktiharjo Kidul;
- 4) Bahwa pada tanggal 10 September 1998 terjadi jual beli dari Bapak Purnomo kepada almarhum Bapak Masrokan melalui PPAT Camat – Pedurungan. Adapun batas – batas tanah pada saat itu adalah

Sebelah Utara : Rencana Jalan

Sebelah Timur : Lidyawati

Sebelah Selatan : Pri Hartita

Sebelah Barat : Jumadi

Tanah tersebut terletak di Kp. Ngablak Kidul RT. 10/VIII, Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kotamadya Dati II Semarang, dengan luas 200 m2 (dua ratus meter persegi);

- 5) Bahwa pada tahun 2018, Tergugat Intervensi mendaftarkan bidang tanahnya melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Langsung (PTSL) di Kelurahan Muktiharjo Kidul pada tahun 2018 lewat orang ketiga bernama Bpk. Taskundi dan terbit Sertifikat Hak Milik No. 09393/ Muktiharjo Kidul pada tahun 2019;
4. Bahwa Sertifikat milik Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik No. 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul berasal dari tanah yasan C 3879 Persil 141 Klas D II. Apabila dilihat dari poin 3.2 diatas, menurut asal tanah milik Penggugat adalah asal mulanya dari tanah Bapak

Halaman 30 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Jarwanto yang merupakan satu induk kapling Yayasan Bakti Karya terdapat tanah milik Amir Sukotok sebagaimana dari uraian poin 3.1 diatas;

5. Bahwa Sertifikat milik Penggugat awal mulanya dimiliki oleh Djumadi sebagaimana pada Sertifikat Hak Milik Nomor 692/Mukthiharjo Kidul. Nama Djumadi tersebut tertera pada batas tanah sebelah barat obyek sengketa pada tahun 1998 sebagaimana dalam Akta Jual Beli antara almarhum Bapak Masrokan (suami Tergugat Intervensi) dengan Purnomo, yangmana dahulu sebelah barat obyek sengketa tersebut adalah tanah milik JUMADI. Dan pada tahun 2019 sebagaimana dalam obyek sengketa dalam perkara *a quo*, batas tanah sebelah barat dimiliki oleh Gereja. Dengan demikian, dapat dikatakan tanah yang dimaksud oleh Penggugat adalah tanah di sebelah barat milik Tergugat Intervensi, yang sekarang milik Gereja;
6. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 7 angka V.4 yang menyatakan tanah milik Penggugat tumpang tindih dengan obyek sengketa. Namun, Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dan jelas bagian tanah mana milik Tergugat Intervensi yang telah menumpang tanah milik Penggugat. Sementara batas – batas tanah milik kedua Sertifikat terdapat perbedaan yang jelas pada sertifikat yang telah dikeluarkan oleh Badan yang berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan. Adapun batas – batas tanah yang berbeda tersebut adalah sebagai berikut :

Pada obyek sengketa memiliki batas – batas yaitu :

Sebelah Utara : Jl. Sido Drajat XIV

Sebelah Timur : Lidyawati

Sebelah Selatan : Prihartita

Sebelah Barat : Gereja

Sementara pada Sertifikat Hak Milik No. 692/Kelurahan Mukthiharjo Kidul milik Penggugat memiliki batas – batas yaitu :

Sebelah Utara : Jalan

Sebelah Timur : Triyanto



Sebelah Selatan : Sri Mudiati

Sebelah Barat : Purnomo

7. Bahwa tidak benar dalil posita Penggugat halaman 8 nomor 5 yang menyatakan Sertifikat milik Penggugat terbit lebih dahulu dibandingkan obyek sengketa. Berdasarkan uraian Tergugat Intervensi pada poin 3.3 yang telah dijelaskan diatas, bahwa Tergugat Intervensi adalah istri dari almarhum Bapak Masrokan yang telah menguasai secara fisik obyek sengketa dalam perkara ini adalah sejak tahun 1998, kemudian dilakukan jual beli melalui PPAT Camat – Pedurungan tanggal 10 September 1998, dilanjutkan didaftarkan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Langsung (PTSL) di Kelurahan Muktiharjo Kidul pada tahun 2018 lewat orang ketiga bernama Bpk. Taskundi dan terbit Sertifikat Hak Milik No. 09393/ Muktiharjo Kidul pada tahun 2019.
8. Bahwa berdasarkan uraian poin 7 diatas, maka Tergugat Intervensi memiliki obyek sengketa sejak tahun 1998, sehingga Tergugat Intervensi telah menguasai secara fisik atas obyek sengketa dalam perkara ini selama 25 tahun. Sebagaimana menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 24, berbunyi
*“(1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti – bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam Pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
(2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang*

Halaman 32 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :

a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.”

9. Bahwa berdasarkan Rumusan Kamar Tata Usaha Negara dengan SEMA yaitu SEMA Nomor 03 TAHUN 2018 dengan rumusannya sebagai berikut : “Pengujian keabsahan sertifikat hak atas tanah oleh Pengadilan TUN dalam hal terdapat sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih, hakim dapat membatalkan sertifikat yang terbit kemudian, dengan syarat :

1. Pemegang sertifikat yang terbit terlebih dahulu menguasai fisik tanah dengan itikad baik atau riwayat hak dan penguasaannya jelas dan tidak terputus;
2. Atau prosedur penerbitan sertifikat yang terbit terlebih dahulu sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
3. Dalam hal tidak terpenuhinya syarat sebagaimana pada poin a atau b atau c diatas, maka masalah kepemilikan terlebih dahulu harus diselesaikan melalui proses perkara perdata”;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka kami memohon kepada Majelis Hakim untuk memutus perkara ini dengan amar putusannya adalah sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Tergugat Intervensi seluruhnya;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan sah Sertifikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul atas nama Rubiasih;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 33 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Atau

Subsida:

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan keyakinan terhadap Tuhan Yang maha Esa (*ex aequo et bono*).

Penggugat mengajukan replik tertulis atas jawaban Tergugat dan jawaban Tergugat II Intervensi masing-masing pada tanggal 10 Januari 2024 yang diajukan pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 10 Januari 2024, dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan duplik tertulis masing-masing pada tanggal 17 Januari 2024 yang diajukan pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 17 Januari 2024;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-16, sebagai berikut;

1. Bukti P-1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Wiwik Lestari, NIK. 3374046503830002 (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti P-2 : Sertipikat Hak Milik Nomor 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 28 April 2000, Surat Ukur Nomor 193/Muktiharjo Kidul/1999 Tanggal 05 Oktober 1999, Luas 200M2 atas nama Wiwik Lestari (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti P-3 : Akta Jual Beli Nomor 500/2019 Tanggal 11 Juni 2019, dibuat dihadapan PPAT Ngadino, S.H., M.H. di Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti P-4.1 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2018, Tahun 2019, Tahun 2020, Tahun 2021 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama Wajib Pajak Debby Cahyadi (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 34 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti P-4.2 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2023 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 atas nama Wajib Pajak Debby Cahyadi (fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti P-5 : Surat dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah Nomor MP.01.01/2249-33.74.600/IV/2023 Tanggal 14 April 2023, Hal. Klarifikasi, Yang ditujukan kepada Yth. Sdr. Wiwik Lestari (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti P-6.1 : Hasil Validasi Surat Ukur Dan Bidang Tanah Tanggal 09 Mei 2023 atas nama Wiwik Lestari, Yang diterbitkan oleh An. Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Koordinator Substansi Survei Pemetaan Dasar dan Tematik Kantor Pertanahan Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti P-6.2 : Peta Gambar Objek Sengketa, terdapat tumpang tindih antara tanah Nomor Hak M. 00692 dengan tanah Nomor M.09393 (fotokopi sesuai dengan fotokopi scan);
9. Bukti P-7.1 : Surat dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 2952/Und-33.74.MP.01.01/V/2023 Tanggal 26 Mei 2023, Hal. Klarifikasi, Yang ditujukan kepada: Yth. 1. Wiwik Lestari; 2. Suparno (fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti P-7.2 : Surat dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 4040/Und-33.74.MP.01.01/VI/2023 Tanggal 13 Juni 2023, Hal. Klarifikasi III, Yang ditujukan kepada: Yth. 1. Wiwik Lestari; 2. Suparno; (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 35 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti P-7.3 : Surat dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 6263/Und-33.74.MP.01.01/VIII/2023 Tanggal 23 Agustus 2023, Hal. Klarifikasi, Yang ditujukan kepada: Yth. 1. Sdr. Wiwik Lestari; 2. Sdr. Suparno (fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti P-7.4 : Surat dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 6765/Und-33.74.600.MP.01.01/IX/2023 Tanggal 12 September 2023, Hal. Klarifikasi, Yang ditujukan kepada: Yth. 1. Lurah Muktiharjo Kidul; 2. Wiwik Lestari; 3. Kusriyanto, S.H., M.H. q.q Rubiasih/Suparno; (fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti P-8 : Surat dari Kuasa Hukum Pemohon Nomor 080/AAS/Per/X/2023 Tanggal 09 Oktober 2023, Perihal. Permohonan Untuk Membatalkan, Mencabut dan/atau Mencoret dari Daftar Buku Tanah dan/atau Membatalkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 9393/Muktiharjo Kidul dikarenakan terjadi tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 692/Muktiharjo Kidul, Yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti P-9 : Tanda Terima Surat Nomor 080/AAS/Per/X/2023 yang diajukan oleh Law Office Dr. Aryas Adi Suyanto, SH, MH & Associates, Yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang Tanggal 10 Oktober 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti P-10 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor MP.01.01/7740-33.74.600/X/2023

Halaman 36 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 17 Oktober 2023, Hal. Permohonan untuk membatalkan, mencabut dan/atau mencoret dari daftar Buku Tanah dan/atau membatalkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 9393/Muktiharjo Kidul dikarenakan tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 692/Muktiharjo Kidul, Yang ditujukan kepada Yth. Hestiana Anggrainingsy, S.E., S.H., M.H. q.q. Wiwik Lestari (fotokopi sesuai dengan asli);

16. Bukti P-11 : Tanda Terima Surat Nomor 084/AAS/Keberatan/X/2023 Tanggal 23 Oktober 2023, Yang diajukan oleh Kuasa Hukum Wiwik Lestari, Yang diterima Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah tanggal 23 Oktober 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);

17. Bukti P-12 : Tanda Terima Surat Nomor 085/AAS/Keberatan/X/2023 Tanggal 23 Oktober 2023, Yang diajukan oleh DR. Aryas Adi Suyanto, SH, MH, Yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang Tanggal 23 Oktober 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);

18. Bukti P-13 : Surat dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor MP.01.02/5468-33/XI/2023 Tanggal 1 November 2023, Perihal. Keberatan terhadap Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang No. MP.01.01/7740-33.74.600/X/2023 Perihal. Permohonan untuk Membatalkan, Mencabut dan/atau Mencoret dari Daftar Buku Tanah dan/atau Membatalkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 692/Muktiharjo Kidul, Yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 37 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/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

19. Bukti P-14.1 : Surat Keterangan Tanggal 4 April 1993, Yang diterbitkan oleh Yayasan Bakti Karya Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
20. Bukti P-14.2 : Buku C Desa Nomor 3879 Persil 141 Kelas Desa II, Luas 200M2 atas nama Jarwanto (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
21. Bukti P-14.3 : Daftar Keterangan Objek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Desa Muktiharjo, Kecamatan Genuk, Nomor 3879 Tanggal 23 Maret 1993 atas nama Jarwanto (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
22. Bukti P-14.4 : Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 593.72 a/9/94 Tanggal 16 September 1994, Yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Muktiharjo Kidul dan Diketahui Camat Pedurungan (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
23. Bukti P-14.5 : Akta Jual Beli Nomor /Pedurungan/1994 dibuat dihadapan PPAT Drs. Suseno di Kecamatan Pedurungan (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
24. Bukti P-15 : Peta Blok Kelurahan Muktiharjo Kidul (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
25. Bukti P-15.1 : Surat Keterangan/Pengantar Nomor 474/46/II/2024 atas nama Wiwik Lestari, Yang diterbitkan oleh Kasi Trantib dan Pemerintahan an. Lurah Muktiharjo Kidul (fotokopi sesuai dengan asli);
26. Bukti P-16 : Surat dari Kuasa Hukum Wiwik Lestari Nomor 084/AAS/Keberatan/X/2023 Tanggal 23 Oktober 2023, Perihal. Surat Keberatan terhadap Surat Kantor Pertanahan Kota Semarang No. MP.01.01/7740-33.74.600/X/2023 Perihal. Permohonan untuk Membatalkan, Mencabut dan/atau Mencoret dari Daftar Buku Tanah dan/atau

Halaman 38 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/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

membatalkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 692/Muktiharjo Kidul, Yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah (fotokopi sesuai dengan scan);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-5, sebagai berikut;

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 11 Juni 2019, Surat Ukur Nomor 01988/Muktiharjo Kidul/2019 Tanggal 11 Juni 2019, Luas 193M2 atas nama Rubiasih (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T-2 : Surat Ukur Nomor 01988/Muktiharjo Kidul/2019 Tanggal 11 Juni 2019, Luas 193M2, (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Warkah Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 9393/Muktiharjo Kidul atas nama Rubiasih (fotokopi sesuai dengan asli, dengan beberapa lampiran sesuai fotokopi);
4. Bukti T-4 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 28 April 2000, Surat Ukur Nomor 193/Muktiharjo Kidul/1999 Tanggal 05 Oktober 1999, Luas 200M2 atas nama Wiwik Lestari (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T-5 : Warkah Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 692/Muktiharjo Kidul atas nama Wiwik Lestari (fotokopi sesuai dengan asli, dengan beberapa lampiran sesuai fotokopi);

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan

Halaman 39 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/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

pembandingnya, masing-masing diberi tanda TII.Int-1 sampai dengan TII.Int-11, sebagai berikut;

1. Bukti TII.Int-1 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Rubiasih, NIK: 3321045601670003 (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti TII.Int-2 : Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 11 Juni 2019, Surat Ukur Nomor 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11 Juni 2019, Luas 193M2, atas nama Rubiasih (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti TII.Int-3 : Surat Kematian Nomor 474.3/Dpl/VII/2021 Tanggal 8 Juli 2021 atas nama Masrokan, Yang Diterbitkan oleh Kepala Desa Jetaksari (fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti TII.Int-4 : Kartu Keluarga Nomor 3321042608190003, atas nama Kepala Keluarga Rubiasih, dikeluarkan Tanggal 26 Agustus 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti TII.Int-5 : Buku C Desa Nomor 3880 Persil 141 Kelas Desa II, Luas 200M2 atas nama Purnomo (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
6. Bukti TII.Int-6 : Surat Keterangan Tanggal 4 April 1993, Yang diterbitkan oleh Yayasan Bakti Karya Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti TII.Int-7 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) Tanggal 7 September 1998 atas nama Masrokan beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti TII.Int-8 : Akta Jual Beli Nomor 598/186A/IX/IMth/98 Tanggal 19 September 1998 dibuat dihadapan PPAT Madiono, BA di Kecamatan Pedurungan (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 40 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/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)



9. Bukti TII.Int-9 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 Tanggal 28 Februari 2023 atas nama Wajib Pajak Rubiasih (fotokopi sesuai dengan print out);
10. Bukti TII.Int-10: Kutipan Akta Nikah Nomor 120/44/VI/92/93 Tanggal 20-06-1992 antara Masrokan dan Rubiasih, Yang diterbitkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunung Kidul (fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti TII.Int-11: Denah Kapling dari Keuskupan Agung Semarang tanggal 31 Desember 1987 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang Bernama H. Jarwanto, SE dan Sri Hadi, dimana telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya:

H. Jarwanto, SE, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa letak tanah objek sengketa sekarang di Ngablak Muktiharjo Kidul, kalau dulu Muktiharjo sebelum ada pemisahan menjadi 2 (dua);
- Bahwa saksi tinggal di Muktiharjo Kidul, jaraknya sekitar 300 meter dari lokasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi beli dari Yayasan Sosial Soegiyapranoto (YSS) luas tanahnya 400 M², dan pada tahun 1993 melalui Pak Totok Supriyanto dengan memakai kuitansisaya beli yang 200 m² dan masih letter C, dan yang 200 M² lagi dibeli Pak Purnomo;
- Bahwa fisik tanah pada saat itu masih berupa tanah kosong dan belum ada bangunan apapun;
- Bahwa pada tahun 1994 saksi menjual tanahnya kepada Pak Jumadi dan fisik tanah masih dalam tanah kosong hanya ada tanaman pisang, kemudian dijual kepada Reymond dan diatasnamakan istrinya (Debby Cahyadi) setelahnya dijual lagi kepada Ibu Wiwik (Penggugat) dan sudah bersertipikat;
- Bahwa batas-batas tanah sebelah utara berbatasan dengan jalan, sebelah barat dengan tanah milik Pak Purnomo (dulu beliau Lurah Pedurangan

Halaman 41 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Kidul) sekarang sudah ada bangunan gereja, sedangkan untuk batas yang sebelah timur dan selatan saksi kurang tahu;

- Bahwa tidak ada yang keberatan saksi membeli tanah dan menjual tanah tersebut kepada Pak Jumadi;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan gereja (dulu tanah Pak Purnomo) dibangun dan tidak tahu peralihan tanah Pak Purnomo;
- Bahwa sampai sekarang tanah objek sengketa masih berupa tanah kosong;
- Bahwa saksi tidak pernah menjual tanah objek sengketa kepada pihak lain selain kepada Pak Jumadi;

Sri Hadi, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi yang mengenalkan Pak Jarwanto dengan Pak Jumadi;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah objek sengketa;
- Bahwa fisik tanah pada saat itu masih berupa tanah lempung, belum ada apa-apa, cuma ditumbuhi pisang dan alang-alang;
- Bahwa saksi tahu ada jual beli antara Pak Jarwanto dengan Pak Jumadi;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Pak Purnomo;
- Bahwa saksi pernah mendengar tanah Pak Jumadi telah dibeli oleh bos Pak Jumadi di Maspion bernama Reymond Suwandi dan istrinya Debby Cahyadi;
- Bahwa pada tahun 1994 saksi tidak tahu tanah yang dijual sudah bersertipikat atau belum;
- Bahwa pada saat itu belum ada gerja di dekat tanah objek sengketa;

Tergugat tidak mengajukan saksi maupun ahli dalam persidangan sengketa *a quo*, meskipun telah diberikan kesempatan secara patut oleh Pengadilan;

Tergugat II Intervensi mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang bernama Yunianto, Remin dan Dra. Suprapti, dimana telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya:

Yunianto, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tinggal di Ngeblak sejak tahun 1997 dan dari sebelah tanah milik Rubiah dari sebelah timur;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Masrokan (suami dari Rubiasih);



- Bahwa tanah objek sengketa adalah milik Pak Masrokan dan meminta saksi untuk merawatnya;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah objek sengketa;
- Bahwa pada tahun 1997 belum ada gereja dan tanah masih tanah kosong;
- Bahwa tidak tahu ada patok batas tanah milik Pak Masrokan dan tidak ada yang mencari tanah milik Pak Masrokan;
- Bahwa pada tahun 2007 ada bangunan yang dibangun Pak Remin (teman saksi) dan pada tahun tersebut juga datang Pak Tarmin minta dicarikan tempat untuk tinggal dan saksi menyampaikan kepada Pak Masrokan dan memberi izin untuk tinggal sampai tahun 2021 dan tidak tahu siapa yang menyuruh meninggalkan tempat tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu pemilik tanah disebelah tanah Pak Masrokan;
- Bahwa pada Bukti TII.Int-11, saksi menyampaikan Kapling nomor 37 milik Pak Masrokan, nomor 35 gereja, sementara tanah milik saya yang diberi gambar *arsir*;
- Bahwa saksi tidak tahu Pak Masrokan beli tanah dari siapa;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Pak Jarwanto, Pak Jumadi dan Pak Purnomo;
- Bahwa tanah Pak Masrokan sekarang sudah bersertipikat atas nama istrinya Rubiasih;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Pak Supar, Pak Sugito dan Ibu Wiwik (Penggugat);
- Bahwa saksi tidak pernah diberi uang oleh Ibu Wiwik (Penggugat) untuk merawat tanahnya dan lupa pernah diberi uang oleh Penggugat untuk memasang patok tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat petugas ukur pada saat proses pensertipikatan tanah;

Remin, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tinggal di tanah objek sengketa sejak tahun 2007 dan pada saat itu sudah ada bangunan semi permanen yang dibangun oleh mertua saksi serta ditinggalin untuk usaha laundry dan mertua jualan leker keliling;

Halaman 43 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah objek sengketa milik Pak Masrokan dan kata mertua saksi ada perjanjian bisa menempati tapi tidak bisa menjual dan jika pemilik ingin membangun maka saksi siap pergi;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Yunianto, tetangga dekat;
- Bahwa ada pihak lain yang keberatan atas tanah objek sengketa milik Pak Masrokan dan menyuruh saksi untuk pindah tanpa menunjukkan sertipikat tanah serta saksi tidak pernah menginfokan kepada Pak Masrokan;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar tanah milik Pak Masrokan akan dijual;
- Bahwa pada tahun 2007 sudah ada bangunan gereja;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Ibu Rubiasih;
- Bahwa saksi pernah mendapat uang Rp 2 juta untuk membongkar bangunan yang ditinggalinnya dan yang memberi uang tersebut dari Babinsa dan Kamtibnas;
- Bahwa saksi tidak pernah ditunjukkan sertipikat tanah dikarenakan saksi tidak pernah ketemu dengan Pak Masrokan;
- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Wiwik (Penggugat) karena mencari lokasi tanah;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Ibu Debby;

Dra. Suprapti, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa tanah objek sengketa dulunya tanahnya Pak Purnomo, lalu dijual kepada Pak Masrokan;
- Bahwa Pak Purnomo adalah suami saksi;
- Bahwa jual beli tanah tersebut pada tahun 1998 dan lokasi tanah di Muktiharjo Kidul;
- Bahwa saksi tidak tahu luas dan batas-batas tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi membenarkan nama dan tanda tangan pada Bukti T.II. Int-8;
- Bahwa fisik tanah berupa rawa;
- Bahwa saksi tidak tahu ada bangunan gereja dekat tanah objek sengketa;
- Bahwa setahu saksi tanah suaminya tidak pernah dijual kepada gerja;
- Bahwa saksi tidak tahu ada patok batas tanah;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Ibu Rubiasih;
- Bahwa saksi tidak pernah ke lokasi tanah objek sengketa;

Halaman 44 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/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

- Bahwa saksi lupa alm. Pak Purnomo beli tanah dari siapa dan lupa kapan membelinya;
- Bahwa saksi tidak ikut melakukan pengecekan pada saat tanah suaminya dijual;
- Bahwa saksi lupa alm. Suaminya membeli tanah tersebut sudah bersertipikat atau belum;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Jarwanto, tetangga satu RT dengan saksi;
Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa pada hari Jum'at, tanggal 2 Februari 2024;

Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 6 Maret 2024;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Pemeriksaan Setempat dan Berita Acara Persidangan telah termuat serta merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon Putusan Pengadilan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat telah diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, tanggal penerbitan 11-06-2019 Surat Ukur No. 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11-06-2019, Luas 193 m² atas nama Rubiasih, yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang (*vide* bukti T-1 dan T-2=TII.Int-2);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawabannya, dimana di dalam jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi terdapat unsur eksepsi, sehingga sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi terlebih dahulu:

Halaman 45 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



EKSEPSI

Menimbang, bahwa setelah membaca dan memeriksa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, maka Pengadilan menilai bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi berkaitan dengan:

Eksepsi Tergugat:

1. Eksepsi mengenai kompetensi absolut (Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*);
2. Eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat daluwarsa;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat *error in obyekto*;
2. Eksepsi mengenai gugatan kabur atau gugatan *obscur libel*;
3. Eksepsi mengenai kewenangan absolut;
4. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat sudah kadaluwarsa;

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut maka eksepsi Tergugat pertama dan eksepsi Tergugat II Intervensi ketiga termasuk jenis eksepsi yang berkaitan dengan kompetensi absolut Pengadilan sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sedangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi selebihnya berkaitan dengan eksepsi lain sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana eksepsi tersebut akan diputus bersama-sama dengan pokok sengketanya;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan eksepsi dalam jawaban yang pada pokoknya menyatakan setelah dicermati secara seksama materi dan substansi gugatan dari Penggugat adalah gugatan yang menyangkut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa penguasaan dan kepemilikan tanah yang kewenangannya ada pada Pengadilan Negeri dan bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga beralasan hukum gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak diterima (*vide* Jawaban Tergugat bagian *Dalam Eksepsi* angka 1 halaman 1 sampai dengan halaman 3);

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi mendalilkan eksepsi dalam jawaban yang pada pokoknya menyatakan permasalahan dalam gugatan adalah sengketa hak bukan sengketa administrasi tata usaha negara sehingga perlu di uji terlebih dahulu hak kepemilikannya melalui peradilan umum sehingga kewenangan mengadili memeriksa dan memutus perkara ini adalah pada peradilan umum bukan peradilan tata usaha negara (*vide* Jawaban Tergugat II Intervensi bagian *Dalam Eksepsi* angka 7 halaman 3);

Menimbang, bahwa Penggugat membantah eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa ketentuan dasar kewenangan absolut pengadilan diatur dalam pasal 47 *jo* pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dapat diketahui kewenangan pengadilan tata usaha negara adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara;

Menimbang, bahwa batasan formal yuridis mengenai sengketa Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi "*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*";

Halaman 47 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/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)



Menimbang, bahwa dengan mengacu ketentuan tersebut di atas, diketahui kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara ialah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, yang mana suatu sengketa dapat dikategorikan sebagai sengketa Tata Usaha Negara apabila sekurang-kurangnya harus memenuhi 3 (tiga) unsur secara kumulatif sebagai berikut:

1. Sengketa tersebut timbul antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara (subjek hukum);
2. Sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara (objek sengketa);
3. Sengketa tersebut timbul dalam bidang tata usaha negara (sifat sengketa);

Menimbang, bahwa Pengadilan akan mempertimbangkan terlebih dahulu dari segi unsur subjek hukum yang bersengketa, diketahui bahwa Penggugat ialah subjek hukum perseorangan (*naturlijke person*) dan Tergugat ialah pejabat tata usaha negara yang melakukan tindakan dalam menerbitkan objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan memeriksa berkas perkara *a quo*, maka diketahui bahwa yang mengajukan gugatan adalah Wiwik Lestari (*vide* bukti P-1) sebagai Penggugat yang pada pokoknya mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai Tergugat. Dengan demikian unsur sengketa tata usaha negara berupa subjek hukum telah terpenuhi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah objek yang disengketakan merupakan keputusan tata usaha negara dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa maksud dari keputusan tata usaha negara diatur dalam ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi "*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". Dan diperluas pemaknaannya di dalam ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan "*Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:*

- a. *Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;*
- b. *Keputusan badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;*
- c. *Berdasarkan ketentuan Perundang-undangan dan AUPB;*
- d. *Bersifat final dalam arti lebih luas;*
- e. *Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau*
- f. *Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat."*

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa dihubungkan dengan unsur keputusan tata usaha negara sebagaimana ditentukan pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka Pengadilan berpendapat bahwa:

- Tindakan hukum Tergugat berbentuk penetapan tertulis mengenai penerbitan sertipikat hak milik;
- Dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam lingkungan kekuasaan eksekutif yakni Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang;
- Tindakan hukum Tergugat didasarkan kepada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Tindakan hukum Tergugat tersebut telah bersifat konkret karena sertipikat hak milik telah nyata hal yang diatur dan tidak abstrak yaitu mengenai penerbitan sertipikat hak milik, bersifat individual karena secara tegas menyebutkan bahwa Rubiasih sebagai pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, dan bersifat final karena objek sengketa *a quo* sudah definitif atau tidak memerlukan persetujuan lagi dari pihak manapun;

Halaman 49 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



- Telah menimbulkan akibat hukum, yaitu memberikan prioritas atas hak milik atas tanah kepada Rubiasih;
- Telah berlaku bagi warga masyarakat, khususnya bagi perseorangan yang bernama Rubiasih;

Menimbang, bahwa objek sengketa *a quo* juga tidak termasuk kriteria Keputusan Tata Usaha Negara yang terkena pengecualian/pembatasan secara langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 49 maupun pengecualian secara tidak langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga unsur sengketa tata usaha negara berupa objek sengketa merupakan keputusan tata usaha negara telah terpenuhi dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai unsur sifat sengketa, apakah sengketa tersebut timbul dalam bidang tata usaha negara dengan pertimbangan sebagai berikut?

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mencermati dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan pada pokoknya alasan diterbitkannya objek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kepastian hukum, asas tertib penyelenggaraan negara, asas profesionalitas dan asas akuntabilitas, serta tuntutan atau hal yang dimintakan oleh Penggugat yang dimohonkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang adalah untuk menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa *a quo* dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa *a quo*. Oleh karenanya Pengadilan menilai bahwa Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dalam rangka pengujian keabsahan objek sengketa *a quo*, alasan maupun tuntutan Penggugat tidak meliputi unsur sengketa penguasaan kepemilikan tanah maupun yang bersifat keperdataan sehingga permasalahan hukum dalam sengketa *in litis* berada dalam ranah tata usaha negara. Dengan demikian unsur sengketa tata usaha berupa haruslah timbul dalam bidang tata usaha negara telah terpenuhi dalam perkara *a quo*;

Halaman 50 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan berpendapat bahwa sengketa ini merupakan sengketa tata usaha negara yang telah memenuhi seluruh unsur dalam ketentuan pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang telah berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa yang diajukan oleh Penggugat. Dengan demikian eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kompetensi absolut patut dinyatakan tidak diterima;

2. Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat *error in obyekto*;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi mendalilkan eksepsi dalam jawaban yang pada pokoknya menyatakan Penggugat tidak memiliki kepentingan atas objek sengketa dan Penggugat sudah seharusnya tidak menderita kerugian atas terbitnya objek sengketa dikarenakan objek sengketa berasal dari yasan C No. 3880 persil 141 kelas DII sedangkan sertipikat hak milik Penggugat berasal dari tanah yasan C 3879 persil 141 kelas DII (*vide* Jawaban Tergugat II Intervensi bagian *Dalam Eksepsi* angka 8 halaman 3 dan halaman 4);

Menimbang, bahwa Penggugat membantah eksepsi Tergugat II Intervensi dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa "*Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang di sengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi*";

Halaman 51 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Menimbang, bahwa Penggugat dikatakan memiliki kapasitas sebagai pihak dalam perkara ini apabila memiliki kepentingan sebagai syarat untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, dan untuk mengetahui apakah Penggugat memiliki kepentingan ataukah tidak dalam perkara *a quo*, maka sesuai dengan asas hukum ***no interest no action*** (tidak ada kepentingan, tidak ada gugatan) dan berdasarkan pendapat Indroharto, S.H. dalam bukunya yang berjudul "Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan – Indonesia 2003), hlm 37 - 40 menyatakan: Pengertian Kepentingan itu dalam kaitannya dengan Hukum Acara Tata Usaha Negara mengandung dua arti, yaitu:

1. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum terhadap nilai yang harus dilindungi itu dapat dilihat dari beberapa faktor, yaitu:
 - a. Kepentingan dalam kaitannya yang berhak menggugat;
 - b. Kepentingan dalam hubungannya dengan keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan;
2. Kepentingan proses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mencermati dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya dan bukti surat, didapati fakta hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah di Kelurahan Muktiharjo Kidul seluas 200 m² dari Debby Cahyadi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 500/2019 tanggal 11-07-2019 (*vide* bukti P-3) dan diatas bidang tanah tersebut telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor: 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul seluas 200 m² dan sudah terjadi peralihan hak terakhir atas nama Penggugat (*vide* bukti P-2=T-4);

Menimbang, bahwa sebidang tanah yang dibeli Penggugat tersebut juga telah terbit sertipikat hak milik lain yakni objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, tanggal penerbitan 11-06-2019 Surat Ukur No. 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11-06-2019, Luas 193 m² atas nama Rubiasih, yang terletak di



Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang (*vide* bukti T-1 dan T-2=TII.Int-2);

Menimbang, bahwa atas terbitnya objek sengketa tersebut maka mengakibatkan Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut untuk ditanami atau Penggugat tidak dapat menjual tanah tersebut kepada orang lain sebagaimana dalam dalil Penggugat pada gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat memiliki kepentingan yang dirugikan atas diterbitkannya objek sengketa *a quo* dimana telah terpenuhi unsur-unsur kepentingan yaitu nilai yang harus dilindungi oleh Penggugat dikarenakan telah membeli bidang tanah dengan alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul dan juga kepentingan proses yaitu Penggugat dapat memanfaatkan dan menjual bidang tanah tersebut jika objek sengketa dibatalkan oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karenanya terbukti bahwa Penggugat mempunyai hubungan hukum, kapasitas dan kepentingan/legalitas sebagai pihak yang dirugikan dalam perkara *a quo* sesuai dengan ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat *error in obyekto* patut dinyatakan tidak diterima;

3. Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat daluwarsa;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan eksepsi dalam jawaban yang pada pokoknya menyatakan sejak tanggal 4 April 2023 Penggugat sebenarnya telah mengetahui objek sengketa sehingga gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 9 November 2023 telah masuk kategori daluwarsa. Dengan demikian beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (*vide* Jawaban Tergugat bagian *Dalam Eksepsi* angka 2 halaman 3);

Halaman 53 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi mendalilkan eksepsi dalam jawaban yang pada pokoknya menyatakan objek sengketa diterbitkan pada tanggal 11 Juni 2019 sehingga Penggugat telah lewat waktu dari tenggang waktu 90 hari (*vide* Jawaban Tergugat II Intervensi bagian *Dalam Eksepsi* angka 8 halaman 3 dan halaman 4);

Menimbang, bahwa Penggugat membantah eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa tenggang waktu mengajukan gugatan diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia 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*";

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mencermati objek sengketa *a quo*, maka objek sengketa *a quo* tidak ditujukan secara langsung kepada Penggugat, maka penghitungan tenggang waktu dapat berpedoman pada kaidah hukum yang terkandung dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg. Nomor 5 K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993, Reg. Nomor 41 K/TUN/1994, tanggal 19 November 1994 dan Reg. Nomor 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Maret 2002, dalam Yurisprudensi tetap tersebut memuat kaidah hukum "*bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya adalah sembilan puluh hari dihitung secara kasuistis sejak mengetahui akan adanya keputusan yang merugikan kepentingannya tersebut*". Berdasarkan kaidah hukum dalam yurisprudensi tersebut, maka bagi pihak yang tidak dituju langsung oleh keputusan tata usaha negara, tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung secara kasuistis sejak kapan Penggugat mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas diterbitkannya objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah diberlakukannya Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang

Halaman 54 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, maka tenggang waktu (*time limit*) untuk mengajukan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif mengatur bahwa:

“Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau dimumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif mengatur bahwa *Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif*, maka ketentuan yang relevan dipakai untuk dasar hukum penghitungan tenggang waktu adalah Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yaitu 90 (sembilan puluh) hari setelah keputusan upaya administratif diterima;

Menimbang, bahwa apabila tenggang waktu dihubungkan dengan upaya administratif maka bagi para pihak yang hendak mengajukan gugatan terhadapnya terbuka suatu upaya administratif, maka tenggang waktu 90 hari untuk mengajukan gugatan itu harus dihitung sejak diterimanya atau diumumkannya atau sejak diketahuinya keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara sampai didaftarkan pada Pengadilan Tata Usaha Negara. Apabila terhadap objek sengketa diajukan upaya administratif maka penghitungan tenggang waktu dihentikan dahulu untuk sementara (dibantarkan) sampai dengan dikeluarkannya surat berupa tanggapan dari upaya administratif tersebut atau sampai tenggang



waktu yang diberikan terhadap upaya administratif, kemudian penghitungan tenggang waktu tersebut dapat dilanjutkan kembali;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mencermati Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan terhadap ketentuan tersebut diatas, maka penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan terkait upaya administratif tidak diatur secara khusus sehingga Pengadilan berpedoman pada mekanisme upaya administratif sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif, khususnya pasal 3 ayat 2 berbunyi bahwa *“Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan”*;

Menimbang, bahwa ketentuan untuk mengajukan upaya administratif bagi masyarakat yang dirugikan atas suatu keputusan dan/atau Tindakan diatur dalam ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan (2), dan Pasal 77 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, menyebutkan:

Pasal 75

- (1) *Warga masyarakat yang dirugikan terhadap keputusan dan/atau tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan;*
- (2) *Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:*
 - a. *Keberatan; dan*
 - b. *Banding*

Pasal 77

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

Halaman 56 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;
- (3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan;
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;
- (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;
- (6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- (7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4);

Pasal 78

- a. Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima;
 - b. Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan;
 - c. Dalam hal banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikabulkan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan banding;
 - d. Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan banding paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;
 - e. Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan banding dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;
 - f. Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4);
- Menimbang, bahwa selama jalannya pemeriksaan persidangan,

Pengadilan mendapatkan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa diterbitkan pada tanggal 11-06-2019 (*vide* bukti T-1 dan T-2=TII.Int-2);
- Bahwa Penggugat mengetahui objek sengketa *a quo* pada tanggal 09 Mei 2023 pada saat hasil validasi surat ukur dan bidang tanah yang diterbitkan oleh Tergugat, dan telah melalui tahapan mediasi dari



tanggal 26 Mei 2023, tanggal 13 Juni 2023, tanggal 23 Agustus 2023 dan tanggal 12 September 2023 (*vide* gugatan bagian III. *Tenggang Waktu dan Upaya Administrasi* halaman 4 sampai dengan halaman 6, bukti P-6.1, bukti P-7.1, bukti P-7.2, bukti P-7.3, dan bukti P-7.4);

- Bahwa Penggugat mengajukan keberatan kepada Tergugat pada tanggal 09 Oktober 2023 (*vide* bukti P-8) dan diterima oleh Tergugat pada tanggal 10 Oktober 2012 (*vide* bukti P-9);
- Bahwa atas keberatan Penggugat, Tergugat menanggapi dengan Nomor: MP.01.01/7740-33.74.600/X/2023 pada tanggal 17 Oktober 2023 (*vide* bukti P-10);
- Bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan banding administratif kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Jawa Tengah pada tanggal 23 Oktober 2023 (*vide* bukti P-11) dan diterima oleh Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Jawa Tengah pada tanggal itu juga yakni tanggal 23 Oktober 2023 (*vide* bukti P-12);
- Bahwa atas banding administratif tersebut, Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Jawa Tengah telah menanggapi dengan Nomor: MP.01.02/5468-33/XI/2023 pada tanggal 1 November 2023 (*vide* bukti P-13);
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang secara elektronik pada tanggal 10 November 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal diatas, maka Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat telah menempuh upaya administratif baik berupa keberatan maupun banding, atas keberatan Penggugat tersebut Tergugat menanggapi yang selanjutnya Penggugat mengajukan banding kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Jawa Tengah dan terhadap banding tersebut Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Jawa Tengah menanggapi sehingga terhadap rangkaian peristiwa tersebut terhadap upaya administratif baik berupa keberatan maupun banding tersebut tidak bisa diselesaikan melalui intern dalam pemerintahan, dan terhadap penghitungan tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari mengajukan gugatan haruslah dihitung sejak penyelesaian upaya administratif terakhir yang ditempuh oleh Penggugat yakni sejak

Halaman 58 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



ditanggapinya banding administratif yang diajukan oleh Penggugat kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Jawa Tengah, sehingga dengan demikian akan menjadi pintu masuk bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang;

Menimbang, bahwa Penggugat mengetahui objek sengketa pada tanggal 09 Mei 2023 pada saat hasil validasi surat ukur dan bidang tanah yang diterbitkan oleh Tergugat, dan telah melalui tahapan mediasi dari tanggal 26 Mei 2023, tanggal 13 Juni 2023, tanggal 23 Agustus 2023 dan tanggal 12 September 2023 (*vide* gugatan bagian III. *Tenggang Waktu dan Upaya Administrasi* halaman 4 sampai dengan halaman 6, bukti P-6.1, bukti P-7.1, bukti P-7.2, bukti P-7.3, dan bukti P-7.4) dan tidak tercapai kesepakatan sehingga waktu dihentikan dahulu untuk sementara (dibantarkan) sampai dengan Penggugat mengajukan upaya administratif guna mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang;

Menimbang, bahwa dengan demikian jika tanggapan banding administratif terbit pada tanggal 1 November 2023, sedangkan objek sengketa diterbitkan Tergugat pada tanggal 11-06-2019 (*vide* bukti T-1 dan T-2=II.Int-2) dan gugatan *a quo* diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 10 November 2023, maka Pengadilan berpendapat bahwa gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, sehingga eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan daluwarsa patut dinyatakan tidak diterima;

4. Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat kabur atau gugatan *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi mendalilkan eksepsi dalam jawaban yang pada pokoknya menyatakan terdapat perbedaan nomor persil tanah yang memiliki peran sebagai petunjuk atas lokasi suatu tanah

Halaman 59 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



berupa patok D dan terdapat perbedaan luas tanah dan perbedaan batas-batas tanah terhadap objek sengketa dalam perkara ini sehingga gugatan kabur atau gugatan *obscur libel* (vide Jawaban Tergugat II Intervensi bagian *Dalam Eksepsi* angka 6 halaman 3);

Menimbang, bahwa Penggugat membantah eksepsi Tergugat II Intervensi dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa yang menjadi syarat suatu gugatan sudah sempurna atau gugatan kabur diatur dalam ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan:

Gugatan harus memuat:

- a. nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan Penggugat atau kuasanya;
- b. nama jabatan, dan tempat kedudukan Tergugat;
- c. dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa Pengadilan menilai bahwa gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam Tentang Duduk Perkara putusan ini, setelah diteliti dan dicermati diketahui sudah memuat identitas dari Para Pihak yakni Penggugat dan Tergugat maupun identitas kuasanya, serta telah menjelaskan alasan-alasan formal gugatan dan alasan pokok gugatan (Posita) serta tuntutan (Petitum) pokok dinyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tergugat berupa objek sengketa *a quo* yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memutuskannya;

Menimbang, bahwa terhadap sengketa *a quo* sebelum dilanjutkan ke persidangan yang terbuka untuk umum, Pengadilan telah melakukan Pemeriksaan Persiapan yang salah satu tujuannya adalah untuk memperbaiki gugatan agar memenuhi syarat formal, dan dalam Pemeriksaan Persiapan dimaksud, gugatan Penggugat telah diperiksa dan dinyatakan layak atau sempurna untuk disidangkan pada persidangan yang terbuka untuk umum, dengan demikian gugatan Penggugat telah jelas atau tidak kabur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain itu juga Pengadilan telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 2 Februari 2024 yang dihadiri oleh para Pihak, dan penunjukkan objek sengketa dan tanah bidang Sertipikat Hak Milik 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul oleh Penggugat berada ditempat yang sama dengan yang didalilkan dalam surat gugatan, sehingga gugatan Penggugat jelas dan tidak kabur;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan berpendapat bahwa eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa gugatan kabur atau *Obscuur Libel* tidak terbukti sehingga patut dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak diterima untuk seluruhnya, maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan pokok perkara;

POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa adapun alasan Penggugat mengajukan gugatan adalah karena Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan juga asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kepastian hukum, asas tertib penyelenggaraan negara, asas profesionalitas dan asas akuntabilitas sebagaimana diuraikan dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam Jawabannya yang pada pokoknya membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dengan mengemukakan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tergugat, maka menurut hemat Pengadilan yang menjadi persoalan atau masalah pokok yang perlu dipertimbangkan dalam perkara ini adalah: ***“Apakah Tergugat dalam menerbitkan ketiga objek sengketa a quo telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan***

Halaman 61 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/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)



Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) atau justru sebaliknya?;

Menimbang, bahwa dasar pengujian untuk menilai apakah objek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik ataukah tidak, adalah berpedoman pada Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu berbunyi:

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

- 1) *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
- 2) *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik”;*

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 52 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan disebutkan mengenai syarat sahnya keputusan, yang berbunyi:

- (1) *Syarat sahnya Keputusan meliputi:*
 - a. *ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;*
 - b. *dibuat sesuai prosedur; dan*
 - c. *substansi yang sesuai dengan obyek keputusan;*
- (2) *Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;*

Menimbang, bahwa dalam melakukan pengujian ini Pengadilan akan menguji mengenai keabsahan menurut hukum (*rechtmatigheid*) objek sengketa *a quo*, yang pengujiannya meliputi aspek wewenang, prosedur dan substansi;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab, alat bukti yang diajukan para pihak, diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat (*vide* bukti P-1) membeli sebidang tanah di Kelurahan Muktiharjo Kidul seluas 200 m² kepada Debby Cahyadi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 500/2019 tanggal 11-06-2019 (*vide* bukti P-3), dimana bidang tanah tersebut telah bersertipikat hak milik yakni Sertipikat Hak Milik Nomor: 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul;



- 2) Bahwa asas usul bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul pertama kali diterbitkan pada tanggal 28-04-2000, yakni:
 - atas nama Djumadi berdasarkan Yasan C. 3879 Persil 141 Klas DII (*vide* bukti P-14.2 dan bukti P-14.3), yang diperoleh dari membeli Pak Jarwanto berdasarkan Akta Jual Beli Nomor /Pedurangan/1994 antara Jarwanto dengan Jumadi (*vide* bukti P-14.5), dimana sebelumnya Pak Jarwanto membeli dari Sdr. Amir Sukotok seluas 200 m² sebagaimana surat keterangan atas nama Yayasan Bakti Karya tanggal 4-4-1993 (*vide* bukti P-14.1=TII.Int-6);
 - kemudian beralih kepada Debby Cahyadi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 017/2017 tanggal 21-02-2017 dan terakhir beralih atas nama Penggugat;
(*vide* bukti P-2=T-4);
- 3) Bahwa pada bukti T-5 berupa berkas atas nama Jumadi (warkah), yang berisi:
 - a. Akta Jual Beli Nomor /Pedurangan/1994, antara Jarwanto dengan Jumadi;
 - b. Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor: 600/660/BA/III/2000, tanggal 31-3-2000;
 - c. Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas kelurahan Muktiharjo Kidul, tanggal 31-3-2000;
 - d. Permohonan atas nama Jumadi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang;
 - e. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) atas nama Jumadi, tanggal 3 Januari 2000;
 - f. Permohonan atas nama Jarwanto kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Dati II Semarang, tanggal 16 September 1994;
 - g. daftar keterangan obyek pajak untuk ketetapan pajak bumi dan bangunan Nomor: 3879 atas nama Jarwanto Kelurahan Muktiharjo Kecamatan Genuk Kotamadya Semarang Propinsi Jawa Tengah, tanggal 23 Maret 1993;
 - h. surat pernyataan Jarwanto, tanggal 16-09-1994;

Halaman 63 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



- i. surat Pernyataan atas Batas dan Luas Tanah atas nama Jumadi, tanggal 16-09-1994
- j. kutipan Daftar Buku C Desa Muktiharjo Kidul Kecamatan Pedurungan nama pemilik tanah Jarwanto No. 3879, tanggal 16-09-1994;
- k. Surat Keterangan Kepala Desa Muktiharjo Kidul Nomor: 593.72/9/1994, tanggal 16 September 1994;
- l. Surat Pernyataan Diri Jumadi;
- m. KTP atas nama Jumadi;
- n. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor: 216/II/Pmg/2000, tanggal 29 Februari 2000 beserta lampirannya;
- o. Surat Ukur Nomor: 193/Muktiharjo Kidul/99, tanggal 05-10-1999;
- 4) Bahwa adanya surat setoran pajak daerah (SSPD) tahun 2018, tahun 2019, tahun 2020 dan tahun 2021 serta surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2019 dan tahun 2023 masing-masing oleh nama wajib pajak Debby Cahyadi (*vide* bukti P-4.1 dan bukti P-4.2);
- 5) Bahwa pada tahun 2019 terbit objek sengketa berupa: Sertipikat Hak Milik Nomor: 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, tanggal penerbitan 11-06-2019 Surat Ukur Nomor: 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11-06-2019, Luas 193 m² atas nama Rubiasih, yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang (*vide* bukti T-1 dan T-2=TII.Int-2);
- 6) Bahwa sebelum terbit objek sengketa, Tergugat II Intervensi (*vide* bukti T-1 dan T-2=bukti TII.Int-1) adalah istri dari alm. Masrokan yang sudah meninggal dunia pada tahun 2017 (*vide* bukti TII.Int-10 dan bukti TII.Int-3);
- 7) Bahwa sebelumnya alm. Masrokan pernah membeli sebidang tanah dari Pak Purnomo (*vide* bukti TII.Int-7 dan bukti TII.Int-8);
- 8) Bahwa pada bukti T-3 berupa berkas PTSL 2019 atas pemohon Rubiasih (warkah) yang berisi:
 - a. Surat permohonan Rubiasih kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 2 Januari 2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Surat pernyataan Rubiasih yang menyatakan menguasai/memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul seluas 200 m2 yang penggunaan tanah rumah tinggal yang disaksikan oleh Hadi Sucipto dan Jumingan serta mengetahui Lurah Muktiharjo Kidul, tanggal 2 Januari 2019;
- c. Surat pernyataan Penguasaan Tanah atas nama Rubiasih, tanggal 2 Januari 2019;
- d. KTP atas nama Rubiasih, Hadi Sucipto dan Jumingan;
- e. Kartu Keluarga No. 3321041604071920 atas nama Kepala Keluarga Masrokan (Rubiasih selaku istri dari Masrokan);
- f. Peta bidang Tanah 1037/2019, tanggal 17/05/2019;
- g. Daftar hadir sidang adjudikasi percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, tanggal 23-05-2019;
- h. Berita Acara Pemeriksaan Tanah, tanggal 23-05-2019;
- i. Risalah Penelitian Data Yuridis, tanggal 07-06-2019;
- j. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor: 494/2019, tanggal 23 Mei 2019;
- k. Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor: 468/2019, tanggal 07 Juni 2019;
- l. Berita Acara Kesaksian Riwayat Tanah, tanggal 2 Januari 2019;
- m. Berita Acara Kesaksian Penguasaan Tanah, tanggal 2 Januari 2019;
- n. Berita Acara Kesaksian, tanggal 2 Januari 2019;
- o. Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat Nomor: 593/161/I/2019, tanggal 2 Januari 2019;
- p. Surat Pernyataan Diri Rubiasih, tanggal 2 Januari 2019;
- q. Surat Keterangan Lurah Nomor: 593/161/I/2019, tanggal 2 Januari 2019;
- r. Kutipan Daftar Buku C, tanggal 2 Januari 2019;
- s. Tanah Yasan C. 3880 Persil 141 Klas D II atas nama Purnomo (*vide* bukti TII.Int-5);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan adalah dari 3 (tiga) aspek

Halaman 65 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



yakni kewenangan, prosedur dan substansi penerbitan keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan mempertimbangkan terlebih dahulu dari aspek kewenangan, apakah Tergugat memiliki kewenangan dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* dengan pertimbangan sebagai berikut:

Aspek Kewenangan

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa terbit pada tahun 2019, maka peraturan perundang-undangan yang dipergunakan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan permasalahan hukum administrasi terhadap objek sengketa adalah peraturan perundang-undangan pertanahan yang terbit sebelum atau pada tahun tersebut, diantaranya: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

1. Berdasarkan ketentuan pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan pada pokoknya bahwa pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan bagian dari penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 23, Pasal 5 dan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur sebagai berikut:

Pasal 1 angka 23

Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah;

Halaman 66 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Pasal 5

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 6 ayat (1)

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

3. Berdasarkan ketentuan pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, berbunyi:

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

- a. Pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi);
 - b. Pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M² (tiga ribu meter persegi);
4. Berdasarkan ketentuan pasal 3 ayat (2) dan pasal 92 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, berbunyi:

Pasal 3 ayat (2)

Pemberian dan pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk;

Pasal 92 ayat (1)

Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertipikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan pendaftaran tanah;

- Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati objek sengketa a quo, Pengadilan menemukan fakta bahwa objek sengketa a quo



merupakan tanah non pertanian dan diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang terbit pada tanggal 11-06-2019 dengan luas 193 m² yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan pertimbangan hukum tersebut, maka Pengadilan berpendapat bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang memiliki wewenang dalam menerbitkan objek sengketa *a quo*, dan saat ini berdasarkan fakta yang diakui para pihak dan tak terbantahkan, lokasi fisik tanah yang di atasnya terbit objek sengketa *a quo* berada dalam wilayah administrasi Kota Semarang, yang berdasarkan lokasi kewenangan, merupakan kewenangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (*in casu* Tergugat) dalam melakukan tindakan hukum terhadap objek sengketa;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan hukum tersebut di atas maka dari aspek wewenang (*bevoegdheid*) penerbitan objek sengketa *a quo* tidak terdapat cacat yuridis dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dimaksud diatas;

Menimbang bahwa oleh karena aspek wewenang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo*, baik dari aspek prosedur maupun aspek substansi telah sesuai atautah tidak dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Aspek Prosedur dan Substansi

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatan yang pada pokoknya Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah bertentangan dengan pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kepastian hukum, asas tertib penyelenggaraan negara, asas profesionalitas dan asas akuntabilitas?;



Menimbang, bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat tersebut pada jawabannya yakni Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

Menimbang, bahwa untuk menguji inti pokok persengketaan tersebut diatas, maka Pengadilan menggunakan alat ujinya berupa peraturan perundang-undangan yakni Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap, sebagai berikut:

- 1) Berdasarkan ketentuan pasal 12 ayat (1), pasal 15 ayat (2) dan penjelasan pasal 15 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi:

Pasal 12

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridik;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;

Pasal 15

- (2) Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik;

Penjelasan pasal 15 ayat (2) menyebutkan:

Dengan adanya peta dasar pendaftaran bidang tanah yang didaftar dalam pendaftaran tanah secara sporadik dapat diketahui letaknya dalam kaitan dengan bidang-bidang tanah lain dalam suatu wilayah, sehingga dapat dihindarkan terjadinya sertipikat ganda atas satu bidang tanah;

- 2) Berdasarkan ketentuan pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia



Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, berbunyi:

Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan:

- a. Perencanaan;
- b. Penetapan lokasi;
- c. Persiapan;
- d. Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas;
- e. Penyuluhan;
- f. Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
- g. Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
- h. Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
- i. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
- j. Pembukuan hak;
- k. Penerbitan sertipikat hak atas tanah;
- l. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
- m. Pelaporan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, untuk mewujudkan hal tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak atas tanah kepada pemegang hak yang bersangkutan dan untuk kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik salah satunya adalah adanya peta dasar sehingga wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, Badan Pertanahan Nasional mengusahakan tersedianya peta dasar, dengan adanya peta dasar ini dapat diketahui letaknya, sehingga dapat dihindarkan terjadinya sertipikat ganda atas satu bidang tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dihubungkan dengan ketentuan Pasal 12 ayat (1) dan Pasal 15 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta penjelasannya jo pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, maka dapat diketahui bahwa telah terjadi tumpang tindih (*overlapping*) atas bidang tanah yang diterbitkan objek sengketa, di

Halaman 70 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



mana sebelum diterbitkan objek sengketa *a quo* secara nyata dan masih berlaku keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor: 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul tanggal 28-04-2000, Surat Ukur Nomor: 193/Muktiharjo Kidul/1999 tanggal 05-10-1999, Luas 200 m² terakhir atas nama Wiwik Lestari (*vide* bukti P-1=T4) dan juga Tergugat setidak-tidaknya pernah memproses sertipikat hak milik Penggugat sebelum menerbitkan objek sengketa *a quo*, hal ini disebabkan karena Tergugat tidak teliti dan tidak cermat dalam menyiapkan dan/atau menyajikan peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah hal ini terbukti adanya bukti T-3 dan bukti T-5 berupa berkas permohonan (warkah) Sertipikat Hak Milik Nomor: 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul dan objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya ketentuan Pasal 106 dan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan mengatur sebagai berikut;

Pasal 106

- (1) *Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan;*
- (2) *Permohonan pembatalan hak dapat diajukan atau langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan;*

Pasal 107

Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

- a. Kesalahan prosedur;*
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;*
- c. Kesalahan subjek hak;*
- d. Kesalahan objek hak;*
- e. Kesalahan jenis hak;*
- f. Kesalahan perhitungan luas;*
- g. **Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;***
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau*
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa jika terdapat tumpang tindih hak atas tanah dan terhadap sertipikat yang dinyatakan cacat administratif tersebut untuk menjamin adanya kepastian hukum maka Pejabat yang berwenang dapat menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang tumpang tindih tersebut;

Menimbang, bahwa cacat administratif menurut Pengadilan adalah adanya kekurangan atau adanya cacat yang dikarenakan penerbitan suatu surat keputusan tidak melalui prosedur yang telah ditetapkan sehingga berakibat pula kepada substansi pada penerbitan surat keputusan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas jika dikaitkan dengan pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, maka Pengadilan berpendapat bahwa penerbitan objek sengketa *a quo* terdapat kesalahan secara administratif, hal ini dikarenakan objek sengketa *a quo* diterbitkan di atas tanah yang sudah bersertipikat dalam hal ini Sertipikat Hak Milik Nomor: 692/Kelurahan Muktiharjo Kidul tanggal 28-04-2000, Surat Ukur Nomor: 193/Muktiharjo Kidul/1999 tanggal 05-10-1999, Luas 200 m² terakhir atas nama Wiwik Lestari (*vide* bukti P-2=T4);

Menimbang, bahwa hal ini diperkuat juga pada Sidang Pemeriksaan Setempat pada hari Jum'at, tanggal 2 Februari 2024, Pihak Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi menunjuk bidang tanah yang sama meskipun ada sedikit perbedaan mengenai luas tanahnya (*vide* Berita Acara Pemeriksaan Setempat);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana telah diuraikan di atas, Pengadilan berpendapat bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, tanggal penerbitan 11-06-2019 Surat Ukur Nomor: 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11-06-2019, Luas 193 m² atas nama Rubiasih, yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang telah melanggar peraturan

Halaman 72 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/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)



perundang-undangan yang berlaku, karena di dalam penerbitannya terdapat cacat administratif;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah objek sengketa *a quo* juga bertentangan atau tidak dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan dalam gugatannya yang pada pokoknya Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* bertentangan dengan asas kepastian hukum, asas tertib penyelenggaraan negara dan asas kecermatan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan asas tertib penyelenggaraan negara adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keselarasan dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan negara;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan asas profesionalitas adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan asas akuntabilitas adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggaraan negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa jika dihubungkan objek sengketa *a quo*, fakta hukum dengan asas kepastian hukum, asas tertib penyelenggaraan negara, asas profesionalitas dan asas akuntabilitas, maka Tergugat tidak melakukan pemeriksaan lapangan (data fisik) dengan sebenar-benarnya untuk menentukan keabsahan alat bukti yang diajukan pemohon pendaftaran tanah dan meneliti data yuridis bidang tanah agar tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari dalam hal ini adanya tumpang tindih

Halaman 73 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



bidang-bidang tanah tersebut dan juga seharusnya Tergugat tidak sampai melakukan tindakan hukum dalam menerbitkan sertipikat hak milik yang menjadi objek sengketa dalam sengketa *a quo* yang mengakibatkan kerugian bagi para pemegang hak atas tanah tersebut dan tidak memberikan kepastian hukum dalam tertib penyelenggaraan negara yang menjadi tanggung jawab Tergugat dalam melaksanakan tugasnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, maka Pengadilan berkesimpulan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni Pasal 12 ayat (1) dan Pasal 15 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta penjelasannya *jo* pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap, dan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kepastian hukum, asas tertib penyelenggaraan negara, asas profesionalitas dan asas akuntabilitas sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan juga telah sesuai dengan syarat sahnya keputusan sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh rangkaian pertimbangan hukum tersebut, Pengadilan menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 11-06-2019 Surat Ukur Nomor: 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11-06-2019, Luas 193 m² atas nama Rubiasih, yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 11-06-2019 Surat Ukur Nomor: 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11-06-2019, Luas 193

Halaman 74 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m² atas nama Rubiasih, yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang telah dinyatakan batal, hal ini bermakna gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka sesuai ketentuan Pasal 110 jo. Pasal 112 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang jumlahnya akan diputuskan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, membagi beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan, sedangkan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa Putusan ini diucapkan secara elektronik dengan mengunggah Salinan pada Sistem Informasi Pengadilan sehingga secara hukum telah memenuhi asas sidang terbuka untuk umum sebagaimana ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik;

Memperhatikan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta

Halaman 75 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/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

peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan;

MENGADILI

EKSEPSI

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

POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 11-06-2019 Surat Ukur Nomor: 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11-06-2019, Luas 193 m² atas nama Rubiasih, yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 09393/Kelurahan Muktiharjo Kidul, Tanggal Penerbitan 11-06-2019 Surat Ukur Nomor: 01988/Muktiharjo Kidul/2019, Tanggal 11-06-2019, Luas 193 m² atas nama Rubiasih, yang terletak di Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp. 1.900.000,- (satu juta sembilan ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada hari Rabu, tanggal 13 Maret 2024, oleh **REZA ADYATAMA, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Hj. SUAIDA IBRAHIM, S.H., M.H.**, dan **FENI ENGGARWATI, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum secara elektronik dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis, tanggal 21 Maret 2024, oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh **LILIK SUSANTI, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, serta dihadiri secara elektronik melalui

Halaman 76 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sistem Informasi Pengadilan oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

ttd

ttd

Hj. SUAIDA IBRAHIM, S.H., M.H.

REZA ADYATAMA, S.H., M.H.

ttd

FENI ENGGARWATI, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

LILIK SUSANTI, S.H., M.H.

Biaya-Biaya Perkara Nomor 83/G/2023/PTUN.SMG:

- | | | |
|-------------------------------------------------------------|------|---------------|
| 1. PNBP (Pendaftaran, Panggilan/
Pemberitahuan, Redaksi) | : Rp | 70.000,- |
| 2. Biaya ATK | : Rp | 225.000,- |
| 3. Biaya Panggilan Sidang dan Sumpah | : Rp | 85.000,- |
| 4. Meterai Putusan Sela/Penetapan
Intervensi | : Rp | 10.000,- |
| 5. Meterai Putusan | : Rp | 10.000,- |
| 6. Biaya Pemeriksaan Setempat | : Rp | 1.500.000,- + |
| Jumlah | : Rp | 1.900.000,- |

(satu juta sembilan ratus ribu rupiah)

Halaman 77 dari 77 halaman Putusan Nomor 83/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)