



**P U T U S A N**

**Nomor 40/G/2022/PTUN.SMG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SURUNG MANGUNSONG**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Borobudur VII No. 39 RT. 007 RW. 012 Kelurahan Kembangarum, Kecamatan Semarang Barat, Jawa Tengah;  
Dalam hal ini diwakili ole kuasanya: Ir. APUL P. SIMORANGKIR, S.H., M.H., M.B.A., C.T.A., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/ Pengacara, alamat di Perumahan Kampoeng Semawis Blok N-19 Kedungmundu, Tembalang, Kota Semarang, domisili elektronik [apul.p72@gmail.com](mailto:apul.p72@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 10/V/SKK-TUN/PLF/2022, tanggal 30 Mei 2022;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

**M E L A W A N**

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**,  
Tempat Kedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23 Semarang;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. Nama : RADIYANTO, S.H., M.H.;  
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
2. Nama : DIAN PURI WINASTO, S.H.  
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama selaku Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan;
3. Nama : SRI SURYANTI, S.ST., M.Si.

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 1 dari 88 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jabatan : Penata Pertanahan Ahli Pertama selaku Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Hak Tanah;

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

Jabatan : Staf Pengendalian dan Penanganan Sengketa;

5. Nama : NAFIS DARDIRI, S.H.

Jabatan : Staf Pengendalian dan Penanganan Sengketa;

6. Nama : BENEDICTUS KESUMA ADISTIA;

Jabatan : Staf Pengendalian dan Penanganan Sengketa;

7. Nama : FAIZ RIZKI RIVALDY;

Jabatan : Staf Pengendalian dan Penanganan Sengketa;

8. Nama : AGUNG SETIYABUDI;

Jabatan : Staf Pengendalian dan Penanganan Sengketa;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia dan memilih domisili pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, alamat Jalan Ki Mangunsarkoro No. 23 Semarang, domisili elektronik [pmpp2018@yahoo.com](mailto:pmpp2018@yahoo.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. MP.02.01/SK/3741-33.74/ VI/2022, tanggal 27 Juni 2022;

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

**II. KHO TIAT HIONG**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Gayam No. 8 RT. 001 RW. 010 Kelurahan Wonodri, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, pekerjaan Karyawan Swasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. MARIO SAPUTRA TJAHYONO, S.H.;

2. KHAMALINA PRATIWI AZZAHNINTA, S.H.;

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada WISH LAW OFFICE, beralamat di Jalan Dr. Cipto No. 20 Semarang, domisili elektronik [khamalina96@gmail.com](mailto:khamalina96@gmail.com). berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juli 2022;

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

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 2 dari 88 Halaman*



Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 40/PEN-DIS/2022/PTUN.SMG tanggal 21 Juni 2022 tentang Lolos Dismissal;
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 40/PEN-MH/2022/PTUN.SMG tanggal 21 Juni 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Telah membaca surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 40/PEN-PPJS/2022/PTUN.SMG tanggal 21 Juni 2022 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 40/PEN-PP/2022/PTUN.SMG tanggal 21 Juni 2022 tentang hari dan tanggal Pemeriksaan Persiapan;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 40/PEN-HS/2022/PTUN.SMG tanggal 12 Juli 2022 tentang Hari dan Tanggal Persidangan Pertama yang terbuka untuk umum;
- Telah membaca Putusan Sela Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG tanggal 20 Juli 2022 tentang dikabulkannya permohonan atas nama KHO TIAT HIONG sebagai Tergugat II Intervensi;
- Telah membaca, memeriksa dan mempelajari berkas perkara serta mendengarkan keterangan Para Pihak dan keterangan Saksi yang diajukan oleh para pihak di persidangan;

#### **TENTANG DUDUK SENGKETA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 16 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 21 Juni 2022 di bawah register perkara Nomor 40/G/2022/PTUN.SMG dan telah diperbaiki pada tanggal 12 Juli 2022, gugatan mana pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:

#### **I. OBYEK SENGKETA**

Bahwa objek sengketa dalam gugatan ini adalah:

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 3 dari 88 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan No.722 Desa Kalibanteng Kulon tertanggal 1 November 1996 dengan Gambar Situasi tertanggal 19 Juni 1995 No. 4627/1995, luas 1.114 m<sup>2</sup> atas nama KHO TIAT HIONG.

## II. TENGGANG WAKTU

- Bahwa Obyek Sengketa diterbitkan Tergugat pada 1 November 1996,
- Bahwa Penggugat telah melakukan Ganti Rugi atas Tanah Garapan kepada Setio Budi ahli waris dari Penggarap diatas tanah obyek sengketa dengan perjanjian pada 18 November 1998;
- Bahwa Penggugat ingin mendaftarkan dan mensertifikatan tanah yang telah Penggugat Ganti Rugi atas Tanah Garapan kepada Tergugat dan ditolak dengan alasan diatas tanah tersebut telah diterbitkan obyek sengketa;
- Bahwa Penggugat telah melakukan upaya administratif dengan mengajukan Surat Permohonan Pencabutan SK Kepala Pertanahan Kota Semarang dan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 722 Desa Kalibanteng Kulon tertanggal 1 November 1996 dengan Gambar Situasi tertanggal 19 Juni 1995 No. 4627/1995, luas 1.114 m<sup>2</sup> atas nama KHO TIAT HIONG, dalam hal ini obyek sengketa (Keberatan) kepada Tergugat pada 10 Januari 2022, hal ini telah sesuai dan memenuhi persyaratan dalam Pasal 75 dan 76 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
- Bahwa terhadap Surat tersebut, Tergugat telah memberikan jawaban dalam Surat Nomor M.P.01.02.752-33.74/II/2022 tertanggal 2 Februari 2022 kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat telah memberikan jawaban (Banding) atas Surat Tergugat tersebut pada tanggal 24 Maret 2022;
- Bahwa selanjutnya Tergugat tidak pernah memberikan jawaban lagi atas Jawaban Penggugat (Banding) pada tanggal 24 Maret 2022;
- Selanjutnya Penggugat telah menerima Keputusan Wali Kota Semarang Nomor 648/581/DPM-PTSP/IV/Tahun 2022 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Gedung Kepada Surung Mangunsong untuk Rumah Tinggal di Atas Tanah seluas 1.100 m<sup>2</sup>

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 4 dari 88 Halaman*

### 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

(seribu seratus meter persegi) terletak di Jalan Muradi Kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang tertanggal 12 April 2022.

- Bahwa gugatan perkara aquo telah diajukan dan didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Semarang pada tanggal 16 Juni 2022;
- Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara selanjutnya disebut UUPTUN, yang berbunyi: *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha"*;
- Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang berbunyi: *"Pihak Ketiga yang berkepentingan yang dirugikan oleh keputusan upaya administratif dapat mengajukan gugatan terhadap keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tersebut"*;
- Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang berbunyi: *"Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif."*;
- Bahwa oleh karenanya Gugatan a quo masih dalam tenggang waktu sesuai dengan Pasal 55 UU PTUN, Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yaitu dihitung 10 (sepuluh) hari atau dapat di perpanjang 7 (tujuh) hari setelah

Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 5 dari 88 Halaman

#### Disclaimer

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



Penggugat mengajukan Banding atas jawaban Tergugat pada tanggal 24 Maret 2022 namun Tergugat tidak ada memberikan jawaban hingga gugatan *a quo* diajukan maka masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dan sudah sepatutnya gugatan *a quo* dapat diterima, diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang mengadili;

**III. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN**

Penggugat merasa dirugikan karena Penggugat adalah pihak yang melakukan ganti rugi atas tanah garapan dari Penggarap/menguasai secara fisik tanah yang telah diterbitkan obyek sengketa oleh Tergugat, hal ini sesuai dengan bukti-bukti Penggugat berupa :

- a. Surat Perjanjian Ganti Rugi Tanah Garapan antara Penggugat dengan Setio Budi tertanggal 18 November 1998;
- b. Kwitansi sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) tertanggal 18 November 1998 tertanda tangan Setio Budi (Penggarap tanah *a quo*);
- c. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil Nomor 289/11.01/PK/II/2001 yang dikeluarkan oleh Departemen Perindustrian dan Perdagangan RI Kota Semarang dan menerangkan bahwa Penggugat sebagai pemilik perusahaan UD "PERDANA BLOK" yang berkantor di Jalan Muradi No. 8 Kel. Kalibanteng Kulon, Kec. Semarang Barat (tanah *a quo*) adalah pihak yang menguasai dan menempati tanah *a quo*;
- d. Memiliki Nomor TDP (TANDA DAFTAR PERUSAHAAN) 11.01.5.51.13249 yang menerangkan Perusahaan PERDANA BLOK.UD. berkantor di alamat Jl. Muradi No. 8 Kec. Semarang Barat (tanah *a quo*);
- e. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah *a quo* oleh Surung Mangunsong (Penggugat) dengan Nomor SPPT (NOP): 33.74.120.006. 004.0050.0;
- f. Surat pernyataan dari Setio Budi tertanggal 11 November 2021 yang dibuat dan disaksikan oleh Sri Suastiningsih, Sain dan Kasmani yang

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 6 dari 88 Halaman*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga mengetahui ketua RW 1 dan Ketua RT 5 dengan isi sebagai berikut: "Bahwa Setio Budi menegaskan bahwa pada tanggal 18 November 1998 telah melaksanakan pelimpahan penguasaan atas tanah negara dengan luas 1100 m<sup>2</sup> dari Setio Budi kepada Surung Mangunsong (Penggugat) yang terletak di Jalan Muradi No. 8 RT 5 RW 1 Kelurahan Kalibanteng Kec. Semarang Barat dengan telah menerima uang ganti rugi sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah)";

- g. Surat Pernyataan Penguasaan Tanah dan Tidak Sengketa yang dibuat oleh Penggugat tertanggal 12 November 2021 yang mengetahui Ketua RT 5 dan Ketua RW 1 Kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang;
- h. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang dibuat oleh Penggugat tertanggal 12 November 2021 yang mengetahui Ketua RT 5 dan Ketua RW 1 Kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang;
- i. Surat keterangan Penguasaan Tanah Negara Nomor 593/18/XII/ 2021 oleh Lurah Kalibanteng Kulon Semarang, tanggal 01-12-2021 atas nama Surung Mangunsong diketahui Camat Semarang Barat No. C.593/5260 tanggal 03-12-2021;
- j. Surat keterangan Tidak Sengketa Nomor 593.7/17/XII/ 2021 oleh Lurah Kalibanteng Kulon Semarang, tanggal 01-12-2021 atas nama Surung Mangunsong diketahui Camat Semarang Barat No. C.593/5261 tanggal 03-12-2021;
- k. Surat Nomor B/2661/XII/2021 tertanggal 30 Desember 2021, Perihal Tanggapan atas Permohonan Klarifikasi Obyek Pajak Tanah di Jl. Muradi Raya No. 8 Semarang yang menjelaskan bahwa tanah *a quo* Bukan Merupakan Aset Milik TNI AD. Dhi Kodam IV/Diponegoro;
- l. Surat Nomor B/67/971.II/I/2022 tertanggal 6 Januari 2022 oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang, perihal jawaban permohonan penerbitan SPPT PBB yang menjelaskan bahwa tanah di Jalan Muradi Raya No. 8 RT 5 RW 1 Kel. Kalibanteng Kulon, Kec. Semarang Barat

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 7 dari 88 Halaman*

#### Disclaimer

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



Kota Semarang a.n. Surung Mangunsong NOP.  
33.74.120.006.004.0050.0 bukan merupakan aset milik TNI AD dhi.  
Kodam Semarang dan telah membetulkan/ mutasi SPPT PBB atas  
NOP 33.74.120.006.004.0050.0 menjadi nama Surung Mangunsong  
kembali atas tanah luas 1.100 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 75 m<sup>2</sup>;

- m. Keterangan Rencana Kota (KRK) Nomor 591/0358/DISTARU/III/ 2022 yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Semarang Dinas Penataan Ruang tertanggal 1 Maret 2022 kepada Surung Mangunsong (Penggugat) atas lokasi tanah di Muradi dengan Luas Planning 1.100 m<sup>2</sup> dan Bangunan 660 m<sup>2</sup> untuk permohonan pensertifikatan;
- n. Keputusan Wali Kota Semarang Nomor 648/581/DPM-PTSP/IV/Tahun 2022 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Gedung Kepada Surung Mangunsong untuk Rumah Tinggal di Atas Tanah seluas 1.100 m<sup>2</sup> (seribu seratus meter persegi) terletak di Jalan Muradi Kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang tertanggal 12 April 2022.

Bahwa Penggugat tidak dapat mendaftarkan dan mensertifikatkan tanah yang berdasarkan bukti-bukti di atas yang merupakan kerugian diderita oleh Penggugat, karena Tergugat telah menerbitkan obyek sengketa di atas tanah tersebut. Sesuai dengan Pasal Pasal 53 ayat 1 UU PTUN, yang berbunyi: "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi". Oleh karenanya Gugatan a quo didasarkan pada kerugian Penggugat karena tidak dapat mendaftarkan dan mensertifikatkan tanah diatas telah ada obyek sengketa maka dapat diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang menerima, memeriksa dan memutus gugatan a quo;

#### **IV. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA**

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 8 dari 88 Halaman*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa objek sengketa di atas yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam:

- 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 yang menyatakan *“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”*
- 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 menyatakan *“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku”*
- Bahwa dalam Pasal 47 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dua kali dan terakhir Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, telah diatur tentang kompetensi PTUN dalam sistem Peradilan di Indonesia yaitu bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.
- Bahwa Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dua kali dan terakhir Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa,

Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 9 dari 88 Halaman

#### Disclaimer

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



memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ditingkat pertama. Maka berdasarkan hal-hal tersebut maka Pengadilan Tata Usaha Negara mempunyai Kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus Perkara *a quo*.

Bahwa obyek sengketa diterbitkan oleh Tergugat yang merupakan wilayah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Semarang, oleh karenanya Gugatan *a quo* dapat diterima untuk diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Semarang;

**V. POSITA/ URAIAN GUGATAN**

1. Bahwa Penggugat adalah yang memiliki alas hak yang sah atas tanah yang beralamat di jalan Muradi Raya No. 8 Rt 05 Rw I Kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang (dalam gugatan *a quo* disebut Tanah *a quo*). Dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Batas sebelah Utara : Kantor Telkom;
  - Batas sebelah Timur : Sungai/ saluran air;
  - Batas sebelah Selatan : Perumahan Perhubungan, dan
  - Batas sebelah Barat : Jl. Muradi Raya;
2. Bahwa Penggugat adalah yang memiliki alas hak yang sah atas tanah *a quo*, dengan telah menguasai, mengusahakan dan menjaga tanah *a quo* dari tahun 1998 sampai gugatan *a quo* ini diajukan;
3. Bahwa Penggugat adalah yang memiliki alas hak yang sah atas tanah *a quo*, yang berasal dari ganti rugi atas tanah garapan negara kepada Penggarap yang bernama Setio Budi pada tahun 1998 sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Hal ini tertuang dalam Surat Perjanjian Ganti Rugi Tanah Garapan antara Penggugat dengan Setio Budi tertanggal 18 November 1998;
4. Bahwa Penggugat sebagai yang memiliki alas hak yang sah atas tanah *a quo* sejak tahun 1998 dengan bukti-bukti :
  - a. Kuitansi sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) tertanggal 18 November 1998 tertanda tangan Setio Budi (Penggarap tanah *a quo*);

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 10 dari 88 Halaman*



- b. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil Nomor 289/11.01/PK/II/2001 yang dikeluarkan oleh Departemen Perindustrian dan Perdagangan RI Kota Semarang dan menerangkan bahwa Penggugat sebagai pemilik perusahaan UD "PERDANA BLOK" yang berkantor di Jalan Muradi No. 8 Kel. Kalibanteng Kulon, Kec. Semarang Barat (tanah *a quo*) adalah pihak yang menguasai dan menempati tanah *a quo*;
- c. Memiliki Nomor TDP (TANDA DAFTAR PERUSAHAAN) 11.01.5.51.13249 yang menerangkan Perusahaan PERDANA BLOK.UD. berkantor di alamat Jl. Muradi No. 8 Kec. Semarang Barat (tanah *a quo*);
- d. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah *aquo* oleh Surung Mangunsong (Penggugat) dengan Nomor SPPT (NOP): 33.74.120.006.004.0050.0;
- e. Surat pernyataan dari Setio Budi tertanggal 11 November 2021 yang dibuat dan disaksikan oleh Sri Suastiningsih, Sain dan Kasmani yang juga mengetahui ketua RW. 1 dan Ketua RT. 5 dengan isi sebagai berikut:
  - Bahwa Setio Budi menegaskan bahwa pada tanggal 18 November 1998 telah melaksanakan pelimpahan penguasaan atas tanah negara dengan luas 1.100 m<sup>2</sup> dari Setio Budi kepada Surung Mangunsong (Penggugat) yang terletak di jalan Muradi No. 8 RT 5 RW 1 Kelurahan Kalibanteng Kec. Semarang Barat dengan telah menerima uang ganti rugi sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta);
- f. Surat Pernyataan Penguasaan Tanah dan Tidak Sengketa yang dibuat oleh Penggugat tertanggal 12 November 2021 yang mengetahui Ketua RT 5 dan Ketua RW 1 Kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang;
- g. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang dibuat oleh Penggugat tertanggal 12 November 2021 yang mengetahui Ketua

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 11 dari 88 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT 5 dan Ketua RW 1 Kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang;

- h. Surat keterangan Penguasaan Tanah Negara Nomor 593/18/XII/2021 oleh Lurah Kalibanteng Kulon Semarang, tanggal 01-12-2021 atas nama Surung Mangunsong diketahui Camat Semarang Barat No. C.593/5260 tanggal 03-12-2021;
- i. Surat keterangan Tidak Sengketa Nomor 593.7/17/XII/ 2021 oleh Lurah Kalibanteng Kulon Semarang, tanggal 01-12-2021 atas nama Surung Mangunsong diketahui Camat Semarang Barat No. C.593/5261 tanggal 03-12-2021;
- j. Surat Nomor B/2661/XII/2021 tertanggal 30 Desember 2021, Perihal Tanggapan atas Permohonan Klarifikasi Obyek Pajak Tanah di Jl. Muradi Raya No. 8 Semarang yang menjelaskan bahwa tanah *a quo* Bukan Merupakan Aset Milik TNI AD. Dhi Kodam IV/Diponegoro;
- k. Surat Nomor B/67/971.II/I/2022 tertanggal 6 Januari 2022 oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang, perihal jawaban permohonan penerbitan SPPT PBB yang menjelaskan bahwa tanah di jalan Muradi Raya No. 8 RT 5 RW 1 kel. Kalibanteng kulon, Kec. Semarang Barat Kota Semarang a.n. Surung Mangunsong NOP. 33.74.120.006.004.0050.0 bukan merupakan aset milik TNI AD dhi. Kodam Semarang dan telah membetulkan/ mutasi SPPT PBB atas NOP 33.74.120.006.004.0050.0 menjadi nama Surung Mangunsong kembali atas tanah luas 1.100 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 75 m<sup>2</sup>;
- l. Keterangan Rencana Kota (KRK) Nomor 591/0358/DISTARU/III/2022 yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Semarang Dinas Penataan Ruang tertanggal 1 Maret 2022 kepada Surung Mangunsong (Penggugat) atas lokasi tanah di Muradi dengan Luas Planning 1.100 m<sup>2</sup> dan Bangunan 660 m<sup>2</sup> untuk permohonan pensertifikatan;

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 12 dari 88 Halaman*

#### Disclaimer

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



m. Keputusan Wali Kota Semarang Nomor 648/581/DPM-PTSP/IV/Tahun 2022 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Gedung Kepada Surung Mangunsong untuk Rumah Tinggal di Atas Tanah seluas 1.100 m<sup>2</sup> (seribu seratus meter persegi) terletak di Jalan Muradi Kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang tertanggal 12 April 2022;

5. Bahwa Penggugat sebelum melakukan ganti rugi atas tanah garapan negara kepada Penggarap yang bernama Setio Budi telah terlebih dahulu mencari tahu kebenaran terkait tanah *a quo*, dan kemudian ditemukan fakta-fakta :

Asal-usul tanah Negara/Eigendom hingga dikuasai Penggugat sebagai berikut:

- 1) Awalnya tanah Negara Eigendom peninggalan Kolonial Belanda digarap dan dikuasai oleh Alm.Mirien sejak tahun 1945 s.d tahun 1971 dan ada surat yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kalibanteng Kulon;
- 2) Setelah Alm.Mirien meninggal pada th 1971 garapan tanah tersebut dilanjutkan digarap oleh putri tunggal yang bernama Syariah dan meninggal pada tahun 1995;
- 3) Semasa hidup Syariah memiliki surat garapan yang dikeluarkan oleh Lurah Kalibanteng Kulon pada tahun 1981 dan juga ada surat pernyataan garapan dari Syariah;
- 4) Setelah alm. Syariah meninggal pada tahun 1995 tanah garapan tersebut dilanjutkan oleh cucunya untuk menggarap tanah tersebut yang bernama Setio Budi dan ada surat pernyataan penyerahan dan penguasaan tanah garapan tersebut dijelaskan luas tanah dan letak tanah;
- 5) Pada tahun 1998 tanah garapan milik Negara Exs Eigendom yang digarap Setio Budi dilaksanakan pelimpahan garapan dari Setio Budi kepada Surung Mangunsong (Penggugat);
- 6) Sejak tahun 1998 tanah garapan Eigendom tersebut berbentuk L (tidak empat persegi paryang). Kemudian Penggugat gunakan dan

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 13 dari 88 Halaman*



memulai mengukur tanah, membangun pagar tembok dan membangun kantor untuk toko material "UD Perdana Biok";

- 7) Sejak tahun 2000 Penggugat memiliki SPPT PBB NOP 33.74.120.008.004.0050.0 an. Surung Mangunsong (Penggugat);
- 8) Pada 12 November 2021 Penggugat mengurus Surat Pernyataan Penguasaan Tanah dan Tidak Sengketa yang dibuat dan diketahui Ketua RT 5 dan Ketua RW 1 Kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang;
- 9) Pada 12 November 2021 Penggugat mengurus Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang dibuat dan diketahui Ketua RT 5 dan Ketua RW 1 Kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang;
- 10) Pada tanggal 01 Desember 2021 Penggugat menerima Surat keterangan Penguasaan Tanah Negara Nomor 593/18/XII/ 2021 oleh Lurah Kalibanteng Kulon Semarang, atas nama Surung Mangunsong (Penggugat) diketahui Camat Semarang Barat No. C.593/5260 tanggal 03-12-2021;

Yang terletak di Jalan Muradi Raya No. 8 Rt 5 Rw 1 Kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat, luas tanah  $\pm 1100 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:

Batas sebelah Utara	: Kantor TELKOM
Batas sebelah Timur	: Sungai/ saluran air
Batas sebelah Selatan	: Perumahan Perhubungan, dan
Batas sebelah Barat	: Jalan Muradi Raya;

- 11) Pada tanggal 01 Desember 2021 Penggugat menerima Surat keterangan Tidak Sengketa Nomor 593.7/17/XII/ 2021 oleh Lurah Kalibanteng Kulon Semarang, atas nama Surung Mangunsong (Penggugat) diketahui Camat Semarang Barat No. C.593/5261 tanggal 03-12-2021;

Yang terletak di Jalan Muradi Raya No. 8 Rt 5 Rw 1 Kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat, luas tanah  $\pm 1.100 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 14 dari 88 Halaman*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batas sebelah Utara: Kantor TELKOM

Batas sebelah Timur : Sungai/ saluran air

Batas sebelah Selatan : Perumahan Perhubungan, dan

Batas sebelah Barat: Jalan Muradi Raya;

12) Pada tanggal 1 Maret 2022 Penggugat menerima surat Keterangan Rencana Kota (KRK) Nomor 591/0358/DISTARU/III/ 2022 yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Semarang Dinas Penataan Ruang kepada Surung Mangungsong (Penggugat) atas lokasi tanah di Muradi dengan Luas Planning 1.100 m<sup>2</sup> dan Bangunan 660 m<sup>2</sup> untuk permohonan pensertifikatan;

13) Pada tanggal 12 April 2022 Penggugat menerima surat Keputusan Wali Kota Semarang Nomor 648/581/DPM-PTSP/IV/Tahun 2022 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Gedung Kepada Surung Mangunsong untuk Rumah Tinggal di Atas Tanah seluas 1.100 m<sup>2</sup> (seribu seratus meter persegi) terletak di Jalan Muradi Kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang tertanggal 12 April 2022;

6. Bahwa sebelum gugatan *a quo* ini diajukan oleh Penggugat, sudah ada gugatan perkara perdata, pidana dan tun terkait tanah *a quo* yang mana perlu diketahui Penggugat TIDAK PERNAH ditarik sebagai pihak dalam perkara-perkara tersebut;

7. Bahwa permasalahan hukum Pidana yang pertama adalah adanya dugaan pelanggaran Pasal 167 ayat (1) KUHP atas laporan Kho Tiat Hiong kepada Setio Budi. Di dalam Putusan No. 128/Pid.S/1999/Pn. Smg jo. Putusan No. 1074/K/Pid/1999 yang telah berkekuatan hukum tetap, dan diketahui fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Putusan Pengadilan adalah Setio Budi bin Kosim tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan perbuatan sebagaimana didakwakan dalam dakwaan (Pasal 167 ayat (1) KUHP);
- Keterangan dari Setio Budi, bahwa alm. Mirien telah meninggal dunia pada 15 Januari 1971 dengan meninggalkan warisan berupa

Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 15 dari 88 Halaman

#### Disclaimer

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



tanah garapan negara kepada anak-anaknya yang bernama: Kosim (Alm), Kursiah, Asijah (almh) dan Adiati;

- Bahwa PBB tanah *a quo* dibayar oleh ahli waris Mirien;
- Bahwa ada seseorang yang telah mengaku-akui memiliki hak atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 722 Desa Kalibanteng Kulon;

8. Bahwa permasalahan hukum Perdata yang kedua adalah adanya gugatan Perdata oleh Kho Tiat Hiong (Penggugat) kepada Setio Budi dan Akrom (Para Tergugat). Di dalam Putusan No. 174/Pdt.G/1999/Pn. Smg Jo. Putusan No. 242/Pdt/2000 PT. Smg Jo. Putusan Nomor 1987/K/Pdt/2001 Jo. Putusan Nomor 257 Pdt/2008, dan diketahui fakta-fakta hukum:

- Bahwa Kho Tiat Hiong mendalilkan sebagai pemilik tanah yang terletak di Jalan Muradi sebelah selatan Kantor Telkom, kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat Kodia Dati II Semarang luas  $\pm 1114 \text{ m}^2$  sejak tahun 1962 sampai sekarang (gugatan in casu No. 174/Pdt.G/1999/Pn. Smg), dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Kantor Telkom  
Sebelah Timur : Sungai/ saluran air  
Sebelah selatan : B. 206/ Bpk. Purnomo  
Sebelah Barat : Jalan Muradi;

- Batas-batas dalil gugatan Penggugat (Kho Tiat Hiong) **berbeda** dengan fakta dilapangan yang mana telah dilakukan sidang lapangan pada 17 Desember 1999 oleh Majelis menyebutkan, batas-batasnya adalah

Sebelah Utara : Kantor Telkom  
Sebelah Timur : Sungai/ saluran air  
Sebelah selatan : Perumahan Perhubungan  
Sebelah Barat : Jalan Muradi;

- Bahwa Setio Budi mendalilkan tanah yang diterbitkan sertifikat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tersebut berasal dari hak

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 16 dari 88 Halaman*



garapan Alm. Mirien yang semasa hidupnya memiliki satu orang anak yang bernama SARIJAH, dan Sarijah memiliki empat orang anak yang masing-masing bernama: Kosim menikah dengan Djumi Sahati, Korsiyah menikah dengan Amat, Arsiah (meninggal dunia), dan Asdiati menikah dengan Sudarsono;

- Bahwa Setio Budi merupakan buyut dari Alm. Mirien atau cucu dari Alm. Sarijah yang telah mendapatkan Mandat/hak untuk mengelola tanah tersebut;
  - Bahwa sampai dengan tahun 1970 Alm. Mirien, tanah tersebut masih menjadi hak dan dikerjakan sendiri oleh Alm. Mirien (semasa hidup);
  - Bahwa Akrom telah menyewa dari SUTINAH dan menjelaskan bahwa tanah tersebut milik Alm. Mirien;
  - Bahwa berdasarkan saksi-saksi Para Tergugat yang telah di sumpah, menyebutkan:
    - Dahulu ada seseorang yang bernama Handoyo/ Kho Han yang menyewa tanah tersebut kepada Alm. Mirien (sebelum meninggal) pada tahun 1964 dengan mendirikan pabrik karton diatas tanah itu,
    - Sutinah adalah istri dari SRIYONO yang dibuatkan rumah oleh Handoyo untuk menjaga pabrik miliknya,
  - Bahwa Kho Tiat Hiong memberikan bukti Foto copy Kwitansi tanda pembayaran terbilang Rp.350.000,- tertanggal 18 Desember 1962;
  - Bahwa Putusan Tingkat Pertama mengabulkan gugatan Penggugat Kho Tiat Hiong, Putusan Tingkat Banding menguatkan putusan tingkat pertama, dan Upaya Hukum Kasasi atas permohonan Kasasi tidak dapat diterima kemudian dalam PK/ MA No. 25/Pdt/2008 tanggal 19 November 2008 menolak permohonan PK.
9. Bahwa permasalahan hukum Pidana yang ketiga adalah adanya laporan atas dugaan tindak pidana pemalsuan (Pasal 263 ayat (2) KUHP) yang dilakukan Kho Tiat Hiong oleh Setio Budi, dengan Putusan Nomor Perkara: 486/Pid.B/2006/PN Semarang tanggal 28 September 2006 jo.

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 17 dari 88 Halaman*



Penetapan No. 44/Pid/2007/PT. Semarang, yang menyatakan Terdakwa Kho Tiat Hiong terbukti sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “menggunakan surat palsu yang mengakibatkan kerugian pada orang lain”, menjatuhkan pidana Terdakwa Kho Tiat Hiong dengan pidana penjara selama 3 (tiga) bulan dan menetapkan 16 barang bukti yang diajukan disimpan dalam berkas perkara;

10. Bahwa dalam Perkara Nomor 486/Pid.B/2006/PN Semarang, diketahui Kho Tiat Hiong sekitar pada hari Kamis tanggal 8 Desember 1994 atau sekitar tahun 1994 telah membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menerbitkan sesuatu hak, sesuatu perjanjian (kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang yang boleh dipergunakan sebagai keterangan bagi sesuatu perbuatan dengan maksud menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat-surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan sedangkan ia mempergunakan surat palsu tersebut berakibat mendatangkan suatu kerugian kepada orang lain yaitu Surat Perjanjian Pelimpahan Penguasaan Tanah Negara Kapling Nomor 2382 dari Mirien (Alm. Mirien telah meninggal dunia pada tahun 1971)
11. Bahwa Kho Tiat Hiong menggunakan Surat Perjanjian Palsu tersebut seolah-olah Surat Perjanjian Pelimpahan Penguasaan Tanah Negara Kapling Nomor 2382 tersebut asli dan tidak dipalsukan, kemudian Kho Tiat Hiong pada tanggal 31 Juli 1995 menggunakannya untuk sebagai syarat mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Kho Tiat Hiong dan pada tanggal 11 September 1996 dikeluarkanlah surat pemberian Hak Guna Bangunan Nomor SK-550.1/904/1/1085/33/96 dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah yang isinya memberikan hak guna bangunan kepada Kho Tiat Hiong dan selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang menerbitkan sertifikat HGB No.722 Desa Kalibanteng Kulon, sehingga menimbulkan kerugian kepada Setio Budi atau sekarang adalah

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 18 dari 88 Halaman*



Penggugat perkara *a quo*, karena telah ada Ganti Rugi Tanah Garapan kepada Setio Budi dari Penggugat;

12. Bahwa permasalahan hukum yang ke empat adalah gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Semarang dengan Perkara Nomor 27/G/TUN/2007/ PTUN.Smg jo. Perkara Nomor 26/B/2008/PT.TUN.SBY antara Setio Budi (Penggugat) melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat), dan Kho Tiat Hiong (Tergugat Intervensi), Amar Putusan adalah :

- Dalam Eksepsi: menolak seluruh eksepsi Tergugat dan Tergugat Intervensi
- Dalam Pokok Perkara:
  1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.468.000,- (satu juta empat ratus enam puluh delapan ribu rupiah);

13. Bahwa permasalahan hukum yang kelima adalah gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Semarang dengan Nomor Perkara: 249/Pdt.G/2010/Pn. Smg jo. Perkara Nomor 224/Pdt/2011/PT. Semarang tanggal 29 November 2011 jo. Perkara Nomor 254/K/Pdt/2012 antara Setio Budi (Penggugat) melawan Kho Tiat Hiong (Tergugat) dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat).

- Dengan Amar Putusan Perkara Nomor. 249/Pdt.G/2010/PN.Smg :
  - Dalam Provisi : Menolak Gugatan Provisi
  - Dalam Eksepsi : Menolak Eksepsi Tergugat
  - Dalam Pokok Perkara :
    - a. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian
    - b. Mengatakan menurut hukum tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi sertifikat HGB No. 722 atas nama Tergugat Kho Tiat Hiong

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 19 dari 88 Halaman*



- c. Mengatakan menurut hukum penggugat berhak untuk mengajukan permohonan Sertifikat
- d. Memerintah Turut Tergugat supaya menerima pengajuan permohonan sertifikat kepemilikan yang diajukan oleh Penggugat
- e. Memerintahkan supaya turut tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini.

- Dengan Amar Putusan Perkara Nomor. 224/Pdt/2011/ PT. Smg:  
**MENGADILI**

- a. Menerima permohonan banding dari pembeding/ semula Tergugat
- b. Membatalkan putusan pengadilan negeri semarang tanggal 26 April 2011

**MENGADILI SENDIRI**

**DALAM PROVISI**

Menolak Gugatan Provisi

**DALAM EKSEPSI**

Menyatakan Gugatan Penggugat Ne Bis In idem

**Dalam Pokok Perkara**

Menyatakan gugatan Penggugat/ terbanding tidak dapat diterima.

- Dengan Amar Putusan Perkara Nomor. 254/K/PDT/2012 tertanggal 17 Oktober 2012:

Mengadili: Menolak pemohon kasasi dari Pemohon Kasasi 1 Kho Tiat Hiong dan Pemohon Kasasi 2 Setio Budi;

- 14. Bahwa perlu Penggugat jelaskan sejak Tahun 2000 s.d. 2014 terbitnya SPPT PBB NOP. 33.74.120.006.004.0050.0 yang terletak di Jl. Muradi Raya No. 8 Rt 5 Rw 1 Kalibanteng Kulon Kodya Semarang adalah milik Surung Mangunsong (Penggugat), yang tertulis:

- Luas tanah = 1.100 m<sup>2</sup>
- Bangunan = 75 m<sup>2</sup>
- Atas nama = Surung Mangunsong;

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 20 dari 88 Halaman*





15. Bahwa pada tahun 2014 tanpa seijin/sepengetahuan Penggugat diketahui terjadi perubahan SPPT PBB milik Penggugat menjadi atas nama Kho Tiat Hiong SPPT PBB NOP. 33.74.120.006.004.0050.0 sbb:
- Luas tanah = 1.114 m<sup>2</sup>
  - Bangunan = 0 m<sup>2</sup>
  - Atas nama = Kho Tiat Hiong/HGB No. 722;
16. Bahwa atas perbuatan Kho Tiat Hiong diatas telah Penggugat laporkan ke pejabat berwenang atas pemalsuan/ menggunakan SPPT PBB NOP 33.74.120.006.004.0050.0 untuk memperpanjang HGB No. 722 a.n Kho Tiat Hiong pada tahun 2014;
17. Bahwa atas perbuatan Kho Tiat Hiong diatas, Penggugat juga telah menyurati Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang tertanggal 6 Desember 2021 untuk menerbitkan kembali SPPT PBB NOP 33.74.120.006.004.0050.0 atas nama Surung Mangunsong (Penggugat) dengan letak obyek Muradi Raya Rt 5 Rw 1 Kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat;
18. Bahwa pada tanggal 6 Januari 2022 Kepala Badan Pendapat Daerah Kota Semarang dengan Nomor Surat B/67/971.II/I/2022 dengan telah bukan merupakan aset milik TNI AD. Dhi. Kodam Semarang dan telah membetulkan/ mutasi SPPT PBB NOP 33.74.120.006.004.0050.0 menjadi nama Surung Mangunsong kembali dengan luas tanah  $\pm$  1.100 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 75 m<sup>2</sup> sebagaimana SPPT PBB Tahun 2021;
19. Bahwa berdasarkan Surat Nomor B/ 2661/XII/2021 Klasifikasi Biasa perihal Tanggapan atas permohonan Klarifikasi Obyek Pajak tanah di Jalan Muradi Raya Nomor 8 Semarang (Tanah aquo) tertanggal 30 Desember 2021 yang ditujukan kepada Kepala Bapenda Kota Semarang yang menjelaskan: "tanah di Jl. Muradi Raya No. 8 Rt 5 Rw 1 Kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat atas nama Surung Mangunsong SPPT PBB NOP: 33.74.120.006.004. 0050.0 **bukan merupakan aset milik TNI AD dhi. Kodam IV/ Diponegoro;**

Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 21 dari 88 Halaman



20. Bahwa terhadap upaya untuk membatalkan sertifikat tanah yang dibenarkan oleh Peraturan perundang-undangan selain mekanisme peradilan adalah dengan mengajukan permohonan kepada Menteri/ Kepala BPN/ Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Mekanisme ini diatur pada Pasal 110 jo Pasal 108 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;
21. Bahwa terhadap hal tersebut. Pada tanggal 10 Januari 2022, Penggugat telah melakukan upaya non litigasi dengan mengajukan permohonan pencabutan SK Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: SK.373/HGB/BPN-33.74/2015 tertanggal 11/11/2015 dan pembatalan sertifikat HGB No. 722 Desa Kalibanteng Kulon dengan menguraikan dasar alas hak kepemilikan Penggugat hingga cacat hukum administratif dalam penerbitannya sebagaimana diatur pada Pasal 106 ayat (1) Jo 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;
22. Bahwa terhadap surat permohonan pencabutan SK Kepala Pertanahan Kota Semarang Nomor: SK.373/HGB/BPN-33.74/2015 tertanggal 11/11/2015 dan pembatalan sertifikat HGB No.722 Desa Kalibanteng Kulon oleh Penggugat, Tergugat memberikan jawaban melalui Surat Nomor MP.01.02.752-33.74/II/2022 tertanggal 2 Februari 2022 yang berisi:
- 1) *"Bahwa terhadap permasalahan SHGB No. 722 Kalibanteng Kulon tercatat atas nama Kho Tiat Hiong yang telah diputus pidana No. 468/Pid.B/2006/PN.Smg tanggal 28-9-2006;*
  - 2) *Bahwa selain putusan pidana tersebut terhadap SHGB No. 722 Kalibanteng Kulon juga terdapat putusan perkara perdata No. 174/Pdt.G/1999/PN Smg jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 242/Pdt/2000/PT. Smg Jo. Putusan Mahkamah Agung No.*

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 22 dari 88 Halaman*



1987/K/Pdt/2008 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 257/PK/PDT/2008 yang amar putusannya antara lain menyatakan sah HGB No. 722 Kel. Kalibanteng Kulon milik sdr. Kho Tiat Hiong;

3) Dalam putusan perdata tersebut dengan para pihak :

- Kho Tiat Hiong sebagai Penggugat
- Setio Budi sebagai Tergugat I
- Akrom sebagai Tergugat II

4) Berdasarkan hal-hal tersebut diatas saudara Surung Mangunsong tidak ada hubungan hukum terhadap obyek dan subyek pokok permasalahan, dengan demikian permohonan saudara belum dapat kami tindaklanjuti".

23. Bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, tidak benar Penggugat tidak ada hubungan hukum terhadap obyek dan subyek pokok permasalahan in casu No. 174/Pdt.G/1999/PN Smg jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 242/Pdt/2000/PT. Smg Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1987/K/Pdt/2008 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 257/PK/PDT/2008 tersebut, hanya saja Penggugat tidak ditarik sebagai Pihak dalam perkara oleh Kho Tiat Hiong perkara a quo dalam perkara tersebut, hal inilah juga yang seharusnya perkara tersebut diputus tidak dapat diterima karena kurang pihak, oleh karenanya Penggugat mengajukan keberatan atas jawaban Tergugat pada tanggal 24 Maret 2022, namun sampai gugatan aquo diajukan, Tergugat tidak ada memberikan jawaban atas keberatan Penggugat;

24. Bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Tergugat tidak mempertimbangkan seluruh dasar dalam permohonan pencabutan obyek sengketa dan Tergugat tidak memasukkan pertimbangan hukum dalam Putusan Perkara No. 27/G/TUN/2007/PTUN.Smg. jo. Perkara No.26/B/TUN/2008/PT.TUN.SBY. Sehingga Penggugat tidak dapat mengajukan pendaftaran dan pensertifikatan atas objek sengketa sesuai dengan alas hak yang sah dimiliki Penggugat;

25. Bahwa diketahui pertimbangan majelis hakim dalam memutus menolak gugatan Penggugat (Setio Budi) untuk seluruhnya in casu Perkara TUN

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 23 dari 88 Halaman*



No. 27/G/TUN/2007/PTUN.Smg jo. Perkaran No.26/B/TUN/2008/PT.TUN.SBY. (hal.101 alinea ke 3 s/d hal.102) adalah “menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan bukti-bukti surat dan saksi yang diajukan para pihak di persidangan maupun hasil pemeriksaan setempat, ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kepemilikan maupun penguasaan Penggugat atas tanah sertifikat hak guna bangunan objektum litis, karena dengan adanya bukti surat bertanda T.Int-1 dan T.Int-2 berupa kwitansi pemberian ganti rugi dari Tergugat Intervensi kepada Mirien dan Surat Perjanjian Ganti Rugi Tanah Garapan dari Surung Mangunsong terlebih lagi dengan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Objektum litis pada 1 November 1996, maka Penggugat tidak mempunyai kepentingan dan hubungan hukum lagi atas tanah sertifikat hak guna bangunan objektum litis dengan demikian Penggugat dinyatakan tidak berkapasitas untuk mengajukan gugatan pembatalan sertifikat hak guna bangunan objektum litis karena penggugat tidak terbukti sebagai penggarap atas tanah objek sengketa dan tidak mempunyai kepentingan yang dirugikan atas penerbitan sertifikat hak guna bangunan objektum litis, sehingga tanpa mempertimbangkan masalah selanjutnya, gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya”;

26. Bahwa dalam pertimbangan hukum menurut majelis hakim perkara in casu nomor Perkara TUN No. 27/G/TUN/2007/PTUN.Smg (hal.101 alinea ke 1) jo. Perkaran No.26/B/TUN/2008/PT.TUN.SBY.adalah : “Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan objektum litis, dimana para pihak menunjuk lokasi tanah yang sama, yang di atas lokasi tanah objek sengketa dikuasai oleh Surung Mangunsong sejak 1998 (vide bukti T.Int-2) dan dipergunakan sebagai tempat penyimpanan kayu yang diperjual belikan oleh Surung Mangunsong. Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan objektum litis tidak ditempati atau diusahakan oleh Penggugat. Kenyataan tersebut sebagaimana diterangkan oleh Saksi yang diajukan Tergugat Intervensi bernama

Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 24 dari 88 Halaman



*Rochadi, yang menerangkan bahwa Penggugat tidak menguasai atau mengelola tanah objek sengketa”;*

27. Bahwa diketahui dalam pertimbangan hukum menurut majelis hakim perkara in casu nomor Perkara TUN No. 27/G/TUN/2007/PTUN.Smg (hal.99) jo. Perkaratan No.26/B/TUN/2008/PT.TUN.SBY.adalah “bahwa, (bukti surat T. Int-2 berupa Surat Perjanjian Ganti Rugi Tanah Garapan Tertanggal 18 November 1998 di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan objektum litis, yang dibuat di bawah tangan antara Setio Budi dengan Surung Mangunsong yang membuktikan sejak saat itu tanah sertifikat Hak Guna Bangunan objektum litis dikuasai oleh Surung Mangunsong yang diperolehnya dari Setio Budi selaku pihak yang tidak berhak secara hukum untuk mengalihkan hak atas tanah a quo kepada pihak lain”;

28. Bahwa selain itu diketahui dalam pertimbangan hukum menurut Majelis Hakim perkara in casu nomor Perkara TUN No. 27/G/TUN/2007/PTUN.Smg (hal. 100 poin ke 1) jo. Perkaratan No.26/B/TUN/2008/PT.TUN.SBY.adalah “bahwa, bukti surat P-3 berupa Putusan Perkara Pidana Nomor : 468/Pid/B/2006/PN.Smg, tanggal 28 September 2006, yang menyatakan bahwa, Terdakwa Kho Tiat Hiong terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “menggunakan surat palsu yang mengakibatkan kerugian pada orang lain”, Putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap dengan adanya Penetapan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor : 44/Pid/2007/PT.Smg mengenai pencabutan Banding dari Jaksa Penuntut Umum dan Terdakwa Kho Tiat Hiong (Bukti surat P-4”;

29. Bahwa dalam pertimbangan hukum menurut majelis hakim perkara in casu nomor Perkara TUN No. 27/G/TUN/2007/PTUN.Smg (hal.100 poin ke 2) jo. Perkaratan No.26/B/TUN/2008/PT.TUN.SBY. adalah “bahwa, surat palsu yang dimaksudkan dalam Putusan a quo adalah, Surat Perjanjian Pelimpahan Penguasaan Tanah Negara Kapling Nomor: 2382 tertanggal 8 Desember 1994 (Bukti surat P-2 sama dengan T-8), yang dijadikan dasar permohonan Sertifikat Hak Guna

Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 25 dari 88 Halaman





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Bangunan oleh Tergugat Intervensi kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dengan demikian terdapat cacat hukum administratif, yakni pemberian data yuridis yang tidak benar, yang dapat berakibat hukum dibatalkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan objekum litis”;*

30. Bahwa dalam pertimbangan hukum menurut majelis hakim perkara in casu nomor Perkara TUN No. 27/G/TUN/2007/PTUN.Smg (hal.101 alinea ke 2) jo. Perkaratan No.26/B/TUN/2008/PT.TUN.SBY. adalah “Menimbang, bahwa berdasarkan norma–norma yang berlaku dalam Asas–Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), khususnya Asas Kepastian Hukum, maka berdasarkan bukti surat P-3 berupa Putusan Pidana No. 468/Pid.B/2006/PN. Smg, a quo, sudah sepatutnya Sertifikat Hak Guna Bangunan objekum litis dinyatakan batal oleh Instansi atau Pejabat yang menerbitkannya (dalam perkara ini Tergugat) atau diajukan pembatalannya oleh pihak yang berkepentingan guna mendapatkan pembatalan oleh Pengadilan yang berwenang, yakni Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang”;

31. Bahwa berdasarkan Putusan Perkara Pidana No. 468/Pid.B/2006/PN. Smg yang dibacakan Majelis Hakim pada hari Kamis 28 September 2006 dan telah berkekuatan hukum tetap, diketahui Kho Tiat Hiong sebagai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.722 Desa Kalibanteng Kulon tertanggal 1 November 1996 dengan Gambar Situasi tertanggal 19 Juni 1995 No. 4627/1995, luas 1.114 m<sup>2</sup> atas nama KHO TIAT HIONG adalah Terdakwa Kho Tiat Hiong terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Pasal 263 ayat (2) KUHP “menggunakan surat palsu yang mengakibatkan kerugian pada orang lain” dan menjatuhkan pidana selama 3 (tiga) bulan penjara dengan memerintahkan bukti surat berupa :

*1 (satu) berkas warkah sertifikat HGB No. 722 dari kantor pertanahan kota semarang; 1 (satu) berkas warkah sertifikat HGB No, 722 dari BPN Kanwil Propinsi Jawa Tengah; surat permohonan hak dari Kho Tiat Hiong ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Tengah; permohonan Hak*

Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 26 dari 88 Halaman

#### 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

*Guna Bangunan ditujukan kepada Kakanwil BPN Propinsi Jawa Tengah dari Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang No. 550-2/649/95/269/1996 tanggal 8-5-1996; daftar lampiran surat pengantar kepala kantor pertanahan kotamadya semarang No.SK.550.1/904/1/1085/33/96 tanggal 8-5-1996; lurah riwayat penguasaan tanah risalah pemeriksaan tanah tanggal 15-1-1996; risalah panitia pemeriksaan tanah A No.502/51/PA/I/1996; Surat keputusan kepala kantor wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah No. No.SK.550.1/904/1/1085/33/96 tanggal 11-9-1996; surat perjanjian pelimpahan penguasaan tanah negara kapling No. 2382 tahun 1994 dari Mirin kepada Terdakwa; surat kewarganegaraan Terdakwa (Kho Tiat Hiong); surat keterangan kesaksian Hak Milik Rumah No. 593/I/II/1996 tertanggal semarang 5 februari 1996; surat keterangan tidak dalam sengketa dari Suwarjo tanggal 19 Mei 1993; gambar situasi dari kantor pertanahan kota semarang No. 4627/1995 tanggal semarang 19-6-1995; gambar situasi dari dinas tata kota semarang tanggal 17 Desember 1994; surat keterangan pendaftaran tanah No. 1089/1995 dari kepala kantor pertanahan kota semarang dan kwitansi pembayaran dari Terdakwa kepada Mirin tahun 1962 Untuk Tetap Terlampir Dalam Berkas Perkara;*

32. Bahwa berdasarkan Putusan Perkara Pidana No. 468/Pid.B/2006/PN. Smg, diketahui Kho Tiat Hiong membuat surat perjanjian pelimpahan penguasaan tanah negara kapling No. 2382 tahun 1994 dari Mirin kepada Terdakwa tertanggal 8 Desember 1994 adalah benar-benar palsu, sebab menurut keterangan saksi Dhazuli, Kasmani, Sain dan Setyobudi in casu Perkara Pidana No. 468/Pid.B/2006/PN. Smg yang pada pokoknya tanah tersebut adalah milik Mbah Mirien yang telah meninggal pada tahun 1971;

33. Bahwa berdasarkan uraian posita poin nomor 1 s.d. 32, dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat adalah yang memiliki alas hak-alas hak yang sah tanah a quo berdasarkan Surat Perjanjian Ganti Rugi Tanah

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 27 dari 88 Halaman*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Garapan antara Penggugat dengan Setio Budi tertanggal 18 November 1998 hingga sampai terbitnya Keputusan Wali Kota Semarang Nomor 648/581/DPM-PTSP/IV/Tahun 2022 Tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Gedung Kepada Surung Mangunsong untuk Rumah Tinggal di Atas Tanah seluas 1.100 m<sup>2</sup> (seribu seratus meter persegi) terletak di Jalan Muradi Kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang tertanggal 12 April 2022;

- b. Bahwa Penggugat adalah pihak yang menguasai tanah aquo sejak tahun 1998 sampai gugatan *a quo* diajukan;
- c. Bahwa atas jawaban penolakan permohonan Penggugat untuk pembatalan sertifikat HGB 722 a.n. Kho Tiat Hiong oleh Tergugat tertanggal 02 Februari 2022 dan tidak adanya jawaban Tergugat atas tanggapan Penggugat terhadap Jawaban Tergugat tertanggal 02 Februari 2022, Penggugat tidak dapat mengajukan pendaftaran dan pensertifikatan atas objek sengketa sesuai dengan alas hak yang sah dimiliki Penggugat, sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
- d. Bahwa Setio Budi merupakan pihak yang berhak menjual/ melakukan transaksi ganti rugi atas tanah garapan berdasarkan surat kuasa tertanggal 9 November 1998 yang diberikan oleh Kursiyah, Asdiyati dan Djumi Sehati selaku cucu almarhum Mirien;
- e. Bahwa Tergugat yang merupakan pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.722 Desa Kalibanteng Kulon tertanggal 1 November 1996 dengan Gambar Situasi tertanggal 19 Juni 1995 No. 4627/1995, luas 1.114 m<sup>2</sup> atas nama KHO TIAT HIONG (obyek sengketa) yang mana menggunakan Surat Palsu yang telah diputus oleh Hakim dan berkekuatan hukum tetap dan diketahui juga bahwa bukti 1 (satu) berkas warkah sertifikat HGB No. 722 dari kantor pertanahan kota semarang, 1 (satu) Berkas Warkah sertifikat HGB No, 722 dari BPN Kanwil Propinsi Jawa Tengah dan bukti-bukti

Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 28 dari 88 Halaman

#### Disclaimer

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



*lainnya pada perkara in casu Pidana No. 468/Pid.B/2006/PN. Smg diperintahkan untuk tetap terlampir dalam berkas perkara:*

- f. Bahwa Kho Tiat Hiong adalah pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan No.722 desa Kalibanteng Kulon tertanggal 1 November 1996 dengan Gambar Situasi tertanggal 19 Juni 1995 No. 4627/1995, luas 1.114 m<sup>2</sup> atas nama KHO TIAT HIONG yang mendapatkan sertifikat tersebut berdasarkan surat palsu dan ada tipu muslihat yang telah diputus terbukti bersalah dan telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Perkara Pidana Nomor: 468/Pid/B/2006/PN.Smg, tanggal 28 September 2006 jo. Penetapan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor: 44/Pid/2007/PT.Smg;
  - g. Bahwa untuk Kepastian Hukum, Sertifikat Hak Guna Bangunan objektum litis (Sertifikat Hak Guna Bangunan No.722 Desa Kalibanteng Kulon tertanggal 1 November 1996 dengan Gambar Situasi tertanggal 19 Juni 1995 No. 4627/1995, luas 1.114 m<sup>2</sup> atas nama KHO TIAT HIONG dinyatakan batal oleh Instansi atau Pejabat yang menerbitkannya (dalam perkara ini Tergugat) atau diajukan pembatalannya oleh pihak yang berkepentingan guna mendapatkan pembatalan oleh Pengadilan yang berwenang, yakni Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang;
  - h. Bahwa Penggugat adalah pihak yang berkepentingan untuk mengajukan gugatan pembatalan sertifikat Hak Guna Bangunan *objectum litis* sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004.
34. Bahwa sesuai dengan Pasal 35 ayat (1.b.3) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah jo. Pasal 104 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, menyatakan:

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 29 dari 88 Halaman*



**Pasal 104**

- (1) Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertifikat hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.
- (2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

35. Bahwa oleh karena diterbitkannya Obyek Sengketa oleh Tergugat sehingga sangat merugikan Penggugat karena Penggugat tidak dapat mendaftarkan dan mensertifikatkan tanah aquo dan oleh sebab itu Penggugat sangat berkepentingan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang untuk pembatalan atau menyatakan tidak sah Keputusan Obyek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat;

36. Bahwa tindakan Tergugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.722 diatas tanah *a quo* adalah tidak prosedural dan merupakan perbuatan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik (AAUPB) khususnya Asas Kepastian Hukum. Sebagaimana diketahui pada putusan Perkara Pidana No. 468/Pid.B/2006/PN. Smg Warkah Sertifikat HGB No.722 a.n. Kho Tiat Hiong berada di dalam berkas perkara in casu sehingga ada di Kejaksaan Negeri Semarang. Serta sebagaimana telah diketahui Tergugat dalam pertimbangan Putusan Perkara No.27/G/TUN/2007/PTUN.Smg jo. Perkara No. 26/B/TUN/2008/PT.TUN.SBY dan Tergugat sebagai Pihak Tergugat telah dinyatakan dalam pertimbangan "*bahwa, surat palsu yang dimaksudkan dalam Putusan a quo adalah, Surat Perjanjian Pelimpahan Penguasaan Tanah Negara Kapling Nomor: 2382 tertanggal 8 Desember 1994 (Bukti surat P-2 sama dengan T-8), yang dijadikan dasar permohonan Sertifikat Hak Guna Bangunan oleh*

Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 30 dari 88 Halaman



*Tergugat Intervensi kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang. Dengan demikian terdapat cacat hukum administratif, yakni pemberian data yuridis yang tidak benar, yang dapat berakibat hukum dibatalkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan objekum litis”;*

37. Bahwa oleh karena diterbitkannya Obyek Sengketa diatas tanah aquo Penggugat oleh Tergugat, maka dengan demikian jelas penerbitan Sertipikat Obyek Sengketa tersebut tidak prosedural dan bertentangan Asas Kepastian Hukum dan Asas Akuntabilitas, sebagaimana dinyatakan dalam:

a) Pasal 53 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yang menyatakan:

**Pasal 53:**

(1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.

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

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

b) Pasal 3 Undang-Undang No.28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggara Pemerintah yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, menyatakan:

**Pasal 3**

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 31 dari 88 Halaman*





*“Asas-asas umum penyelenggaraan negara meliputi: 1. Asas Kepastian Hukum; 2. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara; 3. Asas Kepentingan Umum; 4. Asas Keterbukaan; 5. Asas Proporsionalitas; 6. Asas Profesionalitas; dan 7. Asas Akuntabilitas.”*

Yang dijelaskan sebagai berikut:

Asas Kepastian Hukum: Asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara. Asas Tertib Penyelenggara Negara: Tertib penyelenggara negara merupakan asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggara negara. Asas Kepentingan Umum: Asas tersebut merupakan asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, dan selektif. Asas Keterbukaan: yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia. Asas Proporsionalitas: asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggara negara. Asas Profesionalitas: yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan Asas Akuntabilitas: asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

38. Bahwa oleh karena Penerbitan Keputusan Obyek sengketa telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (2 a dan b) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 32 dari 88 Halaman*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan Tergugat dinyatakan Batal atau Tidak Sah, hal ini sesuai dengan yang dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

39. Bahwa yang dijadikan objek sengketa dalam perkara ini adalah penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 722 Desa Kalibanteng Kulon tertanggal 1 November 1996 dengan Gambar Situasi tertanggal 19 Juni 1995 No. 4627/1995, luas 1.114 m<sup>2</sup> atas nama KHO TIAT HIONG merupakan suatu keputusan (Beschikking) yang telah memenuhi unsur-unsur penetapan secara kumulatif sebagaimana ditentukan pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian, apabila timbul sengketa mengenai pembatalan penerbitan Sertifikat antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkannya, maka Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

40. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak memberikan tanggapan atau jawaban atas Keberatan Penggugat terhadap Jawaban Tergugat tertanggal 02 Februari 2022 maka *keberatan Penggugat dianggap dikabulkan*. Hal ini sesuai dengan Pasal 75 ayat (1) & (2) dan Pasal 77 ayat (4) & (5) UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah yang menyatakan:

Pasal 75 ayat (1) & (2)

(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;

Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 33 dari 88 Halaman

#### 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)



b. Banding.

Pasal 77 ayat (4) & (5)

(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.*

41. Bahwa Penggugat dalam permasalahan hukum terdahulu Belum Pernah atau Tidak Ditarik Sebagai Pihak dan baru mengajukan gugatan perkara *a quo* ini, maka sudah jelas bahwa gugatan perkara *a quo* Penggugat bukan gugatan Nebis in idem sebagaimana dalam penjelasannya, gugatan nebis in idem salah satunya adalah menyangkut gugatan yang diajukan oleh para pihak yang sama;

42. Bahwa Penggugat adalah pihak ketiga sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang berbunyi : "*Pihak Ketiga yang berkepentingan yang dirugikan oleh keputusan upaya administratif dapat mengajukan gugatan terhadap keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tersebut*", oleh karenanya Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan *aquo* berdasarkan Surat Perjanjian Ganti Rugi Tanah Negara antara Setio Budi dengan Penggugat terkait tanah diatas obyek sengketa;

43. Bahwa Penggugat baru mengajukan gugatan perkara *a quo* sekarang, karena Setio Budi selaku ahli waris yang sah dari Pemegang Hak Tanah Garapan tanah *quo* memiliki kepentingan yang lain (ada tanah lain yang memerlukan pembuktian dari perkara-perkara tersebut) terhadap Kho Tiat Hiong dan Kho Tiat Hiong selaku pemegang hak obyek sengketa telah mengetahui Penggugat tapi tidak pernah menarik Penggugat dalam perkara-perkara;

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 34 dari 88 Halaman*



44. Bahwa Penggugat semakin dirugikan karena tidak dapat memiliki sertifikat diatas tanah yang telah Penggugat lakukan pelepasan ganti rugi dan juga telah Penggugat kuasai secara fisik dan apalagi Penggugat telah menerima Keputusan Wali Kota Semarang Nomor 648/581/DPM-PTSP/IV/Tahun 2022 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Gedung Kepada Surung Mangunsong untuk Rumah Tinggal di Atas Tanah seluas 1.100 m<sup>2</sup> (seribu seratus meter persegi) terletak di Jalan Muradi Kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang tertanggal 12 April 2022;
45. Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah dijelaskan oleh Penggugat dan Penggugat merasa kepentingannya sangat dirugikan dan dengan didasarkan atas bukti – bukti yang autentik serta akurat, maka sangat beralasan jika Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, memutuskan perkara ini untuk mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

#### **VI. PETITUM**

Berdasar dalil-dalil gugatan tersebut diatas, Penggugat memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.722 Desa Kalibanteng Kulon tertanggal 1 November 1996 dengan Gambar Situasi tertanggal 19 Juni 1995 No. 4627/1995, luas 1.114 m<sup>2</sup> atas nama Kho Tiat Hiong;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan No.722 Desa Kalibanteng Kulon tertanggal 1 November 1996 dengan Gambar Situasi tertanggal 19 Juni 1995 No. 4627/1995, luas 1.114 m<sup>2</sup> atas nama Kho Tiat Hiong;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara,  
Atau  
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex oequo et bono).

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 35 dari 88 Halaman*



Meninbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Pihak Tergugat telah menanggapinya dengan mengajukan Jawaban tertanggal 3 Agustus 2022 secara elektronik (e-court) melalui sistem Informasi Pengadilan dengan mengemukakan dalil-dalil Jawaban sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI.**

**1. Gugatan Penggugat Daluwarsa**

- a. Bahwa gugatan penggugat diajukan telah lewat 90 (sembila puluh) hari sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 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 dalam Sengketa Tata Usaha Negara dengan obyek sengketa Sertipikat HGB No. 722/Kalibanteg Kulon atas nama Kho Tiat Hing, Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa sejak tahun 2004, dimana Penggugat dalam perkara Nomor 35/G/TUN/2004/PTUN.SMG menjadi saksi sebagaimana diketahui dari salinan Putusan PTUN Semarang Nomor 35/G/TUN/2004/PTUN.SMG tanggal 8 Februari 2005, halaman 32;
- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan Pengggugat yang diajukan pada tanggal 16 Juni 2022 telah daluwarsa, sehingga beralasan hukum gugatan penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvantkelijke Verklaard*);

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 36 dari 88 Halaman*



## 2. Gugatan Penggugat Prematur.

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 jo. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 dinyatakan bahwa *"Pengadilan (Pengadilan Tata Usaha Negara) berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi"*;
- b. Bahwa upaya administratif sebagaimana Pasal 1 angka 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 yaitu *"proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan"*.
- c. Bahwa upaya administratif sebagaimana Pasal 75 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 terdiri dari: keberatan dan banding. Pasal 76 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014  
Ayat (1):  
*"Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat"*.  
Ayat (3) :  
*"Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat"*.
- d. Bahwa obyek sengketa adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 722/Kalibanteng Kulon, terbit tanggal 1-11-1996, Gambar Situasi Nomor 4627/1995 tanggal 19-6-1995, luas  $\pm 1.114 \text{ m}^2$  atas nama Kho Tiat Hiong.
- e. Bahwa terhadap penerbitan obyek sengketa, penggugat mengajukan upaya banding administratif sebagaimana surat keberatan tertanggal 10 Januari 2022 dan atas keberatan tersebut

Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 37 dari 88 Halaman





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah ditanggapi oleh Tergugat sebagaimana Surat Nomor MP.01.02.752-33.74/II/2022 tanggal 2 Februari 2022, sehingga upaya keberatan dari Penggugat telah mendapat tanggapan dari Tergugat.

- f. Bahwa terhadap tanggapan Tergugat sebagaimana Surat Nomor MP.01.02.752-33.74/II/2022 tanggal 2 Februari 2022, Penggugat tidak mengajukan upaya administratif berupa banding kepada atasan Tergugat (Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah), sehingga berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019, gugatan Penggugat belum dapat diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang.
- g. Bahwa berdasarkan Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 dinyatakan sebagai berikut:

Ayat (1) :

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

Ayat (2) :

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

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

### **3. Penggugat tidak memiliki legal standing (*persona standy in judicio*)**

- a. Bahwa di dalam gugatan Penggugat tertanggal 16 Juni 2022, Penggugat sebagaimana posita halaman 4 mendalilkan sebagai pemilik tanah obyek sengketa berdasarkan Surat Perjanjian Ganti Rugi Tanah Garapan antara Penggugat dengan Setio Budi tertanggal 18 November 1998.

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 38 dari 88 Halaman*

#### Disclaimer

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





- b. Bahwa berdasarkan perkara antara Kho Tiat Hiong selaku Penggugat melawan Setio Budi, dkk selaku tergugat sebagaimana dijelaskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 174/Pdt.G/1999/PN.Smg tanggal 5 Januari 2000 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 242/Pdt/2000/PT.Smg tanggal 27 Juni 2000 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1987 K/Pdt/2001 tanggal 28 Januari 2002 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 257 PK/Pdt/2008 tanggal 19 November 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap, amarnya antara lain menyatakan: *"Menyatakan Penggugat (Kho Tiat Hiong) adalah pemilik sah dari tanah yang terletak di Jalan Muradi, sebelah selatan Kantor Telkom, Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kodia Dati II Semarang, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 722 atas nama Kho Tiat Hiong, seluas 1.114 m<sup>2</sup>",*
- c. Bahwa Penggugat adalah pembeli yang tidak beritikad baik dan tidak dilindungi secara hukum karena obyek sengketa telah terbit tanggal 1-11-1996, akan tetapi Pengggugat melakukan transaksi jual beli dengan Setio Budi dengan obyek tanah Negara, yang faktanya terkait dengan kepemilikan tanah obyek sengketa telah dikukuhkan sebagai milik dari Tergugat II Intervensi (Kho Tiat Hiong) sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 174/Pdt.G/1999/PN.Smg tanggal 5 Januari 2000 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 242/Pdt/2000/PT.Smg tanggal 27 Juni 2000 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1987 K/Pdt/2001 tanggal 28 Januari 2002 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 257 PK/Pdt/2008 tanggal 19 November 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap.
- d. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan *a quo*, sehingga beralasan hukum gugatan penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 39 dari 88 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.

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

Tentang Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 722/Kalibanteng Kulon atas nama Kho Tiat Hiong.

1. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 722/Kalibanteng Kulon atas nama Kho Tiat Hiong oleh Tergugat berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor SK.5501.904/1/1085/33/96 tanggal 11 September 1996, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bahwa Tergugat sebagai Instansi Pendaftaran Tanah dalam menerbitkan obyek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:
  - 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.
  - 2) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979.
  - 3) Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988.
  - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
  - 5) Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1965.
  - 6) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972.
  - 7) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973.
  - 8) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1973.
  - 9) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975.
  - 10) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979.
  - 11) Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1973.
  - 12) Keputusan Kepala BPN No. 1 Tahun 1989.
  - 13) Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 1992.

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 40 dari 88 Halaman*

**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

- 14) Peraturan Kepala BPN No. 12 Tahun 1992.
3. Bahwa terkait dengan keabsahan kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 722/Kalibanteng Kulon atas nama Kho Tiat Hiong telah diuji keabsahannya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 174/Pdt.G/1999/PN.Smg tanggal 5 Januari 2000 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 242/Pdt/2000/PT.Smg tanggal 27 Juni 2000 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1987 K/Pdt/2001 tanggal 28 Januari 2002 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 257 PK/Pdt/2008 tanggal 19 November 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap.
4. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 174/Pdt.G/1999/PN.Smg tanggal 5 Januari 2000 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 242/Pdt/2000/PT.Smg tanggal 27 Juni 2000 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1987 K/Pdt/2001 tanggal 28 Januari 2002 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 257 PK/Pdt/2008 tanggal 19 November 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap, antara KHO TIAT HONG selaku Penggugat melawan Setio Budi, dkk selaku Tergugat, amarnya antara lain:
- Menyatakan Penggugat (Kho Tiat Hiong) adalah pemilik sah dari tanah yang terletak di Jalan Muradi, sebelah selatan Kantor Telkom, Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kodia Dati II Semarang, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat HGB No. 722 atas nama Kho Tiat Hiong, seluas 1.114 m<sup>2</sup>.
  - Menyatakan perbuatan para Tergugat mendirikan/ membangun bangunan tanpa ijin dari Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
5. Bahwa dalil-dalil Penggugat sebagaimana posita halaman 3 sampai 6, halaman 17 sampai dengan 21, pada intinya Penggugat mendalilkan sebagai pemilik obyek sengketa

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 41 dari 88 Halaman*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan dari Setio Budi tanggal 18 November 1998, adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan mengada-ada, oleh karenanya harus ditolak untuk seluruhnya.

6. Bahwa dengan adanya putusan sebagaimana angka 4 di atas, Penggugat yang mendapatkan obyek sengketa dari Setio Budi berdasarkan Surat Perjanjian Ganti Rugi Garapan dari Setio Budi tanggal 18 November 1998, adalah pihak yang tidak dilindungi secara hukum karena perolehan tanahnya tidak sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, dimana di dalam transaksi tersebut tidak dipenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kausa yang halal dan hal tertentu.
7. Bahwa selain Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 174/Pdt.G/1999/PN.Smg tanggal 5 Januari 2000 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 242/Pdt/2000/PT.Smg tanggal 27 Juni 2000 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1987 K/Pdt/2001 tanggal 28 Januari 2002 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 257 PK/Pdt/2008 tanggal 19 November 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap, terhadap obyek sengketa telah dilakukan pengujian di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana Putusan-putusan sebagai berikut:
  - a. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 35/G/2004/PTUN.SMG tanggal 8 Februari 2005, dengan para pihak Korsiyah dan Asdiyanti selaku Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang selaku Tergugat dan Kho Tiat Hiong selaku Tergugat II intervensi, dengan amar putusan “menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima”.
  - b. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 27/G/2007/PTUN.Smg tanggal 4 Desember 2007 jo Nomor 26/B/2008/PT.TU.SBY tanggal 12 Juni 2008, dengan para pihak Setio Budi selaku Penggugat melawan Kepala Kantor

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 42 dari 88 Halaman*

#### Disclaimer

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



Pertanahan Kota Semarang selaku Tergugat dan Kho Tiat Hiong selaku Tergugat II intervensi, dengan amar putusan “menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima”.

8. Bahwa dengan adanya putusan-putusan sebagaimana angka 7 yang telah menguji keabsahan daripada obyek sengketa, maka untuk menjamin adanya kepastian hukum dan menghindari adanya putusan pengadilan yang tidak bersesuaian satu sama lain atas obyek sengketa sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum, maka sudah sepatutnya gugatan penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

**Tentang Perpanjangan Jangka Waktu HGB No.722/Kalibanteng Kulon atas nama KHO TIAT HIONG.**

1. Bahwa Obyek sengketa yang terbit berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor SK.5501.904/1/1085/33/96 tanggal 11 September 1996 berakhir haknya tanggal 24-10-2016.
2. Bahwa sebelum jangka waktu HGB No. 722/Kalibanteng Kulon berakhir, berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 373/HGB/BPN-33.74/2015 tanggal 11-11-2015, obyek sengketa diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir haknya tanggal 24-10-2036.
3. Bahwa perpanjangan jangka waktu obyek sengketa diajukan oleh Kho Tiat Hiong sebagaimana surat permohonan tanggal 14-1-2015 yang diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang disertai dengan berkas-berkas yang berhubungan dengan itu.
4. Bahwa penerbitan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 373/HGB/BPN-33.74/2015 tanggal 11-11-2015, telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:
  - 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 43 dari 88 Halaman*





- 2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006.
  - 3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007.
  - 4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.
  - 5) PP No. 48 Tahun 1994 jo. PP No. 79 Tahun 1999 jo. PP No. 71 Tahun 2008.
  - 6) PP No. 40 Tahun 1996.
  - 7) PP No. 24 Tahun 1997.
  - 8) PP No. 16 Tahun 2004.
  - 9) PP No. 13 Tahun 2010.
  - 10) Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015.
  - 11) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.
  - 12) Keputusan Presiden Nomor 121/P/2014.
  - 13) Peraturan MNA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.
  - 14) Peraturan MNA/Kepala BPN No.9 Tahun 1999.
  - 15) Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2006.
  - 16) Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2006.
  - 17) Peraturan Kepala BPN No. 7 Tahun 2007.
  - 18) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010.
  - 19) Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2013.
  - 20) Surat Edaran No. 10/SE/X/2014.
  - 21) Perda Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011.
5. Bahwa di dalam konsiderans Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 373/HGB/BPN-33.74/2015 tanggal 11-11-2015, dinyatakan bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 174/Pdt.G/1999/PN.Smg tanggal 5 Januari 2000 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 242/Pdt/2000/PT.Smg tanggal 27 Juni 2000 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1987 K/Pdt/2001 tanggal 28 Januari 2002 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 257 PK/Pdt/2008 tanggal 19 November 2008 menyatakan Saudara KHO TIAT HIONG adalah pemilik sah dari tanah HGB No. 722/Kalibanteng

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 44 dari 88 Halaman*





Kulon, sehingga secara substansi materiil penerbitan keputusan *a quo* telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

6. Bahwa di dalam penerbitan keputusan *a quo* telah dilakukan kegiatan pengukuran bidang tanah secara kadastral dimana HGB No. 722/Kalibanteng Kulon semula seluas 1.114 m<sup>2</sup> setelah dilakukan pengukuran secara kadastral luasnya menjadi 1.008 m<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang Tanah tanggal 29-12-2014, NIB 1101120601025.
7. Bahwa bidang tanah yang dimohon perpanjangan haknya masih dikuasai secara fisik maupun yuridis oleh pemohon dan pada saat dilakukan pemeriksaan tanah di lapangan tidak diterima keberatan dari pihak lain sebagaimana dituangkan dalam risalah Pemeriksaan tanah tanggal 20-1-2015.
8. Bahwa berdasarkan angka 7 dan 8 di atas, telah dilakukan pengukuran secara kadastral dan dilakukan pemeriksaan tanah sehingga dipenuhi prosedur sebagaimana Peraturan Kepala BPN No. 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah, *oleh karenanya terpenuhi aspek procedural di dalam penerbitan keputusan a quo.*
9. Bahwa penerbitan Keputusan *a quo* diterbitkan oleh Tergugat karenanya kewenangannya sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2013, ***sehingga memenuhi aspek kewenangan.***

**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:*

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 45 dari 88 Halaman*



*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:*

- 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 perpanjangan jangka waktu atas obyek sengketa telah melaksanakan penelitian secara administrasi, yuridis dan fisik dan telah dilakukan kegiatan pengukuran bidang tanah secara kadastral dimana HGB No. 722/Kalibanteng Kulon semula seluas 1.114 m<sup>2</sup> setelah dilakukan pengukuran secara kadasatral luasnya menjadi 1.008 m<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang Tanah tanggal 29-12-2014, NIB 1101120601025.

b. Bahwa Tergugat telah melakukan pemeriksaan tanah sebagaimana dituangkan dalam risalah Pemeriksaan tanah tanggal 20-1-2015.

3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada halaman 26 sampai dengan 28, dalil gugatan Penggugat tidak benar dan tidak berdasar hukum dengan alasan:

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 46 dari 88 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor SK.5501.904/1/1085/33/96 tanggal 11 September 1996 dan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 373/HGB/BPN-33.74/2015 tanggal 11-11-2015 oleh Tergugat telah sesuai dengan *Asas Kepastian Hukum*, karena setelah dilakukan penelitian Administrasi, Yuridis dan Fisik, obyek sengketa secara materiil adalah milih dari Tergugat II Intervensi. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 174/Pdt.G/1999/PN.Smg tanggal 5 Januari 2000 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 242/Pdt/2000/PT.Smg tanggal 27 Juni 2000 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1987 K/Pdt/2001 tanggal 28 Januari 2002 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 257 PK/Pdt/2008 tanggal 19 November 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap, antara KHO TIAT HONG selaku Penggugat melawan Setio Budi, dkk selaku Tergugat, amarnya antara lain:

- Menyatakan Penggugat (Kho Tiat Hiong) adalah pemilik sah dari tanah yang terletak di Jalan Muradi, sebelah selatan Kantor Telkom, Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kodia Dati II Semarang, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat HGB No. 722 atas nama Kho Tiat Hiong, seluas 1.114 m<sup>2</sup>.
- Menyatakan perbuatan para Tergugat mendirikan /membangun bangunan tanpa ijin dari Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 47 dari 88 Halaman*

#### Disclaimer

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



- b. *Asas bertindak Cermat (Kecermatan)*, adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.

Bahwa asas bertindak cermat ini terlihat pula dalam penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor SK.5501.904/1/1085/33/96 tanggal 11 September 1996 dan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 373/HGB/BPN-33.74/2015 tanggal 11-11-2015 oleh Tergugat telah sesuai dengan *Asas bertindak Cermat (Kecermatan)* karena telah dilakukan kegiatan pengukuran bidang tanah secara kadastral dimana HGB No. 722/Kalibanteng Kulon semula seluas 1.114 m<sup>2</sup> setelah dilakukan pengukuran secara kadastral luasnya menjadi 1.008 m<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang Tanah tanggal 29-12-2014, NIB 1101120601025 dan telah melakukan pemeriksaan tanah sebagaimana dituangkan dalam risalah Pemeriksaan tanah tanggal 20-1-2015.

4. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian dan penjelasan dari Tergugat sebagaimana tersebut di atas, terbukti bahwa di dalam penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 722/Kalibanteng Kulon, terbit tanggal 1-11-1996, Gambar Situasi Nomor 4627/1995 tanggal 19-6-1995, luas  $\pm 1.114$  m<sup>2</sup> atas nama Kho Tiat Hiong oleh Tergugat yang didasarkan pada Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor SK.5501.904/1/1085/33/96 tanggal 11 September 1996 dan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 48 dari 88 Halaman*



Nomor 373/HGB/BPN-33.74/2015 tanggal 11-11-2015 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 diatas, Tergugat mohon Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan hal-hal sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
- Menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 722/Kalibanteng Kulon, terbit tanggal 1-11-1996, Gambar Situasi Nomor 4627/1995 tanggal 19-6-1995, luas  $\pm 1.114 \text{ m}^2$  atas nama Kho Tiat Hiong yang dilakukan Tergugat, sah menurut hukum;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Pihak Tergugat II Intervensi telah menanggapinya dengan mengajukan Jawaban tertanggal 30 Juli 2022 secara elektronik (e-court) melalui sistem Informasi Pengadilan dengan mengemukakan dalil-dalil Jawaban sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat II Intervensi **MENOLAK DENGAN TEGAS** seluruh dalil-dalil yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya yang terdaftar dalam register perkara Nomor 40/G/TUN/2022/PTUN.SMG. Kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi;

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 49 dari 88 Halaman*



2. Bahwa patut dipertanyakan bagaimana Penggugat mendapatkan surat-surat yang dicantumkan dalam gugatannya dengan dasar apa? Mengingat Sertifikat HGB No. 722 yaitu sebidang tanah di Jalan Muradi tersebut adalah berhak milik atas nama Kho Tiat Hiong;
3. Bahwa adanya ganti rugi dari Penggugat kepada Setyo Budi adalah kesalahan dan kecerobohan Penggugat Tidak Mencari Tahu akan kepemilikan tanah tersebut;
4. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan telah mencari tahu kepemilikan tanah tersebut adalah mengada-ada dan tidak dapat diterima oleh Tergugat II Intervensi;
5. Bahwa tanah tersebut yang diakui oleh Penggugat telah diberikan ganti rugi kepada Setyo Budi, yang mana dalam hal ini Setyo Budi sudah Tidak Punya Hak atas kepemilikan tanah tersebut;
6. Bahwa putusan-putusan pengadilan terdahulu terkait perkara dengan obyek sengketa ini adalah menyatakan sah bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemiliknya.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat Intervensi II **Menolak Dengan Tegas** seluruh dalil-dalil yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya yang terdaftar dalam register perkara Nomor 40/G/TUN/2022/PTUN.SMG. Kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi;
2. Bahwa dalil-dalil yang disebutkan Penggugat dalam positanya adalah proses PENGGUGAT mendapatkan ijin untuk menggunakan sebidang tanah tersebut di Jalan Muradi, yang mana dalam hal ini objek sengketa tersebut telah diperiksa dan diputus dalam perkara perdata dan sengketa tanah di Pengadilan Negeri Semarang, PTUN Semarang, PT.TUN Surabaya bahkan hingga Mahkamah Agung Republik Indonesia yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dengan Penggugat a.n Setyo Budi;
3. Bahwa terdapat Putusan-putusan yang menyatakan tanah tersebut adalah benar atas nama Kho Tiat Hiong, dan menjadi hak dari Kho Tiat Hiong atau Tergugat II Intervensi, sebagai berikut:

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 50 dari 88 Halaman*





**I. Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor  
174/Pdt.G/1999/PN.SMG**

Dalam putusan tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang menangani perkara tersebut menyatakan bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik yang sah dari tanah yang terletak di Jalan Muradi, sebelah selatan Kantor TELKOM, kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat HGB No. 722 Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang atas nama Kho Tiat Hiong seluas kurang lebih 1.114 m<sup>2</sup> dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kantor TELKOM;
- Sebelah Timur : Sungai/saluran air
- Sebelah Selatan : B.206/Bpk. Purnomo
- Sebelah Barat : Jalan Muradi

Di dalam putusan tersebut juga tercantum bahwa :

Pengadilan akan menghukum Tergugat (Sdr. Setyo Budi) atau siapapun Pihak Ketiga yang mendapatkan Hak dari para Tergugat untuk membongkar bangunan sengketa dan selanjutnya menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat (Tergugat II Intervensi) dalam keadaan bersih dan kosong, bila perlu menggunakan alat negara yang sah.

**II. Putusan Pengadilan Nomor 242/Pdt/2000/pt.smg**

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang yang menangani perkara tersebut pada saat itu mengeluarkan putusan tersebut untuk menguatkan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 5 Januari 2000 dengan nomor perkara Putusan 174/Pdt.G/1999/PN.SMG.

**III. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1987/K/Pdt/2001**

Pada tanggal 28 Januari 2002, Mahkamah Agung mengeluarkan Putusan Kasasi atas obyek sengketa sebidang tanah yang terletak di

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 51 dari 88 Halaman*



Jalan Muradi, Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang.

Bahwa, Mahkamah Agung menolak seluruh permohonan Kasasi yang diajukan oleh Sdr. Setio Budi dan Akrom. Yang mana dalam hal ini, juga menguatkan pendapat para Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam putusannya perkara nomor 174/Pdt.G/1999/PN.SMG.

**IV. Putusan Mahkamah Agung Nomor 257/PK/Pdt/2008**

Bahwa, dalam Putusan Peninjauan Kembali ini, Mahkamah Agung kembali menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon yaitu, Sdr. Setio Budi. Cukup jelas bahwa dari Putusan Mahkamah Agung ini juga menguatkan putusan-putusan terdahulu terkait dengan obyek sengketa sebidang tanah yang terletak di Jalan Muradi, Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang.

**V. Putusan PTUN Semarang Nomor 35/G/TUN/2004/PTUN.SMG**

Tidak puas dengan hasil putusan-putusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Semarang, Pengadilan Tinggi Semarang dan Mahkamah Agung Republik Indonesia, baik dari tingkat I sampai dengan upaya hukum tingkat akhir atau Peninjauan Kembali. Dalam perjalanannya melakukan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung Republik Indonesia, pada tahun 2004 obyek sengketa ini Diajukan Gugatan Kembali. Kali ini bukan melalui Pengadilan Negeri, namun melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 8 Juni 2004 dengan Penggugat yang berbeda. Kali ini bukan atas nama Setio Budi namun Para Penggugat dengan nama Ny. Korsiyah dan Ny. Kasdiyati.

Di dalam putusan ini pula, kembali lagi Para Majelis Hakim Yang Mulia yang menangani perkara ini, dengan segala bukti-bukti yang dihadirkan di dalam persidangan dan berdasarkan pertimbangan Para Majelis Hakim Yang Mulia bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 52 dari 88 Halaman*



**VI. Putusan PTUN Semarang Nomor 27/G/TUN/2007/PTUN.SMG**

Dalam putusannya, Majelis Hakim menolak secara keseluruhan gugatan yang diajukan Lagi oleh Setio Budi guna mendapatkan pengakuan Hak atas penguasaan tanah yang dalam perkara ini menjadi obyek sengketa. Yang mana dengan pertimbangan majelis hakim bahwa dalam persidangan Setio Budi tidak dapat membuktikan bahwa dirinya Memiliki Hak kepemilikan maupun penguasaannya atas tanah tersebut.

**VII. Putusan PT.TUN Surabaya Nomor 26/B/2008/PT.TUN.SBY**

Di dalam putusan ini juga menyatakan bahwa gugatan Setio Budi (Pembanding) tidak diterima;

**VIII. Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 249/Pdt.G/2010/PN.SMG**

Dalam putusan ini Tergugat II Intervensi yang dalam perkara ini adalah sebagai Tergugat dinyatakan tidak memiliki hak lagi atas sertifikat HGB Nomor 722, dan Kantor Pertanahan Kota Semarang diperintahkan untuk bisa menerima pengajuan sertifikat oleh Setio Budi. Namun, Tergugat II Intervensi kembali mengajukan banding;

**IX. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 224/B/Pdt/2011/PT.SMG**

Dari putusan ini, selanjutnya majelis hakim memutuskan untuk menerima permohonan banding dari Tergugat Intervensi II dan Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 249/Pdt.G/2010/PN.SMG. Yang artinya, putusan ini juga menguatkan putusan-putusan terdahulu dimana Setio Budi Tidak Punya Hak atas penguasaan dan kepemilikan tanah yang menjadikan obyek sengketa dalam perkara ini. Dan Tergugat II Intervensi adalah SAH pemilik HAK atas penguasaan dan kepemilikan tanah dalam HGB Nomor 722 Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;

**X. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 254 K/Pdt/2012**

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 53 dari 88 Halaman*



Dalam putusan kasasi tertanggal 17 Oktober 2012, Mahkamah Agung RI menyatakan bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Semarang dalam mengeluarkan putusannya sudah tepat dan tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan adanya putusan ini juga, semakin menguatkan bahwa Tergugat II Intervensi adalah Pemilik Sah dan Berhak atas Sertifikat HGB Nomor 722 Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat yaitu kepemilikan dan penguasaan tanah.

4. Bahwa Pengadilan Negeri Semarang pernah mengeluarkan Penetapan untuk dilaksanakannya Eksekusi pengosongan tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, dengan nomor penetapan 26/Pdt.Eks/2004/PN.SMG;
5. Bahwa tahun 2007, Penggugat dihukum oleh Pengadilan Militer dengan Nomor Putusan : PUT/24-K/PMT-II/AD/III/2007 sebagai terdakwa dan dinyatakan bersalah sebagai Pihak Ketiga menghalang-halangi proses eksekusi. Penggugat didakwa dengan pasal 211 KUHP, 14 a KUHP, dan Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini.
6. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Militer tersebut, Penggugat telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana : ***“Barangsiapa dengan ancaman kekerasan memaksa seorang pejabat untuk tidak melakukan perbuatan jabatan yang sah”***.
7. Bahwa berdasarkan Surat Panggilan dari Polisi Militer, Komando Daerah Militer IV/DIPONEGORO dengan Nomor: PGL-56/V/2022/IDIK Penggugat juga dimintai keterangannya sebagai Tersangka atas tindakannya yaitu penyerobotan atas tanah dan tindakan tidak menyenangkan yang dilakukan oleh Penggugat karena berusaha menghalang-halangi pihak Tergugat II Intervensi dalam penguasaan tanah yang dalam perkara ini menjadi obyek sengketa.
8. Bahwa Penggugat berusaha untuk membuktikan bahwa Tergugat II Intervensi tidak memiliki HAK atas tanah tersebut adalah salah satunya dengan melaporkan Tergugat II Intervensi ke Kantor Kepolisian Resor Kota Besar Semarang pada tanggal 12 Februari 2022 dengan nomor

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 54 dari 88 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

laporan : LP/B/118/II/2022/SPKT/POLRESTABES SEMARANG/POLDA JAWA TENGAH tentang dugaan tindak pidana pemalsuan terhadap sertifikat HGB No. 722 Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang. Namun pada tanggal 30 Juni 2022, penyidik dalam kasus ini menyatakan dalam Surat Tanggapan Nomor B/3399/VI/RES.1.9/2022/Reskrim telah melakukan penghentian terhadap laporan Penggugat tersebut dikarenakan para penyidik Tidak Menemukan tindak pidana yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi.

Berdasarkan alasan-alasan hukum di atas, Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perkara ini adalah ***Nebis In Idem***;
3. Menyatakan bahwa Tergugat Intervensi II adalah pemilik hak yang sah atas penguasaan dan kepemilikan tanah dalam HGB Nomor 722 Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;
4. Menghukum para penggugat untuk membayar biaya perkara Atau jika majelis hakim memiliki pendapat lain, mohon untuk diputus seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut Pihak Penggugat telah menyampaikan Repliknya tertanggal 10 Agustus 2022 melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) dalam Sistem Informasi Pengadilan, pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil gugatannya dan isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara ini dan menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Pihak Tergugat telah menyampaikan Dupliknya tertanggal 18 Agustus 2022 melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) dalam Sistem Informasi Pengadilan, pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil Jawabannya yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara ini dan menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini;

Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 55 dari 88 Halaman

#### Disclaimer

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





Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Pihak Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Dupliknya tertanggal 12 Agustus 2022 melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) dalam Sistem Informasi Pengadilan, pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil Jawabannya yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara ini dan menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya, di dalam persidangan Pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah bermeteraikan cukup dan telah pula diteliti serta dicocokkan dengan aslinya dan atau fotokopinya yang telah diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 33 sebagai berikut:

1. P – 1 : Putusan Nomor: 468/Pid.B/2006/PN.Smg. tertanggal 28 September 2006 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. P – 1a : Penetapan Nomor : 44/Pid/2007/PT.Smg., tertanggal 21 Maret 2007. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
3. P – 2 : Putusan Nomor: 27/G/TUN/2007/PTUN.Smg., tertanggal 4 Desember 2006. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. P – 2a : Putusan Nomor: 26/B/2008/PT.TUN.SBY. tertanggal 12 Juni 2008. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. P – 3 : Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
6. P – 4 : Surat Keterangan Kesaksian Hak Milik Rumah Nomor: 593 /I/II/1996, tertanggal 5 Pebruari 1996. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
7. P – 5 : Surat Keterangan Warisan dari Mirien Al Marien tertanggal 12 Februari 2000. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. P – 6 : Surat Kuasa dari Kursiyah, Asdiyati, Djumi Sahati kepada Setio Budi atas penyerahan dan menguasai sebidang tanah Garapan waris dari Miren yang terletak di Jl. Muradi Raya RT. 5 RW. I Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 56 dari 88 Halaman*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang Barat seluas  $\pm 1000 \text{ M}^2$  tertanggal 9 Nopember 1998. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

9. P – 7 : Surat Perjanjian Ganti Rugi Tanah Garapan antara Setio Budi dengan Surung Mangunsong tertanggal 18 Nopember 1998. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
10. P – 8 : Kuitansi telah terima dari Bp. S. Mangunsong uang sejumlah Rp. 275.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) Untuk pembayaran Ganti Rugi Tanah Garapan yang terletak di Jalan Muradi Raya sebelah Utara Perumahan Perhubungan Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, tertanggal 18 Nopember 1998. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
11. P – 9 : Surat Pernyataan yang dibuat oleh Setio Budi tertanggal 11 Nopember 2021. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. P – 10 : Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil Nomor: 289/11.01/PK/II/2001 yang dikeluarkan oleh Departemen Perindustrian dan Perdagangan RI Kodia Semarang tertanggal 28 Februari 2001. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. P – 11 : Tanda Daftar Perusahaan Perorangan Nomor 11.01.5.51. 13249 atas nama Perusahaan Perdana Blok UD tertanggal 2 Maret 2001. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. P – 12 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2005 NOP. 33.74.120.006.004-0050.0 atas nama Surung Mangunsong letak obyek pajak Jalan Muradi Raya No. 8 RT. 5 RW. I Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kodya Semarang. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
15. P – 12a : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2006 NOP. 33.74.120.006.004-0050.0 atas nama Surung Mangunsong letak obyek pajak Jalan Muradi Raya No. 8 RT. 005 RW. 01 Kelurahan Kalibanteng

Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 57 dari 88 Halaman

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kodya Semarang.  
(fotokopi sesuai dengan aslinya);

16. P – 12b : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2007 NOP. 33.74.120.006.004-0050.0 atas nama Surung Mangunsong letak obyek pajak Jalan Muradi Raya No. 8 RT. 5 RW. I Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kodya Semarang.  
(fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
17. P – 12c : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2009 NOP. 33.74.120.006.004-0050.0 atas nama Surung Mangunsong letak obyek pajak Jalan Muradi Raya No. 8 RT. 005 RW. 01 Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kodya Semarang.  
(fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
18. P – 12d : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2010 NOP. 33.74.120.006.004-0050.0 atas nama Surung Mangunsong letak obyek pajak Jalan Muradi Raya No. 8 RT. 005 RW. 01 Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kodya Semarang.  
(fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
19. P – 12e : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2021 NOP. 33.74.120.006.004-0050.0 atas nama Surung Mangunsong letak obyek pajak Jalan Muradi Raya No. 8 RT. 005 RW. 01 Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kodya Semarang.  
(fotokopi sesuai dengan aslinya);
20. P – 12f : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022 NOP. 33.74.120.006.004-0050.0 atas nama Surung Mangunsong letak obyek pajak Jalan Muradi Raya No. 8 RT. 005 RW. 01 Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kodya Semarang  
(fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 58 dari 88 Halaman*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. P – 13 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2020 atas nama wajib pajak Surung, letak obyek pajak Desa/Kel. Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat. Nomor SPPT (NOP): 33.74.120.006.004.0050.0. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
22. P – 13a : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2021 atas nama wajib pajak Surung, letak obyek pajak Desa/Kel. Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat. Nomor SPPT (NOP): 33.74.120.006.004.0050.0. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
23. P – 14 : Surat Pernyataan Penguasaan Tanah Dan Tidak Sengketa yang dibuat oleh Surung Mangunsong, tertanggal 12 Nopember 2021. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
24. P – 15 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang dibuat oleh Surung Mangunsong tertanggal 12 Nopember 2021. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
25. P – 16 : Surat Nomor: 087 tertanggal 28 November 2021 oleh Surung Mangunsong, Keperluan: Mengurus surat penguasaan tanah dan tidak sengketa atas bidang tanah di Jl. Muradi RT. 05 RW. 01 Kelurahan Kalibanteng Kulon. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
26. P – 17 : Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara yang diterbitkan Lurah Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Nomor: 593/18/XII/2021, tertanggal 1 Desember 2021. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
27. P – 18 : Surat Keterangan Tidak Sengketa yang diterbitkan Lurah Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang, Nomor: 593.7/17/XII/2021, tertanggal 1 Desember 2021. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
28. P – 19 : Surat dari Surung Mangunsong yang ditujukan kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang tertanggal 6 Desember 2021, perihal STTP PBB. (fotokopi

Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 59 dari 88 Halaman



- sesuai dengan aslinya);
29. P – 20 : Surat dari Lurah Kalibanteng Kulon yang ditujukan kepada Bapak Surung Mangunsong Nomor: 973/109, tertanggal 23 November 2021, Perihal: Balasan, Permohonan Salinan Surat/Foto copy. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
30. P – 20a : Surat dari Surung Mangunsong yang ditujukan kepada Lurah Kalibanteng Kulon, tertanggal 15 November 2021, Perihal: Permohonan Salinan Surat/Fotocopy. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
31. P – 21 : Surat dari Surung Mangunsong yang ditujukan kepada Bapenda Kota Semarang, tertanggal 22 Desember 2021, Perihal: Pemblokiran SPPT PBB. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
32. P – 22 : Surat Pangdam IV Diponegoro yang ditujukan kepada Kepala Bapenda Kota Semarang Nomor: B/2661/XII/2021, tertanggal 30 Desember 2021, Perihal: Tanggapan atas permohonan Klarifikasi Obyek Pajak Tanah di Jl. Muradi Raya Nomor 8 Semarang. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
33. P – 23 : Surat dari Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang yang ditujukan kepada Surung Mangunsong Nomor: B/67/971.11/I/2022 tertanggal 6 Januari 2022, Perihal: Jawaban Permohonan Penerbitan SPPT PBB. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
34. P – 24 : Keterangan Rencana Kota (KRK) Nomor: 591/0358/DISTARU/III/2022 yang diterbitkan oleh Dinas Penataan Ruang Pemerintah Kota Semarang. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
35. P – 25 : Keputusan Walikota Semarang Nomor: 648/581/DPM-PTSP/IV/TAHUN 2022 Tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Gedung Kepada Surung Mangunsong Untuk Rumah Tinggal Di Atas Tanah Seluas  $\pm 1.100 \text{ M}^2$  (Seribu

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 60 dari 88 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seratus Meter Persegi) Terletak Di Jalan Muradi, Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, tertanggal 12 April 2022. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

36. P – 26 : Surat dari Surung Mangunsong yang ditujukan kepada Kepala Kantor BPN Kota Semarang, tertanggal 10 Januari 2022, Perihal: Permohonan Pencabutan SK Kepala BPN Kota Semarang. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
37. P – 26a : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang ditujukan kepada Surung Mangunsong Nomor: MP.01.02.752-33.74/II/2022, tertanggal 02 Februari 2022, Perihal: Permohonan Pencabutan SK Kepala BPN Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan aslinya);
38. P – 26b : Surat dari Surung Mangunsong yang ditujukan kepada Kepala Kantor BPN Kota Semarang, tertanggal 24 Maret 2022, Perihal: Jawaban surat dari BPN Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan aslinya);
39. P – 27 : Surat dari Surung Mangunsong yang ditujukan kepada Lurah Kalibanteng Kulon tertanggal 1 September 2022, Hal: Permohonan Peta Blok PBB. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
40. P – 28 : Surat Pengantar dari Ketua RT. 05 RW.01 Kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat yang diberikan kepada Surung Mangunsong Nomor: 068/IX/2022, tertanggal 1 September 2022, Keperluan: Mengurus Surat Keterangan dan Peta Blok PBB di Jl. Muradi Raya No. 8 SPPT PBB NOP. 33.74.120.006.004. 0050.0 atas nama Surung. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
41. P – 29 : Surat dari Lurah Kalibanteng Kulon yang ditujukan kepada Surung Mangunsong, Nomor: 970/38/IX/2022, tertanggal 5 September 2022, Perihal: Balasan Surat. (fotokopi sesuai

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 61 dari 88 Halaman*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan aslinya);

42. P – 30 : Peta Topografi Pemetaan Tanah Sistematis Lengkap Kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat (fotokopi dari print out);
43. P – 31a : Surat Tanda Penerimaan barang bukti tertanggal 17 November 1984 oleh Soedarsono kepada Penyidik Pembantu Polrestabes Semarang. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
44. P – 31b : Surat WAKA U.b. Kasat Serse Kepolisian Kota Besar Semarang yang ditujukan kepada Bp. Soedarsono No. B/132/VII/2001/ Serse, tertanggal 27 Juli 2001. Perihal: surat-surat tanah Sdr. Soedarsono. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
45. P – 32 : Surat Perjanjian Pelimpahan Penguasaan Tanah Negara Kapling No. 2382, tertanggal 8 Desember 1994. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
46. P – 33 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 722 Desa/Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kotamadya Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil Jawabannya, di dalam persidangan Pihak Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah bermeteraikan cukup dan telah pula diteliti serta dicocokkan dengan aslinya dan atau fotokopinya yang telah diberi tanda T - 1 sampai dengan T – 8, sebagai berikut:

1. T – 1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 722/Kalibanteng Kulon. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. T – 2 : Warkah Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 722/Kalibanteng Kulon. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. T – 3 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor 722/ Kalibanteng Kulon. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 62 dari 88 Halaman*

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. T – 4 : Peta Plotting Lokasi Hak Guna Bangunan Nomor 722/Kalibanteng Kulon. (fotokopi sesuai dengan print out);
5. T – 5 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 576/Kalibanteng Kulon. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. T – 6 : Peta Identifikasi Kegiatan PTSL TA 2022 Kelurahan Kalibanteng Kulon. (fotokopi sesuai dengan print out);
7. T – 7 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 248/Kalibanteng Kulon. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. T – 8 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 249/Kalibanteng Kulon. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil Jawabannya, di dalam persidangan Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah bermeteraikan cukup dan telah pula diteliti serta dicocokkan dengan aslinya dan atau fotokopinya yang telah diberi tanda T.II.Int. 1 – sampai dengan T.II.Int. – 24, sebagai berikut:

1. T.II.Int.– 1 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 1996 atas nama wajib pajak HA. Young, letak obyek pajak Desa/Kel. Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat. Nomor SPPT: 33.74.120.006.004.0050.0. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. T.II.Int.– 2 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2021 NOP. 33.74.120.006.004-0050.0 atas nama wajib pajak Kho Tiat Hiong, Letak obyek pajak Jalan Muradi Raya HGB 722 RT. 005 RW. 01 Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. T.II.Int.– 3 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2020 NOP. 33.74.120.006.004-0050.0 atas nama wajib pajak Kho Tiat Hiong, Letak obyek pajak Jalan Muradi Raya HGB 722 RT. 005 RW. 01 Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan

Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 63 dari 88 Halaman

#### 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)



- Semarang Barat. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. T.II Int.– 4 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019 NOP. 33.74.120.006.004-0050.0 atas nama wajib pajak Kho Tiat Hiong, Letak obyek pajak Jalan Muradi Raya HGB 722 RT. 005 RW. 01 Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
  5. T.II Int.– 5 : Rekap Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2016 sampai dengan Tahun 2021, NOP. 33.74.120.006.004-0050.0 nama wajib pajak Surung Mangunsong, Letak Objek Pajak Jl. Muradi Raya No. 8 RT. 005 RW. 01. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
  6. T.I. Int.– 6 : Putusan Nomor: 35/G/TUN/2004/PTUN.SMG. tertanggal 8 Februari 2005. (fotokopi sesuai dengan salinan putusan);
  7. T.II.Int.– 7 : Putusan No. 249/Pdt.G/2010/PN.Smg. tertanggal 26 April 2011. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
  8. T.II.Int.– 8 : Putusan Nomor: 224/PDT/2011/PT.SMG. tertanggal 29 September 2011. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
  9. T.II.Int.– 9 : Putusan Nomor: 254 K/Pdt/2012 tertanggal 17 Oktober 2012. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
  10. T.II Int.– 10 : Putusan Nomor: 174/Pdt.G/1999/PN.Smg. tertanggal 5 januari 2000. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
  11. T.II Int.– 11 : Salinan Putusan Nomor 242/Pdt/2000/PT.Smg., tertanggal 27 Juni 2000 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
  12. T.II Int.– 12 : Putusan Nomor: 1987 K/Pdt/2001 tertanggal 28 Januari 2002. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
  13. T.II Int.– 13 : Putusan Nomor: 257 PK/Pdt/2008 tertanggal 19 Nopember 2008. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
  14. T.II Int.– 14 : Petikan Putusan Nomor: PUT/24-K/PMT-II/AD/III/2007

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 64 dari 88 Halaman*



tertanggal 16 November 2006. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

15. T.II.Int.– 15 : Berita Acara Pengosongan Tanah Sertipikat HGB No. 722 Seluas  $\pm$  1.114 M<sup>2</sup> Dengan Membongkar Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Sengketa Yang Terletak Di Jln. Muradi (Sebelah Selatan Kantor Telkom) Kel. Kalibantebg Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang No. 26/Pdt.Eks/2004.PN.Smg. tertanggal 13 Oktober 2010. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
16. T.II.Int.– 16 : Riwayat SPPT Tahun 2017 sampai dengan Tahun 2022 atas nama Kho Tiat Hiong. (fotokopi sesuai print out);
17. T.II.Int.– 17 : Kwitansi pembelian tanah SHGB 722/Kalibanteng Kulon (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
18. T.II.Int.– 18 : Surat dari Kasat Reskrim Polrestabes Semarang Selaku Penyidik yang ditujukan kepada Sdr. MARIO SAPUTRA T., SH. dari WISH LAW OFFICE selaku Kuasa Hukum Kho Tiat Hiong Nomor: B/3399/VI/RES.1.9/2022/Reskrim, tertanggal 30 Juni 2022, Perihal: Tanggapan surat (fotokopi sesuai dengan aslinya);
19. T.II.Int.– 19 : Surat dari Kasat Reskrim Polrestabes Semarang Selaku Penyidik yang ditujukan kepada Kho Tiat Hiong. Nomor: B/4350/VIII/RES.1.9/2022, tertanggal 15 Agustus 2022, Perihal: Undangan gelar Perkara. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
20. T.II.Int.– 20 : Surat dari Kasat Reskrim Polrestabes Semarang Selaku Penyidik yang ditujukan kepada Sdr. MARIO SAPUTRA T., SH. dari WISH LAW OFFICE selaku Kuasa Hukum Kho Tiat Hiong Nomor: B/5189/IX/RES.1.9/2022/Reskrim, tertanggal 20 September 2022, Perihal: Tanggapan surat (fotokopi sesuai dengan aslinya);
21. T.II.Int.– 21 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 65 dari 88 Halaman*



Bangunan Tahun 2022 NOP. 33.74.120.006.004.  
0050.0 Letak Obyek Pajak Jl. Muradi Raya No. 8/HGB  
722, Nama Wajib Pajak Kho Tiat Hiong. (fotokopi sesuai  
dengan aslinya);

22. T.II.Int.– 22 : Surat Tanda Setoran Uang Ke BPD No.65/1714/94/95,  
tertanggal 17 Desember 1994, uang sebesar Rp.  
163.360,- (seratus enam puluh tiga ribu tiga ratus enam  
puluh rupiah) untuk membayar biaya pengukuran tanah  
di Jl. Muradi Luas  $\pm$  1.304 M<sup>2</sup> atas nama Kho Tiat Hiong.  
(fotokopi sesuai dengan fotokopinya)
23. T.II.Int.– 23 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 722 Desa/  
Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang  
Barat, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah.  
(fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
24. T.II.Int.– 24 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 722 Desa  
Kalibanteng Kulon. (fotokopi sesuai dengan  
fotokopinya);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, untuk menguatkan  
dalil-dalil gugatannya Pihak Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi  
fakta yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di persidangan,  
yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan  
satu kesatuan tidak terpisahkan dengan Putusan ini, pada pokoknya telah  
menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi SUKRI, S.H., menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Lurah di Kelurahan Kalibanteng Kulon  
sejak tanggal 26 Oktober 2021 sampai sekarang;
  - Bahwa Saksi mengetahui letak tanah yang menjadi sengketa dalam  
perkara ini sejak Penggugat meminta surat keterangan pajak bumi dan  
bangunan atas tanah tersebut;
  - Bahwa Penggugat pernah datang ke Kelurahan Kalibanteng Kulon  
untuk meminta Surat Keterangan Pajak Bumi dan bangunan karena  
tidak aktif dan tidak terbit untuk dimunculkan, namun Saksi

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 66 dari 88 Halaman*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyarankan kepada Penggugat untuk koordinasi dahulu dengan Kantor Pajak dengan membawa form/formulir dan surat-surat lain yang dimiliki Penggugat;

- Bahwa benar Saksi yang menerbitkan Surat Keterangan Penguasaan Tanah tujuannya untuk mengaktifkan PBB yang tidak terbit;
- Bahwa benar Saksi yang menerbitkan Surat Keterangan Tidak Sengketa atas nama Surung Mangunsong pada tanggal 12 Nopember 2021 dengan dasar PBB lama dengan NOP dengan nama yang sama;
- Bahwa dasar Saksi mengeluarkan Surat Keterangan Penguasaan Tanah karena adanya surat pelimpahan garapan dari Setio Budi kepada Pak Surung Mangunsong;
- Bahwa dasar Saksi mengeluarkan Surat Keterangan Tidak Sengketa karena ada surat pengantar dari RT/RW, surat-surat tanah, Surat Pajak Bumi dan Bangunan, Kartu Tanda Penduduk, dan cek lokasi;
- Bahwa Saksi mengetahui secara fisik tanah yang menjadi objek sengketa saat ini dikuasai oleh Pak Surung Mangunsong;
- Bahwa yang Saksi ketahui terkait permasalahan ini adalah Penggugat mengajukan permohonan pengaktifan Pajak Bumi dan Bangunan dan setelah itu baru Saksi mengetahui kalau tanah ini bersengketa, dan Saksi mendapat panggilan dari Denpom;
- Bahwa Saksi dipanggil ke Denpom dalam rangka untuk dimintai keterangan terkait dengan penerbitan Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara;
- Bahwa Saksi pernah dipanggil oleh Kantor Bapenda dalam rangka rapat koordinasi terkait penerbitan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021 dan tahun 2022;
- Bahwa permohonan penerbitan Pajak Bumi dan Bangunan yang diajukan oleh Penggugat itu adalah Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 sampai dengan tahun 2022;
- Bahwa Saksi pernah melihat Peta Topografi Pemetaan Tanah Sistematis Lengkap Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 67 dari 88 Halaman*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi yang menerbitkan Peta Topografi Pemetaan Tanah Sistematis Lengkap Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang adalah Panitia PTSL;
- Bahwa setelah Saksi menerima permohonan pengaktifan Pajak Bumi dan Bangunan dari Penggugat, Saksi melakukan cek ke lokasi;
- 2. Saksi SETIO BUDI, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa yang disengketa dalam perkara ini karena saksi pernah menguasai tanah objek sengketa tersebut;
  - Bahwa Saksi menguasai tanah objek sengketa tersebut sejak tahun 1995,
  - Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut yaitu sebelah Utara berbatasan dengan Kantor Telkom, sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Muradi, sebelah Timur berbatasan dengan saluran/sungai, sebelah Selatan berbatasan dengan Perumahan Perhubungan;
  - Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui ada proses pengukuran di atas tanah objek sengketa yang dilakukan oleh petugas dari Kantor Pertanahan;
  - Bahwa awalnya tanah itu merupakan tanah Garapan Mbah Mirien, setelah Mbah Mirien meninggal tahun 1971 tanah tersebut diserahkan Ibu Sariah yang merupakan anak dari Mbah Mirien, setelah Ibu Sariah meninggal tahun 1995 tanah Garapan tersebut diserahkan kepada Saksi (Setio Budi);
  - Bahwa surat pengalihan garapan antara Saksi dan Pak Surung Mangunsong tidak diketahui oleh pihak Kelurahan Kalibanteng Kulon dan hanya dibawah tangan saja;
  - Bahwa setelah pengalihan garapan dari Saksi kepada Pak Surung Mangunsong, Saksi tidak pernah lagi mengalihkan garapan kepada orang lain;
  - Bahwa saksi mengetahui ada petugas dari BPN yang datang ke lokasi pada saat pengukuran IMB;

Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 68 dari 88 Halaman

#### 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 mengetahui IMB yang tertempel di pagar depan dilokasi objek sengketa atas nama Surung Mangunsong;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pada saat mengalihkan garapan ke Pak Surung Mangunsong sudah terbit SHGB No. 722;
- Bahwa Saksi mengetahui orang yang bernama Kho Tiat Hiong, Kho Tiat Hiong adalah orang yang mempunyai HGB No. 722/Kalibanteng Kulon;
- Bahwa riwayat tanah garapan tersebut awalnya merupakan tanah garapannya Mbah Mirien setelah Mbah Mirien meninggal tahun 1971 tanah itu diserahkan kepada Ibu Sariah yang merupakan anak Mbah Mirien, setelah Ibu Sariah meninggal tahun 1995, kemudian tanah garapan tersebut diserahkan kepada Saksi; Saksi diberi kuasa garapan dari keluarga  $\pm 1.150 \text{ M}^2$ ; sedangkan Kho Tiat Hiong tidak mengetahui riwayat tanah disitu, tiba-tiba Kho Tiat Hiong mempunyai HGB No. 722, Kho Tiat Hiong tidak pernah menempati disitu, tanah tersebut yang menguruk Pak Surung Mangunsong sekitar tahun 1984/1985, untuk tembok sebelah Utara yang membangun Telkom, tembok yang sebelah Selatan yang membangun Penggugat (Pak Surung Mangunsong);

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat dan Pihak Tergugat II Intervensi di persidangan tidak mengajukan saksi walaupun sudah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa dalam persidangan elektronik (*e-court*), Penggugat telah mengupload Kesimpulan tertanggal 19 Oktober 2022 dalam sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa dalam persidangan elektronik (*e-court*), Pihak Tergugat telah mengupload Kesimpulan tertanggal 19 Oktober 2022 dalam sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa dalam persidangan elektronik (*e-court*), Pihak Tergugat II Intervensi tidak mengupload Kesimpulan dalam sistem Informasi Pengadilan namun Tergugat II Intervensi telah menyerahkan Kesimpulannya melalui PTSP Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang setelah persidangan elektronik selesai pada tanggal 19 Oktober 2022;

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 69 dari 88 Halaman*

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam Pemeriksaan Persiapan maupun Persidangan dan telah diuraikan dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti telah diuraikan dalam tentang duduknya sengketa di atas;

Menimbang, bahwa obyek sengketa yang dimohonkan Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah disertai pencabutannya dari Daftar buku Tanah Tergugat adalah : Sertifikat Hak Guna Bangunan No.722 Desa Kalibanteng Kulon tertanggal 1 November 1996 dengan Gambar Situasi tertanggal 19 Juni 1995 No. 4627/1995, luas 1.114 m<sup>2</sup> atas nama KHO TIAT HIONG (vide bukti P-33, bukti T-1, T.II.Int.-23 dan bukti T.II.Int.-24);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 3 Agustus 2022 melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 3 Agustus 2022, yang memuat Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

##### **1. Gugatan Penggugat Daluwarsa**

Bahwa menurut Tergugat, Penggugat telah mengetahui terbitnya obyek sengketa, Sertipikat HGB No. 722/Kalibanteng Kulon atas nama KHO TIAT HING, sejak tahun 2004, dimana Penggugat dalam perkara Nomor 35/G/TUN/2004/PTUN.SMG menjadi saksi sebagaimana diketahui dari salinan Putusan PTUN Semarang Nomor 35/G/TUN/2004/PTUN.SMG

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 70 dari 88 Halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 8 Februari 2005, halaman 32., sehingga gugatan Penggugat yang diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 16 Juni 2022 telah daluwarsa, telah melewati masa tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari/daluwarsa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-undang No. 51 Tahun 2009 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 1991 angka V butir 3;

## 2. Gugatan Penggugat Prematur.

Bahwa menurut Tergugat, Penggugat tidak mengajukan upaya administratif berupa banding kepada atasan Tergugat (Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah), setelah Penggugat mengajukan surat keberatan tertanggal 10 Januari 2022 dan atas keberatan tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat sebagaimana Surat Nomor MP.01.02.752-33.74/II/2022 tanggal 2 Februari 2022, sesuai dengan Pasal 2 ayat (1), pasal 75 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 jo. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 dinyatakan bahwa "*Pengadilan (Pengadilan Tata Usaha Negara) berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi*", selanjutnya upaya administrative terdiri dari: keberatan dan banding, sehingga berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019,

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 71 dari 88 Halaman*

#### Disclaimer

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



gugatan Penggugat belum dapat diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang.

**3. Penggugat tidak memiliki legal standing (*persona standy in judicio*)**

Bahwa gugatan Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan a quo, karena Penggugat tidak mempunyai hak apapun atas tanah seluas 1.114 m2 yang terletak di Jalan Muradi, sebelah selatan Kantor Telkom, Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kodia Dati II Semarang, sesuai dengan Sertipikat Hak Guba Bangunan No. 722 atas nama KHO TIAT HIONG, dimana dalam gugatan Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik tanah obyek sengketa berdasarkan Surat Perjanjian Ganti Rugi Tanah Garapan antara Penggugat dengan Setio Budi tertanggal 18 November 1998. Bahwa berdasarkan perkara antara KHO TIAT HIONG selaku Penggugat melawan Setio Budi, dkk selaku tergugat sebagaimana dijelaskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 174/Pdt.G/1999/PN.Smg tanggal 5 Januari 2000 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 242/Pdt/2000/PT.Smg tanggal 27 Juni 2000 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1987 K/Pdt/2001 tanggal 28 Januari 2002 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 257 PK/Pdt/2008 tanggal 19 November 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap, amarnya antara lain menyatakan: *"Menyatakan Penggugat (KHO TIAT HIONG) adalah pemilik sah dari tanah yang terletak di Jalan Muradi, sebelah selatan Kantor Telkom, Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kodia Dati II Semarang, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat HGB No. 722 atas nama KHO TIAT HIONG,*

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 72 dari 88 Halaman*



seluas 1.114m<sup>2</sup>”, dan Bahwa Penggugat adalah pembeli yang tidak beritikad baik dan tidak dilindungi secara hukum karena obyek sengketa telah terbit tanggal 1-11-1996, akan tetapi Penggugat melakukan transaksi jual beli dengan Setio Budi dengan obyek tanah Negara, yang faktanya terkait dengan kepemilikan tanah obyek sengketa telah dikukuhkan sebagai milik dari Tergugat II Intervensi (KHO TIAT HIONG) sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 174/Pdt.G/1999/PN.Smg tanggal 5 Januari 2000 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 242/Pdt/2000/PT.Smg tanggal 27 Juni 2000 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1987 K/Pdt/2001 tanggal 28 Januari 2002 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 257 PK/Pdt/2008 tanggal 19 November 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa selain itu, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban pada tanggal 3 Agustus 2022 yang termuat dalam Eksepsi dan Pokok Perkara yang pada pokoknya menolak seluruh dalil-dalil yang diuraikan Penggugat dalam Gugatannya, akan tetapi eksepsi yang disampaikan Tergugat II Intervensi sudah masuk dalam pokok perkara dan tidak bersifat ekseptif;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat, Penggugat telah menanggapinya dengan Replik secara elektronik tertanggal 10 Agustus 2022 yang pada pokoknya telah mengajukan sangkalannya yang pada pokoknya menyatakan berketetapan pada dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Dupliknya secara elektronik tertanggal 18 Agustus 2022

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 73 dari 88 Halaman*



yang isinya pada pokoknya menyatakan berketetapan pada dalil-dalil Jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI;**

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama eksepsi Tergugat maka Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk menggugat;

Mernimbang, bahwa ketentuan Pasal 53 ayat (1) berikut penjelasannya Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang 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 disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan yang bersangkutan merasa dirugikan yang dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara sesuai dengan asas tiada gugatan tanpa ada kepentingan (*point de' action point de' interest*), sehingga oleh karena ada tidaknya kerugian kepentingan

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 74 dari 88 Halaman*





sebagai akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa merupakan prasyarat utama untuk dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, maka untuk memberikan kepastian hukum ada tidaknya kerugian kepentingan Penggugat atas diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat dalam sengketa *a quo*, terlebih dahulu Majelis akan memberikan penilaian hukum terhadap eksepsi Tergugat perihal kedudukan hukum (*legal standing*) Penggugat untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi dalam Jawaban Tergugat pada angka 3 huruf a sampai dengan huruf c yang pada pokoknya mendalilkan, bahwa KHO TIAT HIONG (Tergugat II Intervensi) adalah pemilik sah dari tanah yang terletak di Jalan Muradi, sebelah selatan Kantor Telkom, Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kodingratu II Semarang, sebagaimana tertuang dalam Sertipikat HGB No. 722 atas nama KHO TIAT HIONG, seluas 1.114m<sup>2</sup>, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 174/Pdt.G/1999/PN.Smg tanggal 5 Januari 2000 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 242/Pdt/2000/PT.Smg tanggal 27 Juni 2000 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1987 K/Pdt/2001 tanggal 28 Januari 2002 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 257 PK/Pdt/2008 tanggal 19 November 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap. Bahwa Penggugat adalah pembeli yang tidak beritikad baik dan tidak dilindungi secara hukum karena obyek sengketa telah terbit tanggal 1 Nopember 1996, akan tetapi Penggugat melakukan transaksi jual beli dengan Setio Budi dengan obyek tanah Negara, yang faktanya terkait dengan kepemilikan tanah obyek sengketa telah dikukuhkan sebagai milik dari Tergugat II Intervensi

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 75 dari 88 Halaman*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(KHO TIAT HIONG) sebagaimana putusan-putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, sehingga Penggugat tidak memiliki kepentingan atau *legal standing* dalam mengajukan gugatan terhadap obyek sengketa *in litis* sebagaimana ditentukan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi Tergugat *a quo*, Penggugat melalui Repliknya telah mengajukan bantahan dengan mendalilkan yang pada pokoknya, bahwa Penggugat adalah sebagai pemilih sah atas bidang tanah tersebut karena Penggugat adalah pihak yang telah melakukan Ganti Rugi atas Tanah Garapan kepada Setio Budi ahli waris dari Penggarap diatas tanah obyek sengketa dengan perjanjian pada 18 November 1998, sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Ganti Rugi Tanah Garapan antara Penggugat dengan Setio Budi tertanggal 18 November 1998. Oleh karena itu, menurut Penggugat, Penggugat telah memenuhi unsur Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga memiliki legal standing sebagai Penggugat;

Menimbang, bahwa mencermati pokok dalil eksepsi Tergugat dan pokok dalil bantahan Penggugat *a quo*, maka permasalahan hukum mengenai eksepsi dimaksud adalah apakah Penggugat memiliki kepentingan dalam pengajuan gugatan *in litis*;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti suratnya bertanda P-1 sampai dengan P-33;

Menimbang, bahwa demikian pula Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda T-1 sampai dengan

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 76 dari 88 Halaman*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T-8 sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti suratnya bertanda T.II.Int.-1 sampai dengan T.II.Int.-24;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan adanya dasar kepentingan Penggugat dalam pengajuan gugatan pembatalan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 722/Kalibanteng Kulon, tanggal 1 Nopember 1996, Surat Ukur Nomor: 4627/1995, Tanggal 19 Juni 1995, luas 1.114 m2, atas nama KHO TIAT HIONG (vide bukti P-33, bukti T-1, T.II.Int.-23 dan bukti T.II.Int.-24) Penggugat telah mengajukan beberapa bukti surat di persidangan sebagai berikut :

- a. Putusan Nomor: 486/Pid.B/2006/PN.Smg. tertanggal 28 September 2006 (Bukti P-1);
- b. Surat Perjanjian Ganti Rugi Tanah Garapan antara Setio Budi dengan Surung Mangunsong tertanggal 18 Nopember 1998 (Bukti P-7);
- c. Kuitansi telah terima dari Bp. S. Mangunsong uang sejumlah Rp. 275.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) Untuk pembayaran Ganti Rugi Tanah Garapan yang terletak di Jalan Muradi Raya sebelah Utara Perumahan Perhubungan Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, tertanggal 18 Nopember 1998 (Bukti P-8);
- d. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan NOP. 33.74.120.006.004-0050.0 atas nama Surung Mangunsong letak obyek pajak Jalan Muradi Raya No. 8 RT. 5 RW. I Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kodya Semarang Tahun 2005 (Bukti P-12), Tahun 2006 (Bukti P-12a), Tahun 2007 (Bukti P-12b), Tahun 2009 (Bukti

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 77 dari 88 Halaman*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-12c), Tahun 2010 (Bukti P-12d), Tahun 2021 (P-12e), Tahun 2022

(Bukti P-12f);

- e. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) atas nama wajib pajak Surung, letak obyek pajak Desa/Kel. Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat.

Nomor SPPT (NOP): 33.74.120.006.004.0050.0. Tahun 2020 (Bukti P-13), Tahun 2021 (Bukti P-13a);

Menimbang, bahwa terkait Putusan Nomor: 468/Pid/B/2006/PN.Smg. tertanggal 28 September 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap (Bukti P-1), dimana Kho Tiat Hiong dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana “menggunakan surat palsu yang mengakibatkan kerugian pada orang lain”, yaitu Surat Pelimpahan penguasaan tanah negara tertanggal 8 Desember 1994 antara Mierin dengan Kho Tiat Hiong, akan tetapi selanjutnya Mahkamah Agung melalui Putusan No : 257 PK/PDT/2008 telah menolak Gugatan Peninjauan Kembali tersebut dengan alasan bahwa surat palsu yang digunakan oleh terdakwa berupa surat perjanjian pelimpahan penguasaan tanah Negara kapling No. 2382 tertanggal 8 Desember 1994 tidak pernah diajukan oleh Penggugat sebagai bukti. Menurut Mahkamah Agung RI di dalam putusannya itu, walaupun Penggugat tersebut telah dipidana menggunakan surat palsu namun alasan tersebut tidak dapat dipakai untuk membatalkan putusan Yudex facti karena surat tersebut tidak menentukan kemenangan Penggugat. Bahwa disatu pihak terdapat bukti kalau dalam pengurusan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 722 Tergugat telah menggunakan surat palsu, sedang dilain pihak terbukti pula kalau perihal kepalsuan itu tidak atau belum pernah dipergunakan dalam mengadili

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 78 dari 88 Halaman*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa antara Penggugat dan Tergugat. Selanjutnya bahwa Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat obyek sengketa HGB No. 722/Kalibanteng Kulon berdasarkan pada Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara dari Lurah Kalibanteng, bukan pada surat palsu tersebut;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-7 a quo berupa Surat Perjanjian Ganti Rugi Tanah Garapan antara Setio Budi dengan Surung Mangunsong tertanggal 18 Nopember 1998 (Bukti P-7) dan Kuitansi telah terima dari Bp. S. Mangunsong uang sejumlah Rp. 275.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) Untuk pembayaran Ganti Rugi Tanah Garapan yang terletak di Jalan Muradi Raya sebelah Utara Perumahan Perhubungan Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, tertanggal 18 Nopember 1998 (Bukti P-8) merupakan fakta hukum yang menunjukkan Penggugat melakukan transaksi jual beli dengan Setio Budi dengan obyek tanah negara, dimana obyek sengketa telah terbit pada tanggal 1 Nopember 1996, dimana terdapat fakta hukum bahwa terkait kepemilikan tanah obyek sengketa kepemilikan tanah obyek sengketa telah dikukuhkan sebagai milik dari Tergugat II Intervensi (KHO TIAT HIONG) sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 174/Pdt.G/1999/PN.Smg tanggal 5 Januari 2000 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 242/Pdt/2000/PT.Smg tanggal 27 Juni 2000 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1987 K/Pdt/2001 tanggal 28 Januari 2002 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 257 PK/Pdt/2008 tanggal 19 November 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-12, P-12a, P-12b, P-12c, P-12d, P-12e, P-12f, P-13, P-13a yaitu Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 79 dari 88 Halaman*

### 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

Bumi Dan Bangunan NOP. 33.74.120.006.004-0050.0 atas nama Surung Mangunsong letak obyek pajak Jalan Muradi Raya No. 8 RT. 5 RW. I Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kodya Semarang Tahun 2005 (Bukti P-12), Tahun 2006 (Bukti P-12a), Tahun 2007 (Bukti P-12b), Tahun 2009 (Bukti P-12c), Tahun 2010 (Bukti P-12d), Tahun 2021 (P-12e), Tahun 2022 (Bukti P-12f), dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) atas nama wajib pajak Surung, letak obyek pajak Desa/Kel. Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat. Nomor SPPT (NOP): 33.74.120.006.004.0050.0. Tahun 2020 (Bukti P-13), Tahun 2021 (Bukti P-13a), bukti a quo bukan sebagai bukti tanda kepemilikan hak atas tanah, melainkan hanya merupakan keterangan bahwa setiap orang yang Namanya tercantum dalam surat tersebut menguasai sebidang tanah dan memiliki kewajiban membayar pajak kepada negara atas tanah yang dikuasainya, kecuali sebelum diberlakukannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait, maka petuk Pajak Bumi/Landrente, Girik, Kektir dan Verponding Indonesia diakui sebagai bukti kepemilikan;

Menimbang, bahwa selain ketentuan a quo, sejak diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, maka pajak bumi yang diganti dengan Iuran Pembangunan Daerah (Ipeda), kemudian diganti lagi dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yang pengenaan Ipeda dan PBB tidak dihubungkan dengan status tanah yang bersangkutan;

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 80 dari 88 Halaman*

#### Disclaimer

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





Menimbang, bahwa selain bukti-bukti yang telah diajukan Penggugat *a quo*, berdasarkan bukti-bukti surat yang telah diajukan oleh Tergugat, dan Tergugat II Intervensi di persidangan, telah mengajukan Kwitansi pembelian tanah SHGB 722/Kalibanteng Kulon (Bukti T.II.Int.-17), bukti *a quo* menjelaskan telah terjadi transaksi jual beli antara Kho Tiat Hiong dengan Alm. Mirien pada tahun 1962 untuk pembelian tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kho Tiat Hiong (Tergugat II Intervensi) menindaklanjuti pada tahun 1994 dengan mengajukan untuk melakukan pengukuran tanah sebelum dilakukan sertifikasi SHGB atas tanah tersebut (Bukti T.II.Int.-22), dan pada tahun 1996 terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 722/Kalibanteng Kulon, tanggal 1 Nopember 1996, Surat Ukur Nomor: 4627/1995, Tanggal 19 Juni 1995, luas 1.114 m<sup>2</sup>, atas nama KHO TIAT HIONG (vide bukti P-33, bukti T-1, T.II.Int.-23 dan bukti T.II.Int.-24), yang memberikan fakta hukum bahwa nama Kho Tiat Hiong adalah pemilik hak atas tanah yang berada di Jalan Muradi Raya tersebut;

Menimbang, bahwa Putusan Nomor: 174/Pdt.G/1999/PN.Smg. tertanggal 5 Januari 2000 (Bukti T.II.Int.-10) yang menyatakan bahwa Kho Tiat Hiong (T.II.Intervensi) adalah pemilik yang sah dari tanah yang terletak di Jalan Muradi, sebelah selatan Kantor TELKOM, kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat HGB No. 722 Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang atas nama KHO TIAT HIONG seluas kurang lebih 1.114 m<sup>2</sup>, dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang yang menangani perkara tersebut dalam Putusan Pengadilan

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 81 dari 88 Halaman*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 242/Pdt/2000/PT.Smg (Bukti T.II.Int.-11), selanjutnya pada tanggal 28 Januari 2002, Mahkamah Agung mengeluarkan Putusan Kasasi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1987/K/Pdt/2001 (bukti T.II.Int.-12) yaitu atas obyek sengketa tanah tersebut bahwa, Mahkamah Agung menolak seluruh permohonan Kasasi yang diajukan oleh Sdr. Setyo Budi dan Akrom, yang juga menguatkan pendapat para Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam putusannya perkara Nomor 174/Pdt.G/1999/PN.SMG. Untuk selanjutnya dalam pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 257/PK/Pdt/2008 (Bukti T.II.Int.-13) bahwa, dalam Putusan Peninjauan Kembali ini, Mahkamah Agung kembali menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon yaitu, Sdr. Setyo Budi, sehingga cukup jelas bahwa dari Putusan Mahkamah Agung ini juga menguatkan putusan-putusan terdahulu terkait dengan obyek sengketa sebidang tanah yang terletak di Jalan Muradi, Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;

Menimbang, bahwa oleh karena Mahkamah Agung berdasarkan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap telah menyatakan bahwa tanah yang tersebut dalam obyek sengketa adalah milik dari Kho Tiat Hong Sdr Setyo Budi tidak memiliki hak atas tanah tersebut dan secara mutatis mutandis oleh karena kepentingan Penggugat lahir karena peralihan hak dari Sdr Setia Budi maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 8 Juni 2004 dengan Penggugat yang berbeda, kali ini bukan atas nama SETYO BUDI namun Para Penggugat

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 82 dari 88 Halaman*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan nama Ny. Korsiyah dan Ny. Kasdiyati, dimana dalam putusannya disebutkan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima sebagaimana tertuang dalam Putusan PTUN Semarang Nomor 35/G/TUN/2004/PTUN.SMG (Bukti T.II.Int.-6);

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tahun 2007 ada gugatan yang diajukan oleh Setyo Budi dimana dalam putusannya, Majelis Hakim menolak secara keseluruhan gugatan yang diajukan lagi oleh Setyo Budi tersebut guna mendapatkan pengakuan hak atas penguasaan tanah obyek sengketa, dimana dengan pertimbangan majelis hakim bahwa dalam persidangan SETYO BUDI tidak dapat membuktikan bahwa dirinya memiliki hak kepemilikan maupun penguasaannya atas tanah tersebut, yang tertuang dalam Putusan PTUN Semarang Nomor 27/G/TUN/2007/PTUN.SMG (Bukti P-2). Selanjutnya diajukan Banding ke PT.TUN Surabaya, yang juga menyatakan bahwa gugatan Setyo Budi (Pembanding) tidak diterima, sebagaimana termuat dalam Putusan PT.TUN Surabaya Nomor 26/B/2008/PT.TUN.SBY (Bukti P-2a);

Menimbang, bahwa pada tahun 2010 kembali diajukan gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Semarang, termuat pada Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 249/Pdt.G/2010/PN.SMG, dimana dalam putusan ini Tergugat II Intervensi yang dalam perkara ini adalah sebagai Tergugat dinyatakan tidak memiliki hak lagi atas sertifikat HGB Nomor 722, dan Kantor Pertanahan Kota Semarang diperintahkan untuk bisa menerima pengajuan sertifikat oleh Setyo Budi. Namun, Tergugat II Intervensi kembali mengajukan banding sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Semarang

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 83 dari 88 Halaman*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 224/B/Pdt/2011/PT.SMG, yang memutuskan untuk menerima permohonan banding dari Tergugat II Intervensi dan Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 249/Pdt.G/2010/PN.SMG. Yang artinya, putusan ini juga menguatkan putusan-putusan terdahulu dimana SETYO BUDI tidak punya atas penguasaan dan kepemilikan tanah yang menjadikan obyek sengketa dalam perkara ini, dan Tergugat II Intervensi adalah sah pemilik hak atas penguasaan dan kepemilikan tanah dalam HGB Nomor 722 Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang; Selanjutnya terdapat Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 254 K/Pdt/2012 (Bukti T.II.Int.-9), dimana dalam putusan kasasi tertanggal 17 Oktober 2012, Mahkamah Agung RI menyatakan bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Semarang dalam mengeluarkan putusannya sudah tepat dan tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan adanya putusan ini juga, semakin menguatkan bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik sah dan berhak atas Sertifikat HGB Nomor 722 Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat yaitu kepemilikan dan penguasaan tanah.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat fakta hukum yang membuktikan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan obyek sengketa *in litis* sebagai syarat kepentingan Penggugat dalam mengajukan Gugatan *in litis* sebagaimana ditentukan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 84 dari 88 Halaman*

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya setelah pemeriksaan dan penelitian bukti-bukti surat Para Pihak *a quo*, ternyata Penggugat terbukti tidak lagi memiliki kepentingan atas dalam sertifikat obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan *a quo*, karena Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam kapasitasnya sebagai orang yang merasa kepentingannya secara hukum dirugikan atas penerbitan obyek sengketa *in litis*, dengan demikian tanpa mempertimbangkan eksepsi-eksepsi lain selanjutnya, maka eksepsi Tergugat mengenai Penggugat tidak memiliki legal standing (*persona standy in judicio*) untuk mengajukan gugatan dalam sengketa *in litis* beralasan hukum dinyatakan diterima;

#### **DALAM POKOK SENGKETA**

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat perihal Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan telah dikabulkan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima, dan oleh karena itu maka seluruh dalil Penggugat, Tergugat maupun Tergugat II Intervensi dalam pokok perkara yang merupakan inisi persengketaan yang menjadi substansi perkara ini tidak perlu lagi dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar Putusan ini;

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 85 dari 88 Halaman*



Menimbang, bahwa dalam proses penyelesaian sengketa *in litis*, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 100 *juncto* Pasal 107 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan permasalahan hukum sengketa *in litis*, sedangkan terhadap bukti-bukti yang tidak relevan dengan sengketa *in litis* tidak dipertimbangkan, namun tetap terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Memperhatikan Pasal 53 ayat (1) dan pasal-pasal lainnya dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini;

**M E N G A D I L I :**

**I. DALAM EKSEPSI**

Menerima Eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak memiliki legal standing;

**II. DALAM POKOK SENGKETA :**

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.117.500,- (Satu juta seratus tujuh belas ribu lima ratus rupiah);

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 86 dari 88 Halaman*





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

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada hari Senin, tanggal 31 Oktober 2022, oleh ERNA DWI SAFITRI, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua Majelis, ELWIS PARDAMEAN SITIO, S.H., M.H., dan ANDI NOVIANDRI, S.H., M.H. masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Rabu, tanggal 2 November 2022 oleh Majelis Hakim tersebut di atas yang dibantu oleh **SAPTA HARTANA, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;

**HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA,**

**ELWIS PARDAMEAN SITIO, S.H., M.H.**

**ERNA DWI SAFITRI, S.H., M.H.**

**ANDI NOVIANDRI, S.H.M.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**SAPTA HARTANA, S.H., M.H.**

*Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 87 dari 88 Halaman*



**Perincian Biaya Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG:**

1. PNBP (Pendaftaran, Penggilan/Pemberitahuan, Redaksi)	Rp.	90.000,-
2. Biaya ATK	Rp.	200.000,-
3. Biaya Panggilan Sidang dan Sumpah	Rp.	57.500,-
4. Materai Putusan Sela/Penetapan Intervensi	Rp.	10.000,-
5. Materai Putusan	Rp.	10.000,-
6. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	750.000,-
Jumlah	Rp.	1.117.500,-

(satu juta seratus tujuh belas ribu lima ratus rupiah);

Putusan Perkara Nomor: 40/G/2022/PTUN.SMG, Hlm. 88 dari 88 Halaman