



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## **P U T U S A N** **NOMOR : 25/G/2023/PTUN.SMG.**

### **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada peradilan tingkat pertama dengan Acara Biasa, yang dilaksanakan Secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dibawah ini, dalam sengketa antara :

1. **SUPARMI**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Tempat Tinggal Rogojembangan Timur RT. 003 RW. 005, Kelurahan Tandang, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Email : [suparmijokosantoso@gmail.com](mailto:suparmijokosantoso@gmail.com);  
Selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT I**;

2. **DJOKO SANTOSO**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pensiunan, Tempat Tinggal Rogojembangan Timur RT. 003 RW. 005, Kelurahan Tandang, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Email : [suparmijokosantoso@gmail.com](mailto:suparmijokosantoso@gmail.com);  
Selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT II**;

Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada :

1. **IRWANTO EFENDI, S.H., M.H.**;
2. **DEDY AFRIANDI NUSBAR, S.H.**;
3. **LA ZAKARIA, S.H.**;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “*IRWANTO EFENDI, S.H., M.H. & REKAN*”, beralamat Jalan Tlogosari Utara I No. 57A, Bulusan, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Maret 2023, Domisili elektronik : [zn.zakaria37@gmail.com](mailto:zn.zakaria37@gmail.com);

Selanjutnya disebut sebagai : **PARA PENGGUGAT**;

Hal. 1 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## M E L A W A N :

### 1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG, Tempat Kedudukan Jalan Ki Mangunsarkoro No. 23, Semarang, Provinsi Jawa Tengah;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. **EDY SUMARSONO, A.Ptnh, M.M.;**
2. **DIAN PURI WINASTO, S.H.;**
3. **SRI SURYANTI, S.ST, M.Si.;**
4. **ANDRE SETIABUDI ISKANDAR, S.H., M.Kn.;**
5. **NAFIS DARDIRI, S.H.;**
6. **BENEDICTUS KUSUMA ADISTIA;**
7. **FAIZ RIZKI RIVALDY;**

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (ASN) pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, Beralamat Jalan Ki Mangunsarkoro No. 23., Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : MP.02.01/SK/1913.1-33.74/III/2023 tertanggal 29 Maret 2023 Domisili Elektronik : [pmpp2018@yahoo.com](mailto:pmpp2018@yahoo.com);

Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT**;

### 2. PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM (PDAM) TIRTA MOEDAL KOTA SEMARANG, Berkedudukan Di Jalan Kelud Raya No. 60, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;

Dalam sengketa ini memberikan kuasa kepada :

1. **HENDRAWAN DJAMITKO, S.H.;**
2. **M. SEHABIDIN MUKTI ALI, S.T.;**
3. **GERIN PRAYOGA, S.H.;**
4. **RUDI SANTOSO, S.H.;**
5. **OKI LAKSANA WIDYATAMA, SE.;**

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai PDAM Tirta Moedal Kota Semarang, Beralamat di Jalan Kelud

Hal. 2 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raya No. 60, Kota Semarang, Provinsi JawaTengah, Berdasarkan

Surat Kuasa Khusus Nomor : 180/2, tertanggal 04 April 2023,

Domisili Elektronik : [hukumpdamsmg@gmail.com](mailto:hukumpdamsmg@gmail.com);

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut :

Telah membaca :

1. Surat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tertanggal 20 Maret 2023, yang didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Tata usaha Negara Semarang pada tanggal 21 Maret 2023, dan telah diperbaiki serta dinyatakan sempurna pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 13 April 2023;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 25/PEN-DIS/2023/PTUN.SMG., tanggal 21 Maret 2023, tentang Lolos *Dismissal*;
3. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 25/PEN-MH/2023/PTUN.SMG., tanggal 21 Maret 2023, tentang Penunjukkan Majelis Hakim;
4. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, Nomor : 25/PEN-PPJS/2023/PTUN.SMG., tanggal 21 Maret 2023, tentang Penunjukkan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, Nomor : 25/PEN-PP/2023/PTUN.SMG., tanggal 21 Maret 2023, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, Nomor : 25/PEN-HS/2023/PTUN.SMG., tanggal 13 April 2023, tentang Jadwal Persidangan (*Court Calendar*) Secara Elektronik untuk Acara Penyampaian Gugatan, Jawaban, Replik, dan Duplik;
7. Putusan Sela Nomor : 25/G/2023/PTUN.SMG., tanggal 17 April 2023, tentang Masuknya Pihak Ketiga atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang;
8. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, Nomor : 25/PEN-HS/2023/PTUN.SMG., tanggal 31 Mei 2023, tentang Hari

Hal. 3 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sidang Perubahan dan Jadwal Persidangan (*Court Calendar*) elektronik untuk Acara Penyampaian Alat Bukti Surat, Kesimpulan Dan Pembacaan Putusan;

9. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 25/PEN-MH/2023/PTUN.SMG., tanggal 21 Juni 2023, Tentang Perubahan Penunjukan Pergantian Majelis Hakim;
10. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 25/PEN-MH/2023/PTUN-SMG., tanggal 10 Agustus 2023, Tentang Perubahan Penunjukan Pergantian Majelis Hakim;
11. Bukti-bukti surat dari Para Pihak yang telah diajukan di Persidangan, dan telah mendengarkan keterangan dan saksi dari Para Pihak di Persidangan;
12. Berkas perkara Nomor : 5/G/2023/PTUN.SMG., beserta seluruh lampiran yang terdapat didalamnya;

## TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 20 Maret 2023, yang didaftarkan secara elektronik melalui Aplikasi *e-Court* di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, pada tanggal 21 Maret 2023, dengan Register Perkara Nomor : 25/G/2023/PTUN.SMG., yang telah diperbaiki terakhir secara formal pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 13 April 2023, mengemukakan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

### I. OBJEK SENGKETA

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara, berupa :

"Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 318/Kel. Sendangguwo, tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor : 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009, Luas 6.942 M<sup>2</sup>, atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang".

### II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

Bahwa, mengingat ketentuan Pasal 47 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan : "**Pengadilan**

Hal. 4 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

***bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara***;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan, bahwa yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa objek sengketa dalam perkara a-quo adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan, bahwa : ***“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”***;

Bahwa objek sengketa dalam perkara a-quo adalah bersifat konkret, individual, dan final, yang telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, yang pengertiannya adalah sebagai berikut :

1. **Objek sengketa bersifat konkret** artinya Keputusan Tata Usaha Negara (objek sengketa) tersebut berwujud surat atau penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini diterbitkan oleh Tergugat yang telah menimbulkan akibat hukum bagi Para Penggugat;
2. **Objek sengketa bersifat individual** artinya Keputusan Tata Usaha Negara (objek sengketa) tersebut tidak ditujukan untuk khalayak umum, namun

*Hal. 5 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditujukan untuk orang atau badan hukum perdata tertentu yang telah menimbulkan akibat hukum bagi Para Penggugat;

3. **Objek sengketa bersifat final** artinya Keputusan Tata Usaha Negara (objek sengketa) tersebut tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi lain baik secara horizontal maupun vertikal atau tidak lagi memerlukan tindakan hukum administrasi yang selanjutnya oleh karena sudah merupakan keputusan akhir atau final yang telah menimbulkan akibat hukum atau akan menimbulkan akibat hukum bagi Para Penggugat;

Bahwa berdasarkan argumentasi hukum di atas dengan mengingat ketentuan Pasal 47 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara *a quo*;

## III. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRATIF

Bahwa, mengingat ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan : ***“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”***;

Bahwa mengingat ketentuan Pasal 1 angka 9 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang menyatakan : “hari adalah hari kerja”;

Bahwa mengingat ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang menyatakan :

- (1) ***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***;

Hal. 6 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**(2) Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya;**

Bahwa, mengingat ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyatakan :

**(1) Warga masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat atau kepada Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan;**

**(2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:**

**a. Keberatan; dan**

**b. Banding;**

Bahwa Penggugat pertama kali mendapatkan informasi tentang adanya objek sengketa yaitu melalui Surat Nomor : 180/26 Perihal Jawaban Somasi tertanggal 16 November 2022 dari Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang yang diterima oleh Kuasa Hukum Para Penggugat pada tanggal 19 November 2022 yang mana pada surat tersebut menginformasikan terkait dengan objek sengketa namun tidak disertai dengan salinan atau fotokopi dari objek sengketa tersebut untuk informasi yang lebih akurat;

Bahwa setelah Para Penggugat mendapatkan informasi tentang adanya objek sengketa tersebut, Para Penggugat telah melakukan upaya administrasi berupa keberatan kepada Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan objek sengketa melalui Surat Nomor : 002/S.B/Adv.IE/I/2023 Perihal Keberatan tertanggal 28 Januari 2023 yang diterima oleh Tergugat pada tanggal 30 Januari 2023;

Bahwa Tergugat telah menanggapi atau menjawab surat keberatan Para Penggugat melalui Surat Nomor : MP.01.01/937.33.74/II/2023 Perihal Keberatan tertanggal 16 Februari 2023 yang diterima oleh Kuasa Hukum Para

Hal. 7 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat pada tanggal 17 Februari 2023 yang mana pada pokoknya menyatakan bahwa tidak dapat menindaklanjuti permohonan yang tertuang dalam surat keberatan Para Penguat dan mengajurkan Para Penguat untuk menempuh upaya hukum;

Bahwa oleh karena tanggapan atau jawaban dari Tergugat tidak memberikan kejelasan penyelesaian pada pokok keberatan, maka Para Penguat mengajukan upaya administrasi berupa banding administrasi kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah selaku atasan Tergugat dan berwenang menyelesaikan upaya administrasi pada tingkat banding, melalui Surat Nomor : 003/S.B/Adv.IE/II/2023 Perihal Banding Administrasi tertanggal 20 Februari 2023 yang diserahkan pada bagian persuratan pada tanggal 21 Februari 2023;

Bahwa mengingat ketentuan Pasal 78 ayat (4) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyebutkan : **“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan banding paling lama 10 (sepuluh) hari kerja”**. Bahwa terhadap surat banding administrasi Para Penguat yang telah diajukan pada tanggal 21 Februari 2023 kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jawa Tengah, namun sampai dengan tanggal 7 Maret 2023 atau setidaknya-tidaknya telah melewati 10 (sepuluh) hari kerja belum juga ditanggapi, oleh sebab itu sangatlah beralasan hukum Para Penguat mengajukan gugatan *a quo* dan **Para Penguat telah menempuh upaya administrasi terlebih dahulu sebelum mengajukan gugatan *a quo*** ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang;

Bahwa oleh karena Para Penguat pertama kali mendapatkan informasi tentang adanya objek sengketa pada tanggal 19 November 2022 kemudian telah melakukan upaya administrasi keberatan pada tanggal 30 Januari 2023 dan banding administrasi pada tanggal 21 Februari 2023, dengan merujuk pada ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, jo Pasal 1 angka 9 dan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, maka

Hal. 8 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugata *a quo* diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan;

## IV. KEPENTINGAN PENGUGAT YANG DIRUGIKAN

Bahwa, mengingat ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan : ***“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan secara 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”***;

Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat yang sebagiannya menumpang tindih tanah garapan Para Penggugat, maka Para Penggugat mengalami kerugian materiil berupa suatu nilai yang dapat dihitung yaitu suatu nilai yang seharusnya dapat diperoleh Para Penggugat dari pemanfaatan langsung atas tanah sengketa, dan Para Penggugat mengalami kerugian imateriil berupa suatu keadaan yang tertunda atau terhambat yaitu Para Penggugat tidak bisa memanfaatkan, menguasai dan menikmati hasil atas pemanfaatan langsung terhadap tanah sengketa;

## V. ALASAN-ALASAN GUGATAN

1. Bahwa Para Penggugat adalah pasangan suami-istri yang telah melakukan pembelian atau ganti rugi atas 3 (tiga) bidang Tanah Negara yang seluruhnya merupakan tanah garapan Ny. NGATMI PUJI RAHAYU yang dilakukan secara dibawah tangan dihadapan Lurah Sedangguwo Kecamatan Tembalang Kota Semarang pada saat itu, yaitu :
  - a) Pembelian/ganti rugi pertama pada tanggal 5 September 1996 dengan luas  $\pm 500 \text{ M}^2$  (dari luasan tersebut,  $460 \text{ M}^2$  merupakan tanah sengketa dalam perkara *a quo*);
  - b) Pembelian/ganti rugi kedua pada tanggal 8 April 2004 dengan luas  $\pm 260 \text{ M}^2$ ;

Hal. 9 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c) Pembelian/ganti rugi ketiga pada bulan November 2004 dengan luas  $\pm 130 \text{ M}^2$ ;
- Sehingga total luas tanah yang dibeli/ganti rugi oleh Para Penggugat kepada Ny. NGATMI PUJI RAHAYU dari pembelian/ganti rugi pertama, kedua, dan ketiga adalah seluas  $\pm 890 \text{ M}^2$ ;
2. Bahwa dari total luas tanah tersebut pada angka 1 (satu) di atas, sebagian kecilnya telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 08372/Kel. Sendangguwo, tanggal 5 November 2021, Surat Ukur Nomor : 03748/Kel. Sendangguwo/2021 luas  $69 \text{ M}^2$  atas nama DJOKO SANTOSO, DRS. Bahwa luasan tanah pada sertifikat tersebut seluas  $40 \text{ M}^2$  merupakan sisa tanah dari luasan tanah  $500 \text{ M}^2$  yang dibeli/ganti rugi pertama pada tanggal 5 September 1996 oleh Para Penggugat kepada Ny. NGATMI PUJI RAHAYU dan seluas  $29 \text{ M}^2$  merupakan bagian dari tanah  $260 \text{ M}^2$  yang dibeli/ganti rugi kedua pada tanggal 8 April 2004 oleh Para Penggugat kepada Ny. NGATMI PUJI RAHAYU;
3. Bahwa yang menjadi tanah sengketa dalam perkara a quo adalah tanah seluas  $460 \text{ M}^2$  yang merupakan bagian dari tanah yang telah dibeli/ganti rugi oleh Para Penggugat atas Tanah Negara yang merupakan tanah garapan Ny. NGATMI PUJI RAHAYU seluas  $\pm 500 \text{ M}^2$  yang dilakukan secara dibawah tangan dihadapan atau diketahui langsung oleh Lurah Sendangguwo Kecamatan Tembalang Kota Semarang pada saat itu pada tanggal 5 September 1996, dengan batas-batas pada saat dibeli/ganti rugi sebagai berikut :
- Sebelah utara : tanah garapan Ny. NGATMI PUJI RAHAYU
  - Sebelah selatan : Jalan Kedungmundu
  - Sebelah barat : tanah garapan Ny. NGATMI PUJI RAHAYU
  - Sebelah timur : tanah garapan Ny. NGATMI PUJI RAHAYU
4. Bahwa setelah Para Penggugat membeli atau mengganti rugi Tanah Negara yang merupakan tanah garapan Ny. NGATMI PUJI RAHAYU tanggal 5 September 1996 seluas  $\pm 500 \text{ M}^2$ , pada saat itu juga Para Penggugat telah menguasai bidang tanah tersebut hingga pada tahun 1997

Hal. 10 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang melakukan pembebasan Tanah Negara yang telah digarap oleh warga masyarakat setempat termasuk tanah Para Penggugat, dengan total luas tanah yang akan dibebaskan adalah seluas  $\pm 6.942 \text{ M}^2$  yang terletak di Kelurahan Sendangguwo Kecamatan Tembalang Kota Semarang dengan cara ganti rugi senilai harga tanah kepada warga masyarakat yang menggarap tanah pada saat itu, untuk kemudian dibangun Reservoir air minum yang berada di Jalan Kedungmundu Kelurahan Sendangguwo Kecamatan Tembalang Kota Semarang;

5. Bahwa akibat dari adanya pembebasan tanah dengan cara ganti rugi kepada para penggarap tanah saat itu, maka tanah Para Penggugat hasil dari jual beli atau ganti rugi Tanah Negara yang merupakan tanah garapan Ny. NGATMI PUJI RAHAYU seluas  $\pm 500 \text{ M}^2$  tanggal 5 September 1996 tersebut seluas  $460 \text{ M}^2$  masuk dalam area rencana pembebasan dengan cara ganti rugi yang dilakukan oleh Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang, sedangkan sisanya seluas  $40 \text{ M}^2$  telah disertifikatkan atas nama Penggugat II sebagaimana telah diuraikan pada dalil angka 2 (dua) diatas, namun hingga saat ini Para Penggugat tidak pernah diberikan uang ganti rugi tersebut atas tanah seluas  $460 \text{ M}^2$ ;
6. Bahwa tanah sengketa seluas  $460 \text{ M}^2$  tersebut saat ini telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 318/Kel. Sendangguwo, tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor : 00279/Sendangguwo/2009, tanggal 19 Juni 2009 Luas  $6.942 \text{ M}^2$ , atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang (in casu objek sengketa), yang mana tanah sengketa tersebut tidak dilakukan pembebasan lahan secara sempurna oleh Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang, yaitu tidak dilakukannya ganti rugi tanah garapan kepada Para Penggugat hingga saat ini, dengan demikian objek sengketa yang diterbitkan Tergugat sebagiannya menumpang tindih tanah garapan Para Penggugat;

Hal. 11 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

7. Bahwa terhadap tanah garapan Para Penggugat seluas 460 M<sup>2</sup> yang menjadi tanah sengketa dalam perkara a quo seharusnya mendapatkan ganti rugi dari Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang, namun hingga saat ini belum juga diberikan kepada Para Penggugat, atau Para Penggugat sampai dengan saat ini tidak pernah menerima atau diberikan ganti rugi baik dalam bentuk uang atau benda berharga lainnya yang merupakan bentuk dari ganti rugi tanah garapan Para Penggugat tersebut;
8. Bahwa Para Penggugat telah melakukan segala upaya untuk memperoleh hak-haknya atas tanah garapan Para Penggugat yang saat ini telah diterbitkan sertifikat objek sengketa terhadapnya, upaya-upaya yang dilakukan Para Penggugat yaitu melalui upaya mediasi dengan pihak Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang;
9. Bahwa Para Penggugat telah mengajukan Surat Perihal Penyelesaian Tanah Garapan Tentang Pembangunan Tower (Reservoir) PDAM tertanggal 5 Agustus 1997 kepada Dirut Perusda Air Minum (PDAM) yang pada pokoknya meminta kepada pihak PDAM untuk tidak melakukan pembangunan sebelum persoalan ganti rugi tanah garapan Para Penggugat terselesaikan, namun tidak pernah ditanggapi oleh pihak Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang;
10. Bahwa kemudian pada tanggal 1 November 1999 Para Penggugat telah mengadukan hal yang dialami Para Penggugat kepada Walikota Semarang yang mana dari pengaduan tersebut Para Penggugat telah dipanggil untuk dimintai keterangan-keterangan mengenai tanah sengketa, dan telah dilakukan pemeriksaan pula terhadap SUBCHAN selaku Lurah Sedangguwo Kecamatan Tembalang Kota Semarang pada saat itu oleh Inspektorat Wilayah Kota Semarang, sehingga ditemukan fakta bahwa uang ganti rugi yang dialokasikan untuk ganti rugi tanah garapan Para Penggugat tidak diberikan kepada Para Penggugat namun diberikan

*Hal. 12 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada SUBCHAN selaku Lurah Sendangguwo saat itu, kemudian SUBCHAN diminta untuk mengembalikan uang ganti rugi tersebut kepada Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang melalui Inspektorat Wilayah Kota Semarang dan selanjutnya PDAM Kota Semarang diminta untuk membayar ganti rugi tanah garapan (in casu tanah sengketa) kepada Para Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor : 957/66 Perihal Pembayaran Ganti Rugi Tanah di Jl. Kedungmundu (in casu tanah sengketa) tertanggal 20 Mei 2000 yang diterbitkan oleh Kepala Inspektorat Wilayah Kota Semarang yang mana merupakan tindak lanjut dari pengaduan Para Penggugat tertanggal 1 November 1999;

11. Bahwa Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang tidak pernah melaksanakan isi Surat Nomor : 957/66 tersebut di atas hingga berlarut-larut, maka Para Penggugat kembali mengadukan permasalahan yang dialami Para Penggugat Kepada Walikota Semarang pada tanggal 6 Juli 2000, sehingga Para Penggugat diundang oleh Walikota Semarang melalui Surat Nomor : 005/4183 tertanggal 14 September 2000 yang telah dilaksanakan pada hari Sabtu tanggal 16 September 2000 di Ruang Rapat Bagian Perekonomian Setda Kota Semarang guna membahas penyelesaian tuntutan pembayaran ganti rugi tanah Reservoir Kedungmundu, namun pihak Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang tidak menghadiri audiensi tersebut, sehingga diagendakan kembali pada tanggal 26 Oktober 2000 namun tidak pernah dihadiri oleh pihak Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang;
12. Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak mendapatkan kepastian hukum terkait dengan penyelesaian ganti rugi tanah garapan atas tanah sengketa yang harus dibayarkan oleh Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang, Para Penggugat terus melakukan upaya untuk mendapatkan hak-haknya dan Para Penggugat telah beberapa kali menghadiri undangan dari Walikota Semarang yaitu pada hari Selasa

*Hal. 13 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tanggal 29 Januari 2002 dan pada hari Jum'at tanggal 23 Oktober 2003 guna membahas Penyelesaian masalah ganti rugi tanah (in casu tanah sengketa) yang digunakan untuk pembangunan Reservoir PDAM, namun hingga saat ini Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang tidak kunjung memberikan ganti rugi tanah garapan kepada Para Penggugat;

13. Bahwa untuk kesekian kalinya Para Penggugat pada tanggal 18 Maret 2005 telah mengadukan kembali kepada Walikota Semarang terkait dengan permasalahan yang dialami Para Penggugat, yang mana sebelum itu telah ada kesanggupan untuk membayar ganti rugi atas tanah sengketa kepada Para Penggugat dari Dirut Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang dihadapan Sekerataris Daerah Kota Semarang namun tidak juga diwujudkan sampai dengan saat ini;
14. Bahwa terhadap permasalahan yang dialami oleh Para Penggugat terkait dengan penyelesaian ganti rugi tanah garapan (in casu tanah sengketa) pada tanggal 19 Maret 2012 Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Semarang telah mengundang Para Penggugat dalam rangka Dengar Pendapat terkait dengan penyelesaian tanah yang dipergunakan oleh Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang di Jalan Kedungmundu yang dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 20 Maret 2012, namun hingga saat ini Para Penggugat belum juga menerima atau belum juga diberikan ganti rugi oleh Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang;
15. Bahwa oleh karena Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang tidak kunjung memberikan ganti rugi atas tanah sengketa kepada Para Penggugat, maka pada tanggal 9 November 2022 melalui Kuasa Hukumnya telah mengirimkan Surat Peringatan Hukum/Somasi kepada Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang, yang mana telah dijawab/ditanggapi oleh PDAM Tirta Moedal Kota Semarang yang pada pokoknya menyampaikan bahwa terhadap tanah sengketa telah diterbitkan sertifikat objek sengketa;

*Hal. 14 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang dengan melanggar hukum telah mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang in casu Tergugat untuk diterbitkan Sertifikat objek sengketa atas namanya dengan mengikutsertakan tanah sengketa yang belum di penuhi kewajibannya untuk melaksanakan ganti rugi atas tanah sengketa, oleh sebab itu permohonan yang diajukan kepada Tergugat agar diterbitkan objek sengketa atas namanya dengan mengikutsertakan tanah sengketa adalah cacat hukum sepanjang atas tanah seluas 460 M<sup>2</sup> yang menjadi tanah sengketa dalam perkara *a quo*;
17. Bahwa seharusnya Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang dalam mengajukan permohonan untuk diterbitkan sertifikat atas namanya kepada Tergugat hanya mengajukan seluas 6.482 M<sup>2</sup> bukan seluas 6.942 M<sup>2</sup>, karena tanah seluas 460 M<sup>2</sup> yang belum dilakukan pembayaran ganti rugi oleh Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang kepada Para Penggugat masih berstatus sebagai tanah garapan Para Penggugat, sehingga Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang tidak memiliki hubungan hukum yang sah atas tanah seluas 460 M<sup>2</sup> in casu tanah sengketa, oleh sebab itu surat permohonan yang diajukan oleh Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang kepada Tergugat dengan mengikutsertakan tanah seluas 460 M<sup>2</sup> (in casu tanah sengketa) adalah cacat objek sebagian;
18. Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa dengan mengikutsertakan tanah sengketa kedalam objek sengketa adalah tindakan yang tidak cermat karena sesungguhnya Tergugat mengetahui bahwa tanah sengketa belum dilakukan ganti rugi terhadapnya kepada Para Penggugat sehingga pelepasan hak atas tanah sengketa tidaklah sempurna sebagaimana Surat Pengaduan Para Penggugat kepada Walikota Semarang tertanggal 18 Maret 2005 yang juga ditembuskan kepada Tergugat, oleh sebab itu penerbitan objek sengketa bertentangan

Hal. 15 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) khususnya Asas Kecermatan kerana Tergugat tidak cermat dalam melakukan proses penerbitan objek sengketa;

19. Bahwa tindakan Tergugat melakukan proses penerbitan Sertifikat objek sengketa atas permohonan Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang tanpa melakukan penelitian data fisik dan data yuridis atas tanah seluas 460 M<sup>2</sup> yang belum dilakukan ganti rugi oleh Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang kepada Para Penggugat adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), dengan demikian objek sengketa haruslah dinyatakan tidak sah/atau batal sepanjang terhadap tanah seluas 460 M<sup>2</sup> yang menjadi tanah sengketa dalam perkara *a quo* yang selanjutnya haruslah dilakukan pencabutan sepanjang terhadap tanah sengketa seluas 460 M<sup>2</sup> sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
20. Bahwa Tergugat telah menerbitkan objek sengketa pada tanggal 19 Juni 2009 dengan mengikutsertakan tanah sengketa yang mana sejak tahun 1997 sampai dengan saat ini belum dilakukan pembayaran ganti rugi tanah garapan kepada Para Penggugat, sehingga pada saat diterbitkannya objek sengketa terhadap tanah seluas 460 M<sup>2</sup> (in casu tanah sengketa) yang merupakan tanah garapan Para Penggugat masih dalam keadaan sengketa, sedangkan salah satu syarat diterbitkannya sertifikat tanah seharusnya tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa, oleh sebab itu dalam penerbitan objek sengketa telah menggunakan dokumen-dokumen yang cacat hukum karena memuat informasi yang tidak benar khususnya terhadap surat keterangan tanah tidak sengketa, dengan demikian objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
21. Bahwa di atas tanah sengketa seluas 460 M<sup>2</sup> saat ini justru telah di komersilkan berupa berdirinya bangunan **cafe Urban Plus Sky View** yang bukan merupakan bangunan Reservoir air minum, dengan demikian Para

Hal. 16 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sangatlah dirugikan atas hal ini, karena Para Penggugat tidak diberikan ganti rugi atas tanah garapannya dan tanahnya justru dikuasai, dimanfaatkan, dan dinikmati hasil pemanfaatannya oleh orang lain;

22. Bahwa objek sengketa seharusnya hanya diterbitkan seluas 6.482 M<sup>2</sup> bukan seluas 6.942 M<sup>2</sup>, dengan demikian dengan diikutsertakannya tanah seluas 460 M<sup>2</sup> kedalam objek sengketa, maka objek sengketa tersebut telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), sebagai berikut :

**a. Peraturan perundang-undangan yang dilanggar :**

- a. 1. Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan :  
Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- a. 2. Pasal 12 ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf d, dan Pasal 14 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan :
  - Pasal 12 ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf d, menyatakan :  
Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
    - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
    - b. pembuktian hak dan pembukuannya;
    - c. dst.....
    - d. penyajian data fisik dan data yuridis;
    - e. dst.....
  - Pasal 14, menyatakan :
    - (1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.
    - (2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

Hal. 17 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

a. 3. Pasal 83 dan Pasal 84 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan :

- Pasal 83, menyatakan :

Tugas Panitia A dalam pendaftaran tanah secara Sporadik adalah sebagai berikut :

- a. meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap;
- b. melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah;
- c. mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya;
- d. membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan;
- e. mengisi daftar isian 201.

- Pasal 84, menyatakan :

Untuk menilai kebenaran pernyataan pemohon dan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam pembuktian hak, Panitia A dapat :

- a. mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;

*Hal. 18 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

## Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal di daerah tersebut.

c. melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut;

Bahwa dalam hal ini, Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan di atas sehingga Tergugat tidak memperoleh informasi yang benar terhadap tanah seluas 460 M<sup>2</sup> (in casu tanah sengketa) yang turut dimohonkan oleh Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang;

## **b. Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) yang dilanggar:**

b. 1. Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan :

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

a. dst.....

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

b. 2. Pasal 3 Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, Dan Nepotisme, jo. Pasal 10 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan :

*Hal. 19 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## - Asas Kepastian Hukum :

Bahwa yang dimaksud dengan “asas kepastian hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan maupun penyelenggaraan negara;

Bahwa dalam hal ini, Tergugat menerbitkan objek sengketa kepada Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang berdasarkan permohonannya dengan mengikutsertakan tanah seluas 460 M<sup>2</sup> (in casu tanah sengketa) tanpa melakukan penelitian berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memperoleh kebenaran informasi atas permohonan yang diajukan oleh Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang sebelum diterbitkannya objek sengketa, serta tindakan Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang yang turut memohonkan tanah seluas 460 M<sup>2</sup> untuk diterbitkan sertifikat atas namanya sedangkan tanah tersebut tidak dilakukan ganti rugi olehnya kepada Para Penggugat yang mengakibatkan tidak adanya hubungan hukum antara tanah seluas 460 M<sup>2</sup> (in casu tanah sengketa) dengan Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang, maka dengan demikian objek sengketa bertentangan dengan asas kepastian hukum;

## - Asas Kecermatan :

Bahwa yang dimaksud dengan “asas 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

*Hal. 20 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan;

Bahwa dalam hal ini, Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak mempersiapkan dengan cermat padahal Tergugat sendiri mengetahui bahwa tanah seluas 460 M<sup>2</sup> (in casu tanah sengketa) masih dalam keadaan sengketa sebagaimana Surat Pengaduan Para Penggugat yang ditujukan kepada Walikota Semarang perihal Penyelesaian tanah untuk Reservoir tertanggal 18 Maret 2005 yang juga ditembuskan kepada Tergugat, sehingga sekurang-kurangnya dari surat tersbut Tergugat mengetahui bahwa ada permasalahan yang belum diselesaikan oleh Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang terhadap tanah seluas 460 M<sup>2</sup> yang turut dimohonkannya, serta permohonan yang diajukan oleh Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang yang telah memuat informasi atau dokumen yang tidak benar namun tidak dilakukan penelitian yang cermat oleh Tergugat, yang mana seharusnya Tergugat berhati-hati dan mempertimbangkan secara cermat pada waktu mempersiapkan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dengan terlebih dahulu mencari gambaran yang jelas mengenai semua fakta yang relevan terkait kepentingan pihak ketiga sebelum Tergugat mengambil keputusan untuk menerbitkan objek sengketa. Dengan demikian Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa dengan mengikutsertakan tanah seluas 460 M<sup>2</sup> (in casu tanah sengketa) telah melanggar asas kecermatan;

- **Asas Profesionalitas :**

Bahwa yang dimaksud dengan “Asas Profesionalitas” adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode

*Hal. 21 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa menurut Idup Suhady dalam Modul Diklat Prajabatan Gol. I dan II. Lemabaga Adiministrasi Negara - Republik Indonesia tahun 2009 yang dikutip oleh Cekli Setya Pratiwi, Dkk dalam buku Penjelasan Hukum Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik, Penerbit Lembaga Kajian dan Advokasi untuk Independensi Peradilan (LeIP), menyatakan bahwa "Asas Profesionalitas" mengandaikan bahwa setiap PNS sebagai salah satu unsur aparatur negara, yang berperan selaku pelayan masyarakat harus mempunyai keahlian atau kemampuan yang tinggi dalam pelaksanaan tugas atau pekerjaannya. Dengan perkataan lain PNS harus memiliki kompetensi (pengetahuan dan keterampilan) yang dipersyaratkan untuk melaksanakan pekerjaannya. Prinsip di atas harus dibarengi dengan berlandaskan kode etik, yaitu seorang PNS di samping harus menguasai suatu keahlian, juga harus memiliki sikap dan perilaku tertentu (jujur misalnya) dalam melaksanakan tugas kewajiban dan tanggung jawabnya; Bahwa dari pengertian asas profesionalitas di atas baik menurut penjelasan Pasal 3 angka 6 Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 maupun pendapat ahli di atas, dihubungkan dengan perkara *a quo*, maka seharusnya Tergugat dalam melakukan tugas dan tanggungjawabnya selaku pihak yang berwenang dan yang memiliki keahlian atau kompetensi dalam melakukan penerbitan sertifikat tanah dalam hal ini objek sengketa harus selalu memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana sumpah janji jabatannya. Namun dalam penerbitan objek sengketa Tergugat tidak melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga Tergugat tidak memperoleh suatu informasi yang

*Hal. 22 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benar bahwa tanah seluas 460 M<sup>2</sup> (in casu tanah sengketa) tidak memiliki hubungan hukum dengan Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang karena belum dilaksanakannya ganti rugi tanah garapan kepada Para Penggugat meskipun sudah diminta oleh Inspektorat Wilayah Kota Semarang untuk melaksanakan kewajibannya. Dengan demikian Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar asas profesionalitas;

23. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Para Penggugat di atas menunjukkan bahwa objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang dengan mengikutsertakan tanah seluas 460 M<sup>2</sup> (in casu tanah sengketa) adalah tidak sah dan/atau batal demi hukum sepanjang terhadap tanah seluas 460 M<sup>2</sup> (in casu tanah sengketa). Dengan demikian sangatlah beralasan hukum Tergugat untuk diperintahkan atau diwajibkan untuk mencabut objek sengketa sepanjang terhadap tanah sengketa seluas 460 M<sup>2</sup> yang merupakan tanah garapan Para Penggugat yang tidak dilakukan ganti rugi tanah garapan kepada Para Penggugat sejak tahun 1997 dan selanjutnya melakukan perubahan-perubahan atas objek sengketa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan mengingat ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan berikut :

- Pasal 63 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyatakan :

**(1) Keputusan dapat dilakukan perubahan apabila terdapat:**

- a. kesalahan konsideran;
- b. kesalahan redaksional;
- c. perubahan dasar pembuatan Keputusan; dan/atau
- d. fakta baru.

- (2) Perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan mencantumkan alasan objektif dan memperhatikan AUPB.

*Hal. 23 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan :

(1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan/atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.

**(2) Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:**

- a. pemecahan bidang tanah;
- b. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;**
- c. penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

**(3) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:**

- a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. peralihan hak karena pewarisan;
- c. peralihan hak karena penggabungan, peleburan atau pemisahan perseroan atau koperasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. pembebanan Hak Tanggungan;
- e. peralihan Hak Tanggungan;

Hal. 24 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. hapusnya Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
- g. pembagian hak bersama;
- h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;**
- i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. perpanjangan jangka waktu Hak Atas Tanah.

## VI. PETITUM

Bahwa Berdasarkan seluruh dalil-dalil Para Penggugat tersebut diatas, Para Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menerima, memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah atau batal Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 318/Kel. Sendangguwo, tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor : 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009, Luas 6.942 M<sup>2</sup>, atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang sepanjang terhadap tanah sengketa seluas 460 M<sup>2</sup>;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 318/Kel. Sendangguwo, tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor : 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009, Luas 6.942 M<sup>2</sup>, atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang sepanjang terhadap tanah sengketa seluas 460 M<sup>2</sup>;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pihak ketiga atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang melalui kuasa hukumnya telah mengajukan surat permohonan sebagai Pihak Intervensi dalam Perkara Nomor : 25/G/2023/PTUN.SMG., pada Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 13 April 2023, dan atas permohonan intervensi tersebut Majelis Hakim telah mengambil

*Hal. 25 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sikap dengan Putusan Sela Nomor : 25/G/2023/PTUN.SMG., dan mendudukkan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang sebagai Tergugat II Intervensi dalam sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Jawabannya secara elektronik pada Aplikasi *e-Court* pada persidangan tanggal 4 Mei 2023, dengan mengemukakan dalil-dalil jawaban sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. Eksepsi kompetensi absolut (Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara *a quo*).

- a. Bahwa setelah dicermati secara seksama gugatan para penggugat adalah gugatan menyangkut sengketa kepemilikan yang kewenangannya ada pada pengadilan negeri dan bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara.
- b. Bahwa Penggugat mendalilkan telah menguasai tanah garapan sebagaimana posita angka 1 halaman 7 huruf a sampai huruf c yang diperoleh dari ganti rugi garapan atas tanah Negara dari Ngatmi Puji Rahayu yang selanjutnya dijadikan dasar bagi para penggugat untuk menguji keabsahan dari Sertipikat HGB 318/Sendangguwo atas nama Tergugat II Intervensi.
- c. Bahwa dalil/argumentasi yang dipergunakan oleh Para Penggugat untuk mengajukan gugatan sebagaimana huruf b di atas sangat tidak berdasar hukum dan mengada-ada, karena ganti garapan atas tanah Negara tidak dapat dikategorikan tanda bukti hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UU No. 5 Tahun 1960, ***maka dengan tidak adanya tanda bukti kepemilikan tanah oleh Penggugat sebagaimana diatur dalam pasal 16 UUPA, maka sengketa ini tidak dapat dikategorikan sebagai sengketa tata usaha Negara***, oleh karenanya PTUN Semarang tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini.

*Hal. 26 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Bahwa berdasarkan pada kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung, antara lain :

1. Nomor Perkara 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, Kaidah Hukum: Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya.
2. Nomor Perkara 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, Kaidah Hukum : bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan.
3. Nomor Perkara 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1999, Kaidah Hukum: Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata.

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

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

- a. Bahwa di dalam posita gugatan para Penggugat tertanggal 20 Maret 2023 sebagaimana dalil gugatan pada halaman 7 angka 1 huruf a sampai dengan huruf c menyatakan sebagai pemilik tanah garapan yang diperoleh dari Ngatmi Puji Rahayu.
- b. Bahwa status penggarap atas tanah Negara/garapan bukanlah pemilik atau *eigenaar* akan tetap hanya sebagai *bezitter*, sehingga para penggugat tidak dapat dikualifikasikan sebagai pemilik dari pada tanah garapan.

Hal. 27 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa berdasarkan *Asas point d' interest point d' Action*, pihak yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan, ***begitupula sebaliknya pihak yang tidak mempunyai kepentingan tidak dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan.***
- 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*).

### 3. Eksepsi Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*)

- a. Bahwa obyek sengketa adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 318/Sendangguwo, tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009, luas 6.942 m2 atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang.
- b. Bahwa obyek sengketa terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana keputusan kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor SK.134-550.2-33-2008 tertanggal 28-11-2008.
- c. Bahwa esensi nya yang dimaksud dengan keputusan tata usaha Negara adalah keputusan kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor SK.134-550.2-33-2008 tertanggal 28-11-2008, karena yang memiliki kehendak untuk menerima atau menolak permohonan adalah Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah, yang selanjutnya keputusan a quo menjadi dasar terbitnya HGB Nomor 318/Sendangguwo.
- d. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah dan perkara ini menjadi kan gugatan para penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*).
- e. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan a quo, sehingga beralasan

Hal. 28 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum gugatan penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

## 4. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Daluwarsa.

- a. Bahwa gugatan penggugat diajukan telah lewat 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menyatakan: "*gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*".
- b. Bahwa di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 angka V butir 3, yaitu: "*bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud pasal 55 dihitung secara kasuistik sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut*".
- c. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 5 para penggugat mendalilkan mengetahui adanya obyek sengketa pada tanggal 16 November 2022, yaitu pada waktu kuasa hukum dari para penggugat melakukan somasi kepada Tergugat II Intervensi.
- d. Bahwa sejak tanggal 16 November 2022, penggugat sebenarnya telah mengetahui adanya obyek sengketa, sehingga sejak tanggal 16 November 2022 maka tenggang waktu 90 hari untuk mengajukan gugatan bagi penggugat jatuh pada tanggal 16 Februari 2023, sehingga gugatan penggugat yang diajukan pada tanggal 21 Maret 2023 telah daluwarsa.
- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 21 Maret 2023 adalah gugatan yang telah lewat waktu/daluwarsa, sehingga beralasan hukum gugatan penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Hal. 29 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 5. Eksepsi Gugatan Para 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 yaitu **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 318/Sendangguwo, tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009, luas 6.942 m2 atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang.**

Hal. 30 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Bahwa terhadap penerbitan obyek sengketa, para penggugat mengajukan upaya administrasi berupa keberatan kepada tergugat sebagaimana Surat Nomor 002/S.B/Adv.IE/II/2023 tertanggal 28 Januari 2023 dan terhadap keberatan tersebut telah tergugatanggapi sebagaimana surat Tergugat Nomor MP.01.01/937-33.74/II/2023 tertanggal 16 Februari 2023, akan tetapi terhadap tanggapan tergugat pihak penggugat tidak mengajukan **upaya administratif banding** kepada atasan tergugat.
- f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, beralasan hukum gugatan penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

## III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa jawaban Tergugat dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah: **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 318/Sendangguwo, tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009, luas 6.942 m2 atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang.**
4. Bahwa obyek sengketa terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor SK.134-550.2-33-2008 tertanggal 28-11-2008, telah sesuai dengan persyaratan yang berlaku, memenuhi tata laksana pendaftaran tanah dan obyek tanah dikuasai oleh pemohon hak atas tanah.

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

Hal. 31 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Tentang Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 318/Sedangguwo

1. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 318/Sedangguwo tercatat atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 7 Juli 2009 melalui prosedur pemberian hak atas Tanah Negara sebagaimana **Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor SK.134-550.2-33-2008 tertanggal 28-11-2008 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang Berkedudukan di Semarang Atas Sebidang Tanah di Kota Semarang**, telah sesuai dengan persyaratan yang berlaku dengan mempedomani prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bahwa di dalam penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor SK.134-550.2-33-2008 tertanggal 28-11-2008, **Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah** senantiasa berpedoman pada peraturan perundang-undangan, yaitu:
  - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.
  - b. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.
  - c. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996
  - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
  - e. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998
  - f. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002
  - g. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006
  - h. Keputusan Presiden Nomor 30 Tahun 2003.
  - i. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003
  - j. Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999.

*Hal. 32 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- k. Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.
  - l. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006.
  - m. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006.
  - n. Keputusan kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2002.
  - o. Surat Edaran Kepala Badan peerrtanahan Nasional tanggal 4-5-1992 Nomor 500-1255.
3. Bahwa tanah yang dimohon oleh Tergugat II Intervensi adalah tanah Negara dalam penguasaan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang (Tergugat II Intervensi) semula bekas makam, dikuasai oleh pemohon sejak tahun 1996 sebagaimana diuraikan dalam surat pernyataan diri dari pemohon tanggal 18-2-2008, Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara dari Lurah Sendangguwo tanggal 3-9-2007 Nomor 593/145/2007, Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Lurah sendangguwo tanggal 3-9-2007 Nomor 593/145/2007, Surat Keterangan Kepemilikan/asset atas tanah dari Direktur Utama PDAM Tirta Moedal Kota Semarang tanggal 5-2-2007 Nomor 5932/008.
4. Bahwa bidang tanah sebagaimana angka 3 dimohonkan haknya oleh Sdr. Menuk Indrati bertindak untuk dan atas nama Perusahaan Daerah Air Minum Tirta Moedal Kota Semarang berkedudukan di semarang sebagaimana surat permohonan tanggal 18-2-2008.
5. Bahwa bidang tanah yang dimohon selanjutnya dilakukan pengukuran dan hasilnya dituangkan dalam Peta Bidang Tanah tanggal 11-4-2008, seluas 6.942 m2, NIB 11.01.05.10.03495, terletak di Kelurahan Sedangguwo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, **sehingga memenuhi ketentuan Pasal 22 PP Nomor 24 Tahun 1997.**

Hal. 33 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa setelah dilakukan pengukuran bidang tanah sebagaimana angka 5 di atas, dilakukan pemeriksaan tanah oleh Tim Peneliti Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang, yang dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tanggal 5-6-2008 Nomor 520/402/PA/VI/2008, terhadap tanah yang dimohon telah dikuasai secara fisik dan yuridis dan pada waktu dilakukan penelitian lapangan tidak diterima keberatan dari pihak lain dan pemohon telah mempergunakan tanah a quo untuk bangunan reservoir, rumah dinas, bak penampungan dan telah sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanahnya, **sehingga memenuhi ketentuan Pasal 25 PP Nomor 24 Tahun 1997.**
7. Bahwa setelah diterbitkan **Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor SK.134-550.2-33-2008 tertanggal 28-11-2008 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang Berkedudukan di Semarang Atas Sebidang Tanah di Kota Semarang** oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah selanjutnya dilakukan pendaftaran di Kantor Tergugat dan terbit HGB Nomor 318/Sendangguwo tercatat atas nama perusahaan Daerah Air Minum Tirta Moedal Kota Semarang tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009, luas 6.942 m2, berakhir haknya tanggal 28-11-2038.
8. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, penerbitan obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi **aspek substansi materiil terkait kepada siapa obyek sengketa diberikan haknya dan status obyek tanahnya, kewenangan penerbitan obyek sengketa yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah dan prosedur formil di dalam penerbitan obyek sengketa**, sehingga penerbitan obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat sah dan berkekuatan hukum.

Hal. 34 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa perlu Tergugat sampaikan bahwa esensi dari **Keputusan Tata Usaha Negara** dalam konteks perkara ini adalah Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor SK.134-550.2-33-2008 tertanggal 28-11-2008, bukan Sertipikat HGB Nomor 318/Sendangguwo, karena di dalam Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor SK.134-550.2-33-2008 tertanggal 28-11-2008 terkandung kehendak untuk memberikan atau menolak (**doelmatig**) daripada permohonan yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi.
10. Bahwa Tergugat di dalam melakukan pendaftaran Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor SK.134-550.2-33-2008 tertanggal 28-11-2008, tidak ada kehendak untuk mengabulkan atau menolak pendaftaran keputusan a quo, sehingga relevan jika yang menjadi esensi persoalan dalam perkara ini adalah mengenai penerbitan dari Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor SK.134-550.2-33-2008 tertanggal 28-11-2008, bukan penerbitan dari HGB Nomor 318/Sendangguwo.
11. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah dalam perkara ini menjadikan gugatan para penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga beralasan hukum dan sudah sepatutnya gugatan para penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
12. Bahwa tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil dari gugatan para penggugat pada halaman 7 sampai dengan 9 angka 1 sampai dengan 7 yang menyatakan tanah para penggugat seluas 460 m2 telah diterbitkan SHGB Nomor 318/sendangguwo, atas dasar apa Para Penggugat menyatakan hal tersebut?, sehingga dengan secara sepihak menyatakan tanah seluas 460 m2 telah menjadi bagian dari HGB nomor 318/sendangguwo? Apakah sudah pernah dilakukan identifikasi oleh para penggugat atas kondisi dimaksud.

Hal. 35 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa para penggugat telah keliru di dalam mengidentifikasi tanah seluas 460 m<sup>2</sup> masuk menjadi bagian dari HGB Nomor 318/sendangguwo, sehingga menjadi beban pembuktian dari Para penggugat untuk membuktikannya.
14. Bahwa terkait dengan dalil-dali para penggugat pada halaman 9 sampai dengan halaman 12 angka 8 sampai dengan angka 18, tergugat tidak dapat menanggapi lebih jauh karena hal tersebut tidak ada kaitan dan sangkut pautnya dengan tugas dan fungsi dari tergugat.
15. Bahwa terkait dengan dalil para penggugat sebagaimana halaman 12 sampai dengan halaman 15 tergugat menolek dengan tegas, dengan alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa keputusan Tata usaha Negara yang sebenarnya adalah Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor SK.134-550.2-33-2008 tertanggal 28-11-2008, bukan HGB Nomor 318/sendangguwo.
  - b. Telah dilakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis, sebagaimana sebagaimana permohonan dari pemohon tertanggal 18-2-2008.
  - c. Bahwa bidang tanah yang dimohon selanjutnya dilakukan pengukuran dan hasilnya dituangkan dalam Peta Bidang Tanah tanggal 11-4-2008, seluas 6.942 m<sup>2</sup>, NIB 11.01.05.10.03495, terletak di Kelurahan Sedangguwo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, **sehingga memenuhi ketentuan Pasal 22 PP Nomor 24 Tahun 1997.**
  - d. Telah dilakukan pemeriksaan tanah oleh Tim Peneliti Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang , yang dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah “ A ” tanggal 5-6-2008 Nomor 520/402/PA/VI/2008, terhadap tanah yang dimohon telah dikuasai secara fisik dan yuridis dan pada waktu dilakukan penelitian lapangan tidak diterima keberatan dari pihak lain dan

*Hal. 36 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemohon telah mempergunakan tanah a quo untuk bangunan reservoir, rumah dinas, bak penampungan dan telah sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanahnya, **sehingga memenuhi ketentuan Pasal 25 PP Nomor 24 Tahun 1997.**

16. Bahwa terkait dengan petitum para Penggugat sebagaimana angka 2 dan 3, tergugat menolak dengan tegas, karena pemisahan sebagian HGB Nomor 318/Sendanguwo tidak dapat dilakukan serta merta tanpa terlebih dahulu dilakukan uji kepemilikan mengenai obyek sengketa seluas 460 m2, yaitu siapa yang sesungguhnya berhak atas tanah dimaksud.

17. Berdasarkan fakta dan fakta hukum sebagaimana tergugat sampaikan di atas, menunjukkan bahwa gugatan para penggugat tidak didasarkan pada suatu bukti kepemilikan yang sah **sehingga dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing** atas obyek sengketa, gugatan kabur oleh karenanya demi hukum Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan ini terlebih penerbitan obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya demi kepastian hukum dan rasa keadilan beralasan hukum gugatan penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

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

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

**Pasal 53 ayat 2 huruf b,**

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

*Hal. 37 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**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 penerbitan obyek sengketa telah dilaksanakan sesuai asas kecermatan dimana Tergugat telah melakukan penelitian data secara administrasi, yuridis dan fisik secara cermat dan hati-hati dan telah dengan dilakukan kegiatan pengukuran yang hasilnya dituangkan dalam Peta Bidang Tanah tanggal 11-4-2008, seluas 6.942 m2, NIB 11.01.05.10.03495, **sehingga memenuhi ketentuan Pasal 22 PP Nomor 24 Tahun 1997**
  - b. Bahwa Tergugat telah oleh Tim Peneliti Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang, yang dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah “A” tanggal 5-6-2008 Nomor 520/402/PA/VI/2008, **sehingga memenuhi ketentuan Pasal 25 PP Nomor 24 Tahun 1997.**

*Hal. 38 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada halaman 16 sampai dengan 18, dalil gugatan Penggugat tidak benar dan tidak berdasar hukum dengan alasan :

- 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 obyek sengketa 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. dengan berdasarkan: surat pernyataan diri dari pemohon tanggal 18-2-2008, Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara dari Lurah Sendangguwo tanggal 3-9-2007 Nomor 593/145/2007, Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Lurah sendangguwo tanggal 3-9-2007 Nomor 593/145/2007, Surat Keterangan Kepemilikan/asset atas tanah dari Direktur Utama PDAM tirta Moedal Kota semarang tanggal 5-2-2007 Nomor 5932/008

- 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 obyek sengketa oleh Tergugat telah sesuai dengan *Asas bertindak Cermat (Kecermatan)* karena telah dilakukan kegiatan kegiatan pengukuran bidang tanah secara kadastral sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang Tanah tanggal 11-4-

Hal. 39 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2008 dan telah melakukan pemeriksaan tanah sebagaimana dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah " A" tanggal 5-6-2008 Nomor 520/402/PA/VI/2008.

5. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian dan penjelasan dari Tergugat sebagaimana tersebut di atas, terbukti bahwa di dalam penerbitan **Sertipikat HGB Nomor 318/sendangguwo tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009, luas 6.942 m2 atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang** 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 untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

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

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan penerbitan **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 318/Sendangguwo, tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009, luas 6.942 m2 atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang, sah menurut hukum**.
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini.

Hal. 40 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya secara elektronik pada Aplikasi e-Court pada persidangan tanggal 11 Mei 2023, dengan mengemukakan dalil-dalil jawaban sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

### I. Eksepsi Kompetensi Absolut

1. Bahwa setelah dicermati secara seksama gugatan Para Penggugat menyangkut **sengketa kepemilikan** yang kewenangannya ada pada **Pengadilan Negeri dan bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara** dimana dalam petitum gugatannya angka 2 Para Penggugat memohon untuk dijatuhkan putusan yang amarnya "*Menyatakan tidak sah atau batal Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 318/Kel. Sendangguwo, tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor : 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009, Luas 6.942 M2 , atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang sepanjang terhadap tanah sengketa seluas 460 M2*".
2. Bahwa berdasarkan pada kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung, antara lain :
  - a. Nomor Perkara 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, Kaidah Hukum menyatakan bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya.
  - b. Nomor perkara 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, Kaidah hukum menyatakan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan.
  - c. Nomor Perkara 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1999, Kaidah Hukum menyatakan bahwa meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata.

Hal. 41 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas dan oleh karena yang menjadi pokok permasalahan gugatan Para Penggugat adalah mengenai sengketa kepemilikan atas tanah dengan *Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 318/Kel. Sendangguwo, tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor : 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009, Luas 6.942 M2 , atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang sepanjang terhadap tanah sengketa seluas 460 M2*” dan perlu dibuktikan terlebih dahulu apakah Para Penggugat adalah benar-benar sebagai pemilik tanah sebagaimana disebutkan dalam surat gugatannya dan hal tersebut **berada di ranah hukum perdata yang secara absolut kewenangan mengadilinya berada pada peradilan umum**, maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, oleh karenanya beralasan hukum gugatan Para Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

## II. Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing (*Persona Standy In Judicto*).

1. Bahwa yang menjadi alasan gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah tanah seluas 460 M2 yang merupakan bagian dari tanah yang telah dibeli/ganti rugi oleh Para Penggugat atas Tanah Negara yang merupakan tanah garapan Ny. NGATMI PUJI RAHAYU.
2. Bahwa status penggarap atas tanah negara/garapan bukanlah pemilik atau *eigeener* akan tetapi hanya sebagai *bezitter*, sehingga para penggugat tidak dapat dikualifikasikan sebagai pemilik dari pada tanah garapan.
3. Bahwa berdasarkan asas *point d' interest point d' action*, pihak yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan, begitu pula sebaliknya pihak yang tidak mempunyai kepentingan tidak dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan.
4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, Para Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan *a quo*, oleh karenanya beralasan hukum gugatan Para Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Hal. 42 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## III. Eksepsi Kurang Pihak

1. Bahwa yang menjadi alasan gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah tanah seluas 460 M2 yang merupakan bagian dari tanah yang telah dibeli/ganti rugi oleh Para Penggugat atas Tanah Negara yang merupakan tanah garapan Ny. NGATMI PUJI RAHAYU seluas  $\pm$  500 M2 yang dilakukan secara dibawah tangan dihadapan atau diketahui langsung oleh Lurah Sendangguwo Kecamatan Tembalang Kota Semarang pada saat itu pada tanggal 5 September 1996, dengan batas-batas pada saat dibeli/ganti rugi sebagai berikut :
  - Sebelah utara : tanah garapan Ny. NGATMI PUJI RAHAYU
  - Sebelah selatan : Jalan Kedungmundu
  - Sebelah barat : tanah garapan Ny. NGATMI PUJI RAHAYU
  - Sebelah timur : tanah garapan Ny. NGATMI PUJI RAHAYU
2. Bahwa yang menjadi alasan gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* pada tanggal 1 November 1999 Para Penggugat telah mengadukan hal yang dialami Para Penggugat kepada Walikota Semarang yang mana dari pengaduan tersebut Para Penggugat telah dipanggil untuk dimintai keterangan-keterangan mengenai tanah sengketa, dan telah dilakukan pemeriksaan pula terhadap SUBCHAN selaku Lurah Sedangguwo Kecamatan Tembalang Kota Semarang pada saat itu oleh Inspektorat Wilayah Kota Semarang, sehingga ditemukan fakta bahwa uang ganti rugi yang dialokasikan untuk ganti rugi tanah garapan Para Penggugat tidak diberikan kepada Para Penggugat namun diberikan kepada SUBCHAN selaku Lurah Sendangguwo saat itu, kemudian SUBCHAN diminta untuk mengembalikan uang ganti rugi tersebut kepada Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang melalui Inspektorat Wilayah Kota Semarang dan selanjutnya PDAM Kota Semarang diminta untuk membayar ganti rugi tanah garapan (in casu tanah sengketa) kepada Para Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor : 957/66 Perihal Pembayaran Ganti Rugi Tanah di Jl. Kedungmundu (in casu tanah sengketa) tertanggal 20 Mei 2000 yang diterbitkan oleh Kepala Inspektorat

Hal. 43 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wilayah Kota Semarang yang mana merupakan tindak lanjut dari pengaduan Para Penggugat tertanggal 1 November 1999.

3. Bahwa dengan dengan tidak ditariknya Lurah Sendangguwo dan Kepala Inspektorat Wilayah Kota Semarang, maka menyebabkan gugatan *a quo* kurang pihak dan oleh karenanya sudah seharusnya gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

## IV. Eksepsi Gugatan Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa Para Penggugat dalam petitum angka 1 gugatan Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan yang amarnya "*Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya*"

### **Mohon perhatiannya Majelis Hakim Yang Mulia**

Bahwa berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, yang mana berdasarkan pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dimaksud dengan sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; Bahwa bila dicermati secara seksama gugatan Para Penggugat bukanlah merupakan sengketa tata usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara melainkan merupakan sengketa kepemilikan atas tanah sebagaimana tersebut dalam petitum angka 1 gugatan Para Penggugat.

2. Bahwa kemudian Para Penggugat dalam Petitum angka 2 gugatannya juga memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan yang amarnya "*Menyatakan tidak sah atau batal Sertipikat Hak Guna Bangunan*"

Hal. 44 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 318/Kel. Sendangguwo, tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor : 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009, Luas 6.942 M<sup>2</sup> , atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang sepanjang terhadap tanah sengketa seluas 460 M<sup>2</sup>".

3. Bahwa petitum angka 2 dan angka 3 gugatan Para Penggugat merupakan dua permasalahan yang berbeda dan saling bertentangan dimana pada petitum angka 2 gugatan merupakan permasalahan sengketa kepemilikan sedangkan petitum angka 3 gugatan Para Penggugat merupakan sengketa Tata Usaha Negara, sehingga hal tersebut membingungkan Tergugat Intervensi dan hal tersebut merugikan Tergugat Intervensi dalam melakukan pembelaan dalam Jawaban gugatan *a quo*.
4. Bahwa oleh karenanya maka gugatan *a quo* Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) sehingga sudah seharusnya gugatan *a quo* dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat Intervensi.
2. Bahwa apa yang termuat dalam Eksepsi mohon kiranya terbaca kembali secara mutatis mutandis dalam Pokok Perkara ini.
3. Bahwa dalil Para Penggugat adalah keliru dan mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum, dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan pada pokoknya "Bahwa yang menjadi tanah sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah seluas 460 M<sup>2</sup> yang merupakan bagian dari tanah yang telah dibeli/ganti rugi oleh Para Penggugat atas Tanah Negara yang merupakan tanah garapan Ny. NGATMI PUJI RAHAYU seluas ± 500 M<sup>2</sup> yang dilakukan secara dibawah tangan dihadapan atau diketahui langsung oleh Lurah Sendangguwo Kecamatan Tembalang Kota Semarang pada saat itu pada tanggal 5 September 1996, dengan batas-batas pada saat dibeli/ganti rugi sebagai berikut :

Hal. 45 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah utara : tanah garapan Ny. NGATMI PUJI RAHAYU
- Sebelah selatan : Jalan Kedungmundu
- Sebelah barat : tanah garapan Ny. NGATMI PUJI RAHAYU
- Sebelah timur : tanah garapan Ny. NGATMI PUJI RAHAYU

Sebab berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sehingga berdasarkan hal tersebut Para Penggugat yang tidak memiliki sertifikat Hak Milik atas bidang tanah yang diakui sebagai miliknya Para Penggugat tidak dapat dikatakan sebagai Pemilik Tanah karena tidak memiliki bukti kepemilikan sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

4. Bahwa Tergugat Intervensi adalah pemegang *Hak Guna Bangunan Nomor : 318/Kel. Sendangguwo, tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor : 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009, Luas 6.942 M2 , atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang sepanjang terhadap tanah sengketa seluas 460 M2* yang diterbitkan pada tahun 2009 oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Qowam
- Sebelah Selatan: JL Raya Kedungmundu
- Sebelah Barat : Hj. Umi Rahayu
- Sebelah Timur : Hj. Umi Rahayu

5. Bahwa terbitnya *Hak Guna Bangunan Nomor : 318/Kel. Sendangguwo, tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor : 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009, Luas 6.942 M2 , atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang sepanjang terhadap tanah sengketa seluas 460 M2* yang diterbitkan pada tahun 2009 oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang" telah sesuai dengan persyaratan yang berlaku dan berpedoman pada prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hal. 46 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dengan tidak ditarikanya Lurah Sendangguwo yang telah mengetahui pembelian/ganti rugi oleh Para Penggugat atas Tanah Negara yang merupakan tanah garapan Ny. NGATMI PUJI RAHAYU seluas  $\pm$  500 M2 yang dilakukan secara dibawah tangan diatas tanah yang menurut Para Penggugat adalah milik Para Penggugat dalam perkara *a quo*, maka menyebabkan gugatan *a quo* kurang pihak dan oleh karenanya sudah seharusnya gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
7. Bahwa dengan dengan tidak ditarikanya Kepala Inspektorat Wilayah Kota Semarang yang telah melakukan pemeriksaan terhadap Lurah Sendangguwo, maka menyebabkan gugatan *a quo* kurang pihak dan oleh karenanya sudah seharusnya gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Berdasarkan pada dalil-dalil dan uraian-uraian sebagaimana tersebut diatas, maka Tergugat Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat Intervensi.
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan terbitnya *Hak Guna Bangunan Nomor : 318/Kel. Sendangguwo, tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor : 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009, Luas 6.942 M2 , atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang sepanjang terhadap tanah sengketa seluas 460 M2 yang diterbitkan pada tahun 2009 oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang* telah sesuai dengan persyaratan yang berlaku dan berpedoman pada prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hal. 47 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, pihak Para Penggugat telah mengajukan Repliknya secara elektronik pada Aplikasi *e-Court* pada persidangan tanggal 17 Mei 2023, dan atas Replik tersebut pihak Tergugat II Intervensi telah menyerahkan Dupliknya secara elektronik pada Aplikasi *e-Court* pada persidangan tanggal 24 Mei 2023, sedangkan pihak Tergugat menyerahkan Dupliknya secara elektronik pada Aplikasi *e-Court* pada persidangan tanggal 31 Mei 2023, yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara ini dan menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Gugatannya, pihak Para Penggugat telah mengajukan bukti surat, berupa fotokopi yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya yang diberi tanda bukti **P-1** sampai dengan bukti **P-32**, sehingga secara formal dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, yang perinciannya sebagai berikut :

1. Bukti P-1. : Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 3374105611520001 atas nama Suparmi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti P-2 : Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 3374101606480001 atas nama Djoko Santoso (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti P-3 : Buku Pendaftaran Nikah Nomor : 267/257/1969 yang diterbitkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Sambi, Kabupaten Boyolali tanggal 08 Agustus 1969 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti P-4 : Kwitansi Ganti Rugi Garapan Tanah Negara tertanggal 05 September 1996 dari Ny. Suparmi Djoko Santoso kepada NG. MujiR (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti P-5 : Surat Keterangan Ganti Rugi Tanah Garapan tertanggal 08

Hal. 48 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

April 2004 antara Hj. Ngatmi Puji Rahayu dengan Drs. Djoko Santoso (fotokopi sesuai dengan aslinya);

6. Bukti P-6 : Surat Keterangan Ganti Rugi Tanah Garapan bulan November 2004 antara Hj. Ngatmi Puji Rahayu sebagai Pihak I dengan Drs. Djoko Santoso sebagai Pihak II (fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti P-7 : Sertifikat Hak Milik Nomor : 08372/Kel. Sendangguwo tanggal 05 November 2021, Surat Ukur Nomor : 03748/Sedangguwo/2021, tanggal 26 Oktober 2021, Luas 69 M<sup>2</sup>, atas nama Djoko Santoso, Drs. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Bukti P-8 : Surat tertanggal 5 Agustus 1997 Perihal Penyelesaian Tanah Garapan Tentang Pembangunan Tower PDAM yang dibuat oleh Ny. Suparmi Djoko Santoso ditujukan Kepada Dirut Perusda Air Minum (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
9. Bukti P-9 : Surat tertanggal 01 November 1999 Perihal Penyimpangan dan Pemalsuan Tanda Tangan dari SUPARMI Kepada Walikota Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10. Bukti P-10 : Surat tertanggal 29 Desember 1999 Perihal Pemberitahuan Rencana Pendirian Bangunan di Jalan Kedungmundu dari Ny. SOEPARMI DS ditujukan Kepada Walikota Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11. Bukti P-11 : Surat Nomor : 951/66 Perihal Pembayaran Ganti Rugi Tanah di Jl. Kedungmundu tertanggal 20 Mei 2000 dari Kepala Inspektorat Wilayah Kota Semarang Kepada DIRUT. PDAM (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti P-12 : Surat tertanggal 6 Juli 2000 Perihal Pembayaran Ganti Rugi Tanah di Jl. Kedungmundu yang dibuat oleh DJOKO SANTOSO ditujukan Kepada Walikota Semarang C/q Sekwilda Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Hal. 49 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

#### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti P-13 : Surat Nomor : 005/4983 Perihal Undangan tertanggal 23 Oktober 2000 yang dikeluarkan oleh Sekretaris Daerah Kota Semarang atas nama Walikota Semarang (fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. Bukti P-14 : Surat tertanggal 19 November 2001 Perihal Permohonan Penyelesaian Akhir Masalah Tanah Untuk Pembangunan Reservoir PDAM di Jl. Kedungmundu Semarang yang dibuat oleh Drs. Djoko Santoso ditujukan Kepada Walikota Semarang Cq. Kepala Bagian Perekonomian Sekretariat Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. Bukti P-15 : Surat Nomor : 005/289 Perihal Undangan yang dikeluarkan oleh Sekretaris Daerah Atas Nama Walikota Semarang U.b Asisten Ekonomi & Pembangunan tanggal 25 Januari 2002 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. Bukti P-16 : Surat Nomor : 005/6034 Perihal Undangan yang dikeluarkan oleh Sekretaris Daerah Atas Nama Walikota Semarang tertanggal 23 Oktober 2003 (fotolopi sesuai dengan aslinya);
17. Bukti P-17 : Surat tertanggal 18 Maret 2005 Perihal Penyelesaian Tanah Untuk Reservoar PDAM Semarang di Jl. Kedungmundu yang dibuat oleh Drs. Djoko Santoso ditujukan Kepada Walikota Semarang (fotokopi sesuai dengan aslinya);
18. Bukti P-18 : Surat Pernyataan yang dibuat oleh SUBCHAN diketahui oleh Kepala Kelurahan Sendangguwo, Kecamatan Tembalang tertanggal 2 Maret 2006 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
19. Bukti P-19 : Surat tertanggal 2 Maret 2006 Perihal Penyelesaian Tanah Yang Digunakan PDAM Kota Semarang yang dibuat oleh Drs. DJOKO SANTOSO ditujukan Kepada Direktur PDAM (fotokopi sesuai dengan aslinya);
20. Bukti P-20 : Surat tertanggal 14 Juli 2008 yang dibuat oleh Drs. DJOKO SANTOSO ditujukan Kepada Ketua Dewan Perwakilan

Hal. 50 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rakyat Daerah Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan aslinya);

21. Bukti P-21 : Surat Nomor : 005/147 Perihal Undangan yang dikeluarkan oleh Wakil Ketua Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Semarang tertanggal 19 Maret 2012, yang ditujukan kepada Sdr. Drs. Djoko Santoso (fotokopi sesuai dengan aslinya);
22. Bukti P-22 : Surat Nomor : 037/DAN-PH/XI/2022 Perihal Somasi/ Peringatan Hukum yang dibuat oleh Law Office Dedy Afriadi Nusbar, S.H. & Partners ditujukan Kepada Dirut PDAM Kota Semarang tertanggal 09 November 2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
23. Bukti P-23 : Surat Nomor : 180/26 Perihal Jawaban Somasi yang dibuat oleh Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang ditujukan Kepada Law Office Dedy Afriadi Nusbar, S.H. & Partners tertanggal 16 November 2022 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
24. Bukti P-24 : Surat Nomor : 180/27 Perihal Jawaban Somasi Dengan Lampiran Satu Kait Bukti Pengiriman yang dibuat oleh Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang ditujukan Kepada Law Office DEDY AFRIANDI NUSBAR, S.H. & PARTNERS tanggal 13 Desember 2022 (bukti surat: fotokopi sesuai dengan aslinya, bukti lampiran: fotokopi sesuai dengan fotokopi);
25. Bukti P-25 : Surat Nomor : 002/S.B/Adv.IE/I/2023 Perihal Keberatan yang dibuat oleh Kantor Hukum Irwanto Efendi, S.H & Rekan ditujukan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 28 Januari 2023 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
26. Bukti P-26 : Tanda Terima Surat Nomor : 002/S.B/Adv.IE/I/2023 Perihal Keberatan tertanggal 30 Januari 2023 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Hal. 51 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Bukti P-27 : Surat Nomor : MP.01.01/937-33.74/II/2023 Perihal Keberatan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang ditujukan Kepada Kantor Hukum IRWANTO EFENDI, S.H & REKAN tertanggal 14 Februari 2023 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
28. Bukti P-28 : Surat Nomor : 003/S.B/Adv.IE/II/2023 Perihal Banding Administrasi yang dibuat oleh Kantor Hukum IRWANTO EFENDI, S.H & REKAN ditujukan Kepada Kakanwil ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah tertanggal 20 Februari 2023 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
29. Bukti P-29 : Surat Nomor : M.P.02.02/2360-33/IV/2023 Perihal Banding Administrasi yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah tertanggal 4 April 2023 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
30. Bukti P-30 : Profil Perusahaan Daerah Air Minum Tirta Moedal Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan *print out*);
31. Bukti P-31 : Sejarah Perusahaan Daerah Air Minum Tirta Moedal Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan *print out*);
32. Bukti P-32 : Foto Download dari Google Cafe Urbanplus Sky View. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Jawabannya, pihak Tergugat telah mengajukan bukti surat, berupa fotokopi yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya, yang diberi tanda bukti **T-1** sampai dengan bukti **T-3**, sehingga secara formal dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, yang perinciannya sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 318/Kel. Sendangguwo tanggal 07 Juli 2009, Surat Ukur Nomor : 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009, Luas 6.942 M<sup>2</sup> (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Hal. 52 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T-2 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor : 318/S Kel. Sendangguwo tanggal 07 Juli 2009, Surat Ukur Nomor : 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009, Luas 6.942 M<sup>2</sup> (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T-3 : Surat Ukur Nomor : 00279/Sendangguwo/2009 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Jawabannya, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti surat, berupa fotokopi yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya, yang diberi tanda bukti **T.II.Int-1** sampai dengan bukti **T.II.Int-19**, sehingga secara formal dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, yang perinciannya sebagai berikut :

1. Bukti T.II.Int-1 : Surat Pernyataan Rochmadi tertanggal 5 Desember 1996 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. Bukti T.II.Int-2 : Surat Pernyataan Fachroddi tertanggal 5 Desember 1996 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
3. Bukti T.II.Int-3 : Surat Pernyataan Sarno tertanggal 5 Desember 1996 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. Bukti T.II.Int-4 : Surat Pernyataan Isroni tertanggal 5 Desember 1996 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. Bukti T.II.Int-5 : Surat Pernyataan Qowan tertanggal 5 Desember 1996 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
6. Bukti T.II.Int-6 : Surat Pernyataan Singgih tertanggal 5 Desember 1996 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
7. Bukti T.II.Int-7 : Surat Pernyataan Sakiman tertanggal 5 Desember 1996 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
8. Bukti T.II.Int-8 : Surat Pernyataan Muryanto tertanggal 5 Desember 1996 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
9. Bukti T.II.Int-9 : Surat Pernyataan Hartoyo tertanggal 5 Desember 1996 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Hal. 53 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bukti T.II.Int-10 : Surat Pernyataan Ny. Tutiek tertanggal 5 Desember 1996 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11. Bukti T.II.Int-11 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Tanggal Pembayaran 10 Januari 2007 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
12. Bukti T.II.Int-12 : Surat Keterangan Kepemilikan Atas Tanah dari Direktur Utama Perusahaan Daerah Air Minum Tirta Moedal Kota Semarang Nomor : 5932/008 tertanggal 5 Februari 2007 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. Bukti T.II.Int-13 : Surat dari Perusahaan Daerah Air Minum Kepada Sekretaris Daerah Kota Semarang Nomor : 592.2/025 Tanggal 18 April 2007 Perihal Tindak Lanjut Penyelesaian Tanah Reservoir Di Kedungmundu (fotokopi sesuai dengan aslinya);
14. Bukti T.II.Int-14 : Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Lurah Sendangguwo Nomor : 593/145/2007 tertanggal 3 September 2007 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
15. Bukti T.II.Int-15 : Peta Bidang NIB : 1101.0510.03495 tertanggal 11 April 2009 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
16. Bukti T.II.Int-16 : Kwitansi Pembayaran Permohonan Panitia "A" tertanggal 25 April 2008 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
17. Bukti T.II.Int-17 : Surat Dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Semarang Kepada Menuk Indrati, DRA U/An.PDAM Kota Semarang Nomor : 005-1252-III-2008 tertanggal 30 Mei 2008 Perihal Pemeriksaan Tanah Oleh Panitia Pemeriksaan Tanah "A" (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
18. Bukti T.II.Int-18 : Resi Setoran BPHTB No. 0045001-08 tertanggal 7 April 2009 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
19. Bukti T.II.Int-19 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 318/Kel.

Hal. 54 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sendangguwo, tanggal 07 Juli 2009, Surat Ukur  
Nomor : 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni  
2009, Luas 6.942 M<sup>2</sup> (fotokopi sesuai dengan  
aslinya);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, pihak Para  
Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi fakta atas nama : 1).  
**ISRONI**, dan 2). **BUDIYONO**, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah  
masing-masing menurut agama dan kepercayaannya, yang pada pokoknya  
menerangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Saksi **ISRONI**, menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui dihadirkan sebagai saksi dalam perkara ini karena adanya gugatan tanah oleh Para Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi objek sengketa, yaitu di sebelah kanan tanah milik Tergugat II Intervensi;
- Bahwa benar bahwa saksi adalah suami dari Ibu Ngatmi Puji Rahayu dan nama sebenarnya adalah Ngatmi Muji Rahayu karena ada salah penulisan;
- Bahwa tanah-tanah yang dikelola oleh Bu Ngatmi Muji Rahayu disewakan untuk pemakaman tionghoa;
- Bahwa tanah objek sengketa yang berdiri bangunan kafe adalah milik Bu Ngatmi Muji Rahayu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Bu Ngatmi Mujirahayu menjual tanah objek sengketa tersebut kepada siapa, karena saksi tidak ikut campur soal itu;
- Bahwa yang saksi dengar bahwa tanah di sebelah Barat objek sengketa yang digunakan Para Penggugat adalah milik Bu Ngatmi Muji Rahayu, istri saksi;
- Bahwa bukti kepemilikan tanah objek sengketa atas nama istri saksi adalah surat keterangan dari Kelurahan dalam bentuk plat segel dan saksi pernah melihatnya sebelum dijual dan saksi mengetahui tanah objek sengketa sekitar sebulan yang lalu setelah adanya gugatan perkara ini;

Hal. 55 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagian tanah milik Tergugat II Intervensi adalah milik istri saya, dan disebelah timurnya awalnya milik adek saya/anaknya paklek bernama Pak Kuam (alm);
- Bahwa saya mengetahui adanya pembangunan reservoir milik Tergugat II Intervensi, tetapi saya dan istri tidak protes;
- Bahwa saya tidak pernah menandatangani surat ganti rugi tanah pada bulan Desember 1996;
- Bahwa saya tidak mengetahui kalau tanah objek sengketa sudah dibeli Tergugat II Intervensi (PDAM);
- Bahwa saya mengetahui kalau tanah di sekitar objek sengketa merupakan tanah garapan dalam hal untuk pengelolaan sebagai tanah makam dan sudah yang dibongkar makamnya;

## 2. Saksi **BUDIYONO**, menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah bekerja dengan Ibu Ngatmi Puji Rahayu
- Bahwa saksi lupa waktunya sejak kapan saksi bekerja dengan Bu Ngatmi Puji Rahayu, tetapi Kira-kira sekitar 5 tahun ke belakang;
- Bahwa lokasi tanah yang saksi garap di belakang lokasi kafe berupa tanah makam;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asalnya Tergugat II Intervensi memperoleh tanah objek sengketa;
- Bahwa setahu saksi pemilik tanah objek sengketa terdahulu adalah Bu Ngatmi Puji Rahayu karena saya diberitahu oleh ibu Ngatmi;
- Bahwa yang saya kerjakan pada saat menggarap tanah Bu Ngatmi Puji Rahayu adalah bersih-bersih makam;
- Bahwa benar tanah yang berdiri bangunan kafe dahulunya merupakan tanah makam;
- Bahwa tidak mengetahui perihal Bu Ngatmi menjual tanahnya kepada Para Penggugat;

Untuk keterangan saksi dari pihak Para Penggugat selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan Pemeriksaan Saksi;

*Hal. 56 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam sengketa *a quo*, Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi maupun ahli, walaupun di dalam Persidangan Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk mengajukannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan Sidang Pemeriksaan Setempat pada tanggal 21 Juni 2023 di lokasi bidang tanah yang atasnya telah terbit objek sengketa;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah menyampaikan dokumen elektronik Kesimpulannya melalui Aplikasi *e-Court* pada persidangan tanggal 20 Juli 2023;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat isi putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di dalam persidangan, namun tidak termuat dalam putusan ini menunjuk dan sebagaimana tercatat dan terurai dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Sidang Elektronik, Berita Acara Pemeriksaan Setempat dan Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara ini telah cukup dan akhirnya Majelis Hakim akan mengambil putusan berdasarkan pertimbangan hukum seperti terurai di bawah ini :

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Gugatan dalam Sengketa Tata Usaha Negara ini agar dinyatakan batal atau tidak sah karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik adalah "Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 318/Kel. Sendangguwo, tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor : 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009, Luas 6.942 M<sup>2</sup>, atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang", sepanjang terhadap tanah

*Hal. 57 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa seluas 460 M<sup>2</sup> (*vide* bukti T-1,1-3 = TI-19), Untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa untuk melindungi kepentingan pihak ketiga yang terkait dengan objek sengketa dan sebagai konkretisasi dari asas *dominus litis*, serta sejalan dengan maksud dari ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim telah memanggil calon pihak ketiga, yaitu PERUSAHAAN DAERAH AIR MINUM (PDAM) TIRTA MOEDAL KOTA SEMARANG sebagai pihak yang tersebut namanya dalam objek sengketa yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya mengajukan permohonan untuk masuk sebagai pihak dalam sengketa ini dan dikabulkan oleh Majelis Hakim dengan Putusan Sela tertanggal 17 April 2023, dan didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Jawabannya tertanggal 4 Mei 2023 yang di dalam Jawaban Tergugat tersebut termuat mengenai eksepsi, Sedangkan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan jawabannya tertanggal 11 Mei 2023 yang di dalamnya memuat mengenai eksepsi;

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi Tergugat sebagaimana yang termuat dalam Jawabannya tersebut, maka eksepsi tersebut isinya pada pokoknya menurut Majelis Hakim, sebagai berikut :

1. Eksepsi kompetensi absolut (Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara *a quo*).
2. Eksepsi Penggugat tidak memiliki *legal standing* (*persona standy in judicio*).
3. Eksepsi Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*).
4. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Daluwarσα.
5. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Prematur.

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi Tergugat II Intervensi sebagaimana yang termuat dalam tanggapannya tersebut, maka eksepsi tersebut isinya pada pokoknya menurut Majelis Hakim, sebagai berikut :

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;

Hal. 58 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Legal Standing (*Persona Standy In Judicto*).
3. Eksepsi Kurang Pihak
4. Eksepsi Gugatan Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi Tergugat maupun Tergugat II Intervensi Majelis Hakim menyimpulkan bahwa dalam perkara ini, terdapat eksepsi- eksepsi meliputi :

1. Eksepsi Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;
2. Eksepsi Para Peggugat Tidak Memiliki Kepentingan;
3. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak
4. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Daluwarsa
5. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kabur;
6. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Prematur;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat eksepsi-eksepsi yang diajukan pihak Tegugat dan Tergugat II Intervensi, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang Pokok Sengketanya terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat dan Tergugat II intervensi;

## I. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa pertimbangan terhadap eksepsi bersifat alternatif, dalam artian apabila terdapat salah satu eksepsi tersebut dapat dibuktikan, maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk tidak mempertimbangkan lebih lanjut mengenai eksepsi lainnya, formal gugatan lainnya yang tidak dieksepsi maupun dalam pokok sengketanya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi karena bersifat alternatif, maka dalam kasus posisi tertentu Majelis Hakim dapat mempertimbangkan secara berurutan maupun tidak berurutan sesuai dengan fokus permasalahan yang hendak dipertimbangkan terlebih dahulu. Dalam perkara *a quo* Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi mengenai kompetensi absolut relevan untuk dipertimbangkan lebih

Hal. 59 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dahulu, karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi secara berurutan;

### **Mengenai Eksepsi Kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara :**

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai kewenangan kompetensi absolut, berdasarkan Pengakuan Para Pihak dikaitkan dengan bukti surat, maupun alat bukti lainnya sebagaimana Pasal 100 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta mendasarkan pada prinsip pembuktian. Berikut Majelis Hakim menguraikan terlebih dahulu beberapa fakta hukum yang relevan untuk mempertimbangkan sengketa *in casu*;

- Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 318/Kel. Sendangguwo, tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor : 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009, Luas 6.942 M<sup>2</sup>, atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang sepanjang terhadap tanah sengketa seluas 460 M<sup>2</sup> (*vide* bukti T-1,1-3 = TI-19);
- Bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat diketahui bahwa terhadap tanah yang disengketakan sebagaimana objek sengketa oleh Para Peggugat yaitu seluas 460 M<sup>2</sup> saat ini telah terdapat bangunan berupa *Cafe Urban Sky View*. Tanah seluas seluas 460 M<sup>2</sup> tersebut seluruhnya berada didalam tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 318/Kel. Sendangguwo, tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor : 00279/ Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009 seluas 6.942 M<sup>2</sup>. Pada Pemeriksaan Setempat tersebut baik Para Peggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi menunjuk tanah pada lokasi yang sama, sehingga ada tumpang tindih klaim kepemilikan tanah antara Para Peggugat maupun Tergugat II Intervensi (*vide* bukti berita acara Pemeriksaan Setempat tanggal 21 Juni 2023);
- Bahwa Penerbitan objek sengketa didasarkan atas permohonan Dra. Menuk Indrati A/n PDAM Kota Semarang disertai fotokopi KTP yang bersangkutan, Peta bidang NIB; 11.01.05107888 tertanggal 11 April 2008, Resi Setoran BPHTB No. 0045001-08, Surat Setoran Bea Perlehan Hak Atas Tanah an

*Hal. 60 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan (SSB), Laporan Pembayaran BPHTB Tahun 2009, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2008, Surat Keterangan Kepeilikan atas Tanah No: 593.2/008, Surat Keterangan tidak sengketa Nomor 693/145/2007, tertanggal 3 September 2007, Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara, Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor: SK. 134-550.2-33-2008 (vide bukti warkah T-2) ;

- Bahwa asal mula Penguasaan maupun kepemilikan terhadap objek sengketa adalah didasarkan pada Surat Pernyataan ganti rugi garapan tanah milik Pemda Kodya Dati II Semarang kesemuanya tertanggal 5 Desember 1996, yang direncanakan untuk Planing Reservoir PDAM atas nama Rochmadi (vide bukti T.II.Int-1), Fachrodji (vide bukti T.II.Int-2), Sarno (vide bukti T.II.Int-3), Isroni (vide bukti T.II.Int-4), Qowam (vide bukti T.II.Int-5), Singgih (vide bukti T.II.Int-6), Sakinah (vide bukti T.II.Int-7), Muryanto (vide bukti T.II.Int-8), Hartoyo (vide bukti T.II.Int-9), NY. Tutiek (vide bukti T-10);
- Bahwa berdasarkan Surat kepada Sekretaris Daerah Kota Semarang dari Direksi Perusahaan Daerah Air Minum Tirta Moedal Kota Semarang tertanggal 18 April 2007 diketahui bawa PDAM Kota Semarang tidak dapat memberikan ganti rugi kepada Sri Suparmi (Istri dari Bapak Drs. H. Djoko Santoso) sebelum ada dasar hukum yang dapat digunakan sebagai acuan atau keputusan Pihak berwenang (Pengadilan) yang telah mempunyai ketetapan hukum tetap (vide bukti T-13);
- Bahwa Para Penggugat yaitu Suparmi dan Djoko Santoso merupakan suami Istri ( vide bukti T-1,T-2, Jo. T-3);
- Bahwa Para Penggugat pada tanggal 05 September 1996 telah membeli atau melakukan ganti rugi terhadap tanah negara seluas  $\pm 500 \text{ M}^2$  yang semula tanah garapan Ny. Ngatmi Puji Rahayu (vide bukti P-4), dimana tanah tersebut merupan asal tanah yang menjadi tanah yang disengketakan pada perkara ini, dimana tanah yang disengketakan seluas  $\pm 460 \text{ M}^2$  merupakan bagian dari tanah seluas  $\pm 500 \text{ M}^2$  tersebut (vide Keterangan Para Penggugat dalam gugatannya poin 3). Akan tetapi kwitansi

Hal. 61 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana bukti P-4 tersebut tidak disertai atau setidaknya tidak dibuktikan oleh Para Penggugat adanya Surat Keterangan Ganti Rugi Tanah Garapan terkait dengan tanah yang dimaksud. Para Penggugat justru mengajukan bukti Surat Keterangan Ganti Rugi Tanah Garapan untuk tanah seluas  $\pm 260 \text{ M}^2$  (vide bukti P-5), seluas  $\pm 130 \text{ M}^2$  (vide bukti P-6), Sertipikat hak Mlik No 08372 atas nama Djoko Santoso, DRS seluas  $69 \text{ M}^2$  (vide bukti P-7), yang tidak ada kaitannya secara langsung dengan tanah yang disengketakan seluas  $\pm 460 \text{ M}^2$ . Sehingga tidak ada atau setidaknya tidak dibuktikan oleh Para Penggugat adanya bukti lain selain kwitansi dalam bentuk Surat Keterangan Ganti Rugi Tanah Garapan atau Surat Segel dari Kelurahan ataupun dalam bentuk lainnya yang dapat menunjukkan dasar penguasaannya dengan keterangan terperinci seperti batas-batasnya;

- Bahwa saksi Isroni yang merupakan Suami dari Penjual yang bernama Ngatmi Muji Rahayu menyampaikan bahwa dahulu lokasi sengketa yang berdiri Cafe yang di komersilkan oleh PDAM dahulu pemiliknya adalah Ngatmi Muji Rahayu (Istri Saksi) yang kemudian dijual kepada orang lain, namun saksi tidak tahu dijual kepada siapa, dan saksi tidak pernah ikut campur soal Pengelolaan Tanah milik Istrinya, karena itu adalah pemberian atau Warisan dari orang Tua Istri saksi (vide Keterangan saksi Isroni);
- Bahwa terdapat bukti TI-4 yang menjelaskan bahwa Isroni telah menerima ganti rugi garapan tanah milik Pemda Kodya Dati II Semarang, yang direncanakan untuk Planing Reservoir PDAM tertanggal 5 Desember 1996 akan tetapi Saksi Isroni telah membantah bahwa tanda tangan yang ada dalam surat tersebut bukan merupakan tanda tangannya (vide bukti T.II.Int-4 Jo. Keterangan saksi Isroni);
- Bahwa Penggugat pertama kali mendapatkan informasi tentang adanya objek sengketa yaitu melalui Surat Nomor : 180/26 Perihal Jawaban Somasi tertanggal 16 November 2022 dari Perusahaan Umum Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang (vide bukti P-23) yang diterima oleh Kuasa Hukum Para Penggugat pada tanggal 19 November 2022;

Hal. 62 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdapat beberapa bukti yang menunjukkan adanya permasalahan ganti rugi tanah antara Tergugat II Intervensi dengan Para Penggugat (*vide* bukti P-11, P-12, P-13, P-14). Terhadap permasalahan ganti rugi tersebut Tergugat II Intervensi didalam suratnya tertanggal 18 April 2007 yang ditujukan kepada Sekretaris Daerah Kota Semarang pada pokoknya menyatakan PDAM Tirta Moedal Kota Semarang tidak dapat memberikan ganti rugi sebelum ada dasar hukum yang apat digunakan sebagai acuan ataupun keputusan pihak yang berwenang (Pengadilan) yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*vide* bukti T.II.Int-13);
- Bahwa Para Penggugat mengajukan keberatan kepada Tergugat pada tanggal 2 Januari 2023 (*vide* bukti (P-25). Atas Jawaban tersebut Tergugat menanggapi dengan mengirim surat tertanggal 14 Februari 2023 yang mana pada pokoknya menyatakan bahwa tidak dapat menindaklanjuti permohonan yang tertuang dalam surat keberatan Para Penggugat dan mengajurkan Para Penggugat untuk menempuh upaya hukum, kemudian Para Penggugat mengajukan Banding Administratif kepada Kanwil ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah tertanggal 20 Februari 2023 (*vide* bukti P-28);
- Bahwa Gugatan didaftarkan oleh Para Penggugat pada tanggal 21 Maret 2023;

Menimbang bahwa terhadap kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa dan memutus sengketa *a quo*, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dalam uraian, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut ketentuan dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur, "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha Negara*";

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara menurut ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara "*sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata usaha negara antara orang atau badan*

Hal. 63 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

*hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ;*

Menimbang, bahwa berdasarkan batasan formal Sengketa Tata Usaha Negara tersebut, Majelis Hakim berpendapat sekurang-kurangnya terdapat 3 (tiga) isu penting dalam Sengketa Tata Usaha Negara, yaitu :

1. Objek dari sengketanya haruslah selalu berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara;
2. Subjek dari sengketanya haruslah selalu berhadapan antara orang atau Badan Hukum Perdata (selaku pihak Penggugat) dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat (selaku pihak Tergugat);
3. Sifat atau substansi sengketanya haruslah selalu persoalan hukum dalam ranah Tata Usaha Negara yang berupa perbedaan pendapat mengenai penerapan Hukum Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara) mengenai diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang dijadikan objek sengketa;

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 318/Kel. Sendangguwo, tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor : 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009, Luas 6.942 M<sup>2</sup>, atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang sepanjang terhadap tanah sengketa seluas 460 M<sup>2</sup> (*vide* bukti T-1,T-3 = T.II.Int-19), yang menurut Majelis Hakim telah memenuhi secara kumulatif unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara setelah mencermati dan meneliti obyek sengketa *a quo* berdasarkan unsur-unsur yang termuat dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim mempertimbangkan, sebagai berikut :

1. Unsur “penetapan tertulis” di dalam obyek sengketa, tergambar dari sifat serta bentuk penetapan tersebut yang setidaknya memiliki 2 kriteria utama,

*Hal. 64 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

yakni adanya status mengenai eksistensi hak atas tanah terhadap subyek hukum tertentu, dan bentuk fisik dari penetapan tertulis yang tercetak berdasarkan format atau blanko tertentu, sebagai antitesis dari penetapan yang tidak tertulis (lisan). Konteks penetapan pada sebuah *beschikking* secara teori mengandung arti adanya kedudukan atau status hukum yang jelas, tetap dan konsisten dibandingkan dengan keadaan atau status hukum sebelumnya, yang mana penegasan terhadap hal tersebut dilakukan secara formal-institusional;

2. Unsur badan atau pejabat tata usaha negara yang menerbitkan suatu keputusan, menurut penilaian Majelis Hakim terlihat dari kedudukan Tergugat, yakni Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, dimana dasar pengklasifikasian Tergugat sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, didasarkan pada adanya kewenangan, tugas pokok atau fungsi tertentu yang disematkan kepadanya baik secara atributif maupun delegatif berdasarkan peraturan perundang-undangan, khususnya yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 *Jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Unsur tindakan hukum di bidang tata usaha negara, Majelis Hakim menilai bahwa hal tersebut juga tergambar di dalam pelaksanaan tugas pokok dan kewenangan Tergugat sebagaimana Pasal 5 *jo.* Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang secara konseptual menurut Majelis Hakim merupakan tindakan untuk melaksanakan urusan pemerintahan, dalam hal ini adalah proses pendaftaran hak atas tanah;
4. Unsur konkrit, Majelis Hakim menilai, obyek sengketa berisikan hal yang eksplisit yakni memuat informasi tentang keberadaan hak atas tanah, sementara unsur individual merujuk pada penyebutan secara tegas subyek hukum yang dituju, yakni Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang. Selanjutnya sifat final obyek sengketa ditafsirkan oleh Majelis Hakim sebagai fase akhir dari keseluruhan proses yang

*Hal. 65 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

#### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendaftaran tanah yang telah ditempuh pemegang hak atas tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

5. Unsur bersifat final dari sebuah keputusan tak hanya berarti bahwa keputusan tersebut tidak akan menempuh dan tidak memerlukan proses lain lagi dalam penetapannya, melainkan juga bahwa sifat final adalah resultante akhir dari sebuah proses administrasi dan merupakan ujung dari rangkaian proses yang telah ditetapkan oleh perundang-undangan melalui badan/pejabat administrasi dalam satu kegiatan/urusan pemerintahan yang sama/serupa, yang dalam hal ini adalah pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa mengenai subjek dalam sengketa ini telah nyata Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan objek sengketa *a quo*, sedangkan Para Penggugat adalah perseorangan (*natuurlijk persoon*) yang dapat dibebani Hak dan kewajiban termasuk menuntut hak-hak hukumnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menentukan sifat sengketa perkara *a quo*, berdasarkan pada 4 (empat) ukuran yang menentukan suatu sengketa merupakan Sengketa Tata Usaha Negara atau sengketa perdata (kepemilikan), ukurannya yang dipergunakan, sebagai berikut :

- a. Apabila yang menjadi objek sengketa (*objectum litis*) Keabsahan KTUN, maka Merupakan sengketa TUN;
- b. Apabila dalam posita gugatan mempermasalahkan kewenangan keabsahan prosedur penerbitan KTUN, maka termasuk TUN;
- c. Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan KTUN objek sengketa adalah substansi Hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan Peradilan Perdata;
- d. Apabila norma (kaidah) hukum TUN (hukum Publik) dapat menyelesaikan sengketa, maka dapat digolongkan sebagai sengketa TUN.

Menimbang, bahwa poin a dan b sifatnya terukur karena nampak jelas dalam gugatan apa yang menjadi objek sengketa dan apa yang menjadi posita dalam gugatan, sebagaimana pertimbangan di atas objek sengketa (*objectum litis*) dalam perkara *a quo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara dan posita dalam gugatan

Hal. 66 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah mempermasalahkan prosedur penerbitan objek sengketa, sehingga ukuran a dan b telah terpenuhi. Sedangkan poin c dan d sifatnya tidak terukur karena muncul dalam proses jawab menjawab dan proses pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk menentukan sifat atau substansi sengketa diperlukan untuk mengurai fakta hukum dan pertimbangannya terkait dasar atau alas hak Penggugat dan objek sengketa yang digugat serta fakta hukum yang mengikat atau menghubungkan keduanya;

Menimbang, bahwa alas hak Para Penggugat berupa : kwitansi tertanggal 05 September 1986 yang menjelaskan ada transaksi antara Suparmi Djoko Santoso dengan NG.Muji R. sebagai ganti rugi terhadap tanah negara seluas  $\pm 500 \text{ M}^2$  yang semula tanah garapan Ny. Ngatmi Puji Rahayu (*vide* bukti P-4), tanah tersebut merupakan asal tanah yang menjadi tanah yang disengketakan sebagaimana objek sengketa pada perkara ini, dimana tanah yang disengketakan seluas  $\pm 460 \text{ M}^2$  merupakan bagian dari tanah seluas  $\pm 500 \text{ M}^2$  tersebut (*vide* Keterangan Para Penggugat dalam gugatannya poin.3), sedangkan objek sengketa adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 318/Kel. Sendangguwo, tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor : 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009, Luas  $6.942 \text{ M}^2$ , atas nama Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Tirta Moedal Kota Semarang sepanjang terhadap tanah sengketa seluas  $460 \text{ M}^2$  (*vide* bukti T-1, T-3 = T.II.Int-19);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat diketahui bahwa terhadap tanah yang disengketakan sebagaimana objek sengketa oleh Para Peggugat yaitu seluas  $460 \text{ M}^2$  saat ini telah terdapat bangunan berupa *Cafe Urban Sky View*. Tanah seluas  $460 \text{ M}^2$  tersebut seluruhnya berada didalam tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 318/Kel. Sendangguwo, tanggal 7 Juli 2009, Surat Ukur Nomor : 00279/Sendangguwo/2009 tanggal 19 Juni 2009 seluas  $6.942 \text{ M}^2$ . Pada Pemeriksaan Setempat tersebut baik Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi menunjuk tanah pada lokasi yang sama. Sehingga ada tumpang tindih klaim kepemilikan tanah antara Para Penggugat maupun Tergugat II Intervensi (*vide* bukti Berita Acara Pemeriksaan Setempat tertanggal 21 Juni 2023). Dengan demikian ada pertanyaan yang mendasar bagaimana hukum

*Hal. 67 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

menyelesaikan permasalahan atas satu wilayah tanah yang sama terdapat dua klaim alas hak, untuk itu perlu diuraikan masing-masing alas hak untuk mengetahui substansi persengketaannya;

Menimbang, bahwa terhadap alas hak Para Penggugat berupa kwitansi (*vide* bukti P-4) tidak disertai atau setidaknya tidak dibuktikan oleh Para Penggugat adanya Surat Keterangan Ganti Rugi Tanah Garapan terkait dengan tanah yang dimaksud. Para Penggugat justru mengajukan bukti Surat Keterangan Ganti Rugi Tanah Garapan untuk tanah seluas  $\pm 260 \text{ M}^2$  (*vide* bukti P-5), seluas  $\pm 130 \text{ M}^2$  (*vide* bukti P-6), Sertipikat hak Mlik No. 08372 atas nama Djoko Santoso, DRS seluas  $69 \text{ M}^2$  (*vide* bukti P-7) yang tidak ada kaitannya secara langsung dengan tanah yang disengketakan seluas  $\pm 460 \text{ M}^2$ . Sehingga tidak ada atau setidaknya tidak dibuktikan oleh Para Penggugat adanya bukti lain selain kwitansi dalam bentuk Surat Keterangan Ganti Rugi Tanah Garapan atau Surat Segel dari Kelurahan ataupun dalam bentuk lainnya yang dapat menunjukkan dasar penguasaannya dengan keterangan terperinci seperti batas-batasnya;

Menimbang, bahwa sedangkan objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi didasarkan atas Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor: SK. 134-550.2-33-2008 (*vide* bukti warkah T-2), dimana asal mula penguasaan maupun kepemilikan terhadap objek sengketa Tergugat II intervensi didasarkan pada Surat Pernyataan Ganti Rugi garapan tanah milik Pemda Kodya Dati II Semarang kesemuanya tertanggal 5 Desember 1996, yang direncanakan untuk Planing Reservoir PDAM atas nama Rochmadi (*vide* bukti T.II.Int-1), Fachrodji (*vide* bukti T.II.Int-2), Sarno (*vide* bukti T.II.Int-3), Isroni (*vide* bukti T.II.Int-4), Qowam (*vide* bukti T.II.Int-5), Singgih (*vide* bukti T.II.Int-6), Sakinah (*vide* bukti T.II.Int-7), Muryanto (*vide* bukti T.II.Int-8), Hartoyo (*vide* bukti T.II.Int-9), NY. Tutiek (T-10);

Menimbang, bahwa antara Tergugat II Intervensi dengan Para Penggugat terdapat beberapa bukti yang menunjukkan adanya permasalahan ganti rugi tanah (*vide* bukti P-11, P-12, P-13, P-14). Terhadap permasalahan ganti rugi tersebut Tergugat II Intervensi didalam suratnya tertanggal 18 April 2007 yang ditujukan kepada Sekretaris Daerah Kota Semarang pada pokoknya menyatakan PDAM

*Hal. 68 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tirta Moedal Kota Semarang tidak dapat memberikan ganti rugi sebelum ada dasar hukum yang apat digunakan sebagai acuan ataupun keputusan pihak yang berwenang (Pengadilan) yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*vide* bukti T.II.Int-13);

Menimbang, bahwa saksi Isroni yang merupakan Suami dari Penjual yang bernama Ngatmi Muji Rahayu menyampaikan bahwa dahulu lokasi sengketa yang berdiri Cafe yang di komersilkan oleh PDAM dahulu pemiliknya adalah Ngatmi Muji Rahayu (Istri Saksi) yang kemudian dijual kepada orang lain, namun saksi tidak tahu dijual kepada siapa, dan saksi tidak pernah ikut campur soal Pengelolaan Tanah milik Istri karena itu adalah pemberian atau Warisan dari orang Tua Istri saksi (*vide* Keterangan Saksi Isroni). Selain itu terhadap bukti T.II.Int-4 yang menjelaskan bahwa Isroni telah menerima ganti rugi garapan tanah milik Pemda Kodya Dati II Semarang, yang direncanakan untuk Planing Reservoir PDAM tertanggal 5 Desember 1996, akan tetapi Saksi Isroni telah membantah bahwa tanda tangan yang ada dalam surat tersebut bukan merupakan tanda tangannya (*vide* bukti T.II.Int-4 Jo. Keterangan saksi Isroni);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum di atas nampak bahwa permasalahan utama antara Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi terletak pada tidak adanya ganti rugi atas tanah seluas 460 M<sup>2</sup> yang diklaim milik Para Penggugat. Walaupun melalui bukti T.II.Int-4 yang menjelaskan bahwa Isroni telah menerima ganti rugi garapan tanah milik Pemda Kodya Dati II Semarang, namun melalui kesaksiannya, Saksi Isroni telah membantah bahwa tanda tangan yang ada dalam surat tersebut, dimana tanda tangan tersebut bukan merupakan tanda tangannya (*vide* bukti T.II.Int-4 Jo. Keterangan saksi Isroni). Disisi lain terhadap permasalahan ganti rugi tersebut Tergugat II Intervensi di dalam suratnya tertanggal 18 April 2007 yang ditujukan kepada Sekretaris Daerah Kota Semarang pada pokoknya menyatakan PDAM Tirta Moedal Kota Semarang tidak dapat memberikan ganti rugi sebelum ada dasar hukum yang apat digunakan sebagai acuan ataupun keputusan pihak yang berwenang (Pengadilan) yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*vide* bukti T.II.Int-13);

*Hal. 69 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

#### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat ketidakjelasan tentang sudah terjadi belum pembayaran ganti rugi yang diberikan Tergugat II Intervensi kepada Isroni selaku suami Penjual yang bernama Ngatmi Muji Rahayu merupakan fakta yang penting tentang legalitas jual-beli yang terjadi antara Ngatmi Muji Rahayu dengan Para Penggugat. Ketidakadaan bukti yang terang dan jelas selain kwitansi jual beli (*vide* bukti P-4) dan Fakta Tergugat II Intervensi tidak dapat memberikan ganti rugi sebelum ada dasar hukum yang dapat digunakan sebagai acuan ataupun keputusan pihak yang berwenang (Pengadilan) yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*vide* bukti T.II.Int-13) menimbulkan beberapa pertanyaan yang mendasar yaitu terkait riwayat penguasaan tanah termasuk riwayat peralihan hak yang benar secara hukum, yang berujung pada pertanyaan yang paling mendasar yaitu, siapa yang paling berhak atas tanah seluas 460 M<sup>2</sup> yang merupakan bagian dari tanah sebagaimana objek sengketa seluas 6.942 M<sup>2</sup> (*vide* bukti T-1, T-3 = T.II.Int-19), apakah Para Penggugat ataukah Tergugat II Intervensi dimana Tergugat II Intervensi memiliki objek sengketa sebagai alas hak dan bukti penguasaan fisik saat ini berupa pemanfaatan tanah dengan adanya *Cafe Urban Sky View*,

Menimbang, bahwa sengketa terkait riwayat tanah termasuk riwayat ganti rugi tanah sebelumnya serta siapa yang paling berhak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa saat ini? merupakan sengketa yang bersubstansi hak, yang harus terjawab lebih dahulu sebelum Majelis Hakim menguji *legal standing* Para Penggugat dan keabsahan objek sengketa karena norma (kaidah) hukum TUN (hukum Publik) tidak dapat menyelesaikan sengketa yang bersubstansi atau bersifat hak/kepemilikan/keperdataan. Dengan demikian ukuran c dan d tidak terpenuhi yang menjadikan sengketa ini bukan merupakan sengketa tata usaha Negara;

Menimbang, bahwa selain menggunakan ukuran di atas, Majelis Hakim juga perlu menyelaraskan pada kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung di bawah ini :

1. Perkara Nomor : 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998. Yang kaidah Hukumnya menyatakan “Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan

*Hal. 70 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertifikat karena didasarkan atas data yang keliru”;

2. Perkara Nomor : 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1999 yang kaidah Hukumnya menyatakan “Bahwa Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata”;
3. Perkara Nomor : 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001 yang kaidah Hukumnya menyatakan “Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya”;
4. Perkara Nomor : 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 yang kaidah Hukumnya menyatakan “Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan”;

Menimbang, bahwa dari kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam yurisprudensi tersebut di atas, jika dikaitkan dengan sifat sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi sudah memasuki ranah Hukum Perdata, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa *a quo* haruslah diselesaikan terlebih dahulu di Peradilan Umum sebelum nantinya dapat dibuktikan lebih lanjut berdasarkan hukum apakah Sertipikat Hak (objek sengketa) yang diterbitkan oleh Tergugat telah diterbitkan atas nama orang atau pemegang hak yang sah menurut hukum ataupun sebaliknya ;

Menimbang, bahwa dengan diselesaikannya terlebih dahulu mengenai siapa pemilik yang sah menurut hukum atas bidang tanah yang disengketakan antara Para Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi oleh Hakim Perdata di Peradilan Umum, maka akan memberikan kepastian hukum yang kuat bagi pemiliknya untuk menuntut pembatalan suatu Sertipikat Hak atas tanah yang

*Hal. 71 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

disengketakan tersebut, sehingga kemungkinan adanya akibat hukum yang berbeda dari Putusan 2 (dua) lembaga Pengadilan yang berbeda atas suatu bidang tanah yang sama dapat dihindari;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim dapat memperoleh suatu kesimpulan hukum bahwa Sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut tidak termasuk Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 1 angka (4) Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 sebagaimana telah diubah menjadi Pasal 1 angka (10) Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena esensi atau sifat sengketanya terkait dengan persoalan kepemilikan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai eksepsi kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai eksepsi kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara, maka terhadap eksepsi lainnya dan formal gugatan yang tidak dieksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa dikarenakan berdasarkan pertimbangan sebelumnya Majelis Hakim telah menyatakan menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai eksepsi kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan pokok sengketanya dan selanjutnya gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya dan beralasan hukum dinyatakan tidak diterima sebagaimana ketentuan Pasal 97 ayat (7) huruf c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak diterimanya gugatan Penggugat tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-

*Hal. 72 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian segala alat bukti surat dan keterangan Saksi telah seluruhnya dipertimbangkan, akan tetapi hanya bukti surat dan keterangan Saksi yang relevan dan cukup yang dijadikan dasar pertimbangan Pengadilan untuk mengambil putusan, namun demikian bukti surat dan keterangan Saksi yang tidak relevan dan tidak dijadikan dasar bagi Pengadilan dalam memutus tetap terlampir dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam perkara ini;

Memperhatikan, pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, dan terakhir diubah dengan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lainnya berkaitan dengan perkara ini.

## MENGADILI:

### I. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai eksepsi Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara;

### II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp. 1.914.500,- (*Satu Juta Sembilan Ratus Empat Belas Ribu Lima Ratus Rupiah*);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada hari **Senin**, tanggal **7 Agustus 2023**, oleh kami **JOSIANO LEO HALIWELA, S.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **PULUNG HUDOPRAKOSO, S.H.**, dan **TRISOKO SUGENG SULISTYO, S.H., M.Hum.**, masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan

Hal. 73 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam persidangan yang dibuka dan terbuka untuk umum secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, oleh kami **JOSIANO LEO HALIWELA, S.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **PULUNG HUDOPRAKOSO, S.H., M.H.**, dan **REZA ADYATAMA, S.H., M.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota, pada hari **Kamis**, tanggal **10 Agustus 2023**, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu **TJAHJONO WIBOWO, S.H.**, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi.

**HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

dto

dto

1. **PULUNG HUDOPRAKOSO, S.H., M.H.**

**JOSIANO LEO HALIWELA, S.H.**

dto

2. **REZA ADYATAMA, S.H., M.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

dto

**TJAHJONO WIBOWO, S.H.**

Hal. 74 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.

### Disclaimer

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



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

**Perincian Biaya Perkara Nomor : 25/G/2023/PTUN.SMG. :-----**

1. Biaya ATK.....	Rp. 225.000,-
2. Biaya Panggilan.....	Rp. 89.500,-
3. PNBP .....	Rp. 80.000,-
4. Meterai Putusan .....	Rp. 10.000,-
5. Meterai Putusan Sela.....	Rp. 10.000,-
6. Biaya Pemeriksaan Setempat.....	<u>Rp. 1.500.000,-+</u>
<b>J U M L A H</b>	<b>Rp. 1.914.500,-</b>

*(Satu Juta Sembilan Ratus Empat Belas Ribu Lima Ratus Rupiah).*

*Hal. 75 dari 75 Halaman, Putusan Perkara No. 25/G/2023/PTUN.SMG.*