



**P U T U S A N**

**Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG**

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

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

**MUHADI RUDI W**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, tempat tinggal Semeru No VI/15 E RT 003 RW 004 Kelurahan Karangrejo Kecamatan Gajah Mungkur Kota Semarang.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. YUSTINUS GUNAWAN WIBISONO, S.H.
2. BERNADINUS ADHY DJOKO P, S.H., M.H.
3. ANDI SULISTIYO, S.H., M.H.

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum YGW "YUSTINUS G WIBISONO, S.H. & REKAN", Jalan Semeru Raya Nomor 6A Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, domsili elektronik email: goenwibi2@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juni 2024;

**Penggugat;**

**Lawan**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**, tempat kedudukan Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23 Karangkidul Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. Nama : EDY SUMARSONO, A.Ptnh.,MM  
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa
2. Nama : DIAN PURI WINASTO,SH  
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama selaku

Halaman 1 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Koordinator Kel. Subtansi Penanganan  
Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan.

3. Nama : ANDRE SETIABUDI ISKANDAR, SH.,M.Kn  
Jabatan : Staff Pengendalian dan Penanganan  
Sengketa
4. Nama : NAFIS DARDIRI,SH  
Jabatan : Staff Pengendalian dan Penanganan  
Sengketa
5. Nama : BENEDICTUS KESUMA ADISTIA  
Jabatan : Staff Pengendalian dan Penanganan  
Sengketa
6. Nama : AGUNG SETIYADI  
Jabatan : Staff Pengendalian dan Penanganan  
Sengketa

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Semarang dan memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, Jalan Ki Mangunsarkoro No. 23 Semarang, Domisili elektronik: pmp2018@yahoo.com, baik bersama-sama atau sendiri-sendiri. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 88/Sku-33.74.MP.02.01/VII/2024, tanggal 09-07-2024.

**Tergugat;**

**Dan**

**MEISELINA**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Suprobo I-A/20, RT/RW: 007/001 Kelurahan Plombokan Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya:

1. I. KURNIAWAN ARIF S, S.H.;
2. ZAINAL ABIDIN, S.H., M.H.;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum I. Kurniawan Arif S, S.H. & Partners-Advocates & Legal Consultant yang beralamat di The Aryadhika Premium Kav. 02

Halaman 2 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pudak Payung Semarang 50265, berdasarkan Surat Kuasa Nomor Reff: 01/15-VII/PTUN/2024 tanggal 15 Juli 2024, domisili elektronik kantorhukum.ikas@gmail.com;

## Tergugat II Intervensi;

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 42/PEN-DIS/2024/PTUN.SMG tanggal 27 Juni 2024 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 42/PEN-MH/2024/PTUN.SMG tanggal 27 Juni 2024 tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 42/PEN-PPJS/2024/PTUN.SMG tanggal 27 Juni 2024 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 42/PEN-PP/2024/PTUN.SMG tanggal 27 Juni 2024 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 42/PEN-HS/2024/PTUN.SMG tanggal 23 Juli 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 42/PEN-HS/2024/PTUN.SMG tanggal 23 Juli 2024 tentang Penetapan Jadwal Persidangan;
7. Putusan Sela Nomor: 42/G/2024/PTUN.SMG tanggal 30 Juli 2024;
8. Berkas perkara dan mendengar keterangan saksi dan keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

## DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan Gugatan tanggal 27 Juni 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 27 Juni 2024, dengan Register Perkara Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG, dan telah diperbaiki dalam pemeriksaan persiapan pada tanggal 23 Juli 2024, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

- I. Objek Sengketa:

Halaman 3 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



Bahwa Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00901/Kel. Karangrejo, yang diterbitkan Tanggal 6 Agustus 2019, Surat Ukur Nomor 00186/Karangrejo/2019, Tanggal 16 – 07 – 2019, Luas 505 M<sup>2</sup> atas nama Meiselina yang terletak di Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang;

II. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang:

1. Bahwa kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara : Pasal 4 :

“Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara”;

Pasal 47 :

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”, Pasal 50 : “Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama”;

2. Bahwa Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 1 angka (9) menyebutkan bahwa;

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individu, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

3. Bahwa Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 1 angka (10) menyebutkan bahwa;

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum dalam bidang Tata Usaha Negara antara Orang atau badan hukum perdata

Halaman 4 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



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”.

4. Bahwa Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 1 angka (12) menyebutkan bahwa:

”Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata”.

5. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, maka sengketa tata usaha negara memiliki unsur objek yang disengketakan haruslah berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan tidak dikecualikan oleh Pasal 2 maupun Pasal 49 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Pihak Penggugat adalah orang atau badan hukum perdata dan Pihak Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan, dan Permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam ranah Hukum Tata Usaha Negara, Hukum Administrasi Negara;

6. Bahwa objek Sengketa dalam perkara ini merupakan Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat dalam jabatannya sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan Pemerintah di bidang Pertanahan, merupakan tindakan hukum sepihak dari Tergugat berdasarkan kewenangan yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pencatatan hak atas tanah/pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan perundang-undangan lainnya, yang bersifat konkrit, individual dan final, serta

Halaman 5 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



menimbulkan akibat hukum tidak hanya bagi orang yang dicatatkan namanya dalam objek sengketa, tetapi juga bagi Penggugat;

7. Bahwa dalam sengketa ini Penggugat adalah orang (natuurlijke person) yang bernama MUHADI RUDI W dan Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan objek sengketa;
8. Bahwa dalam sengketa ini, Penggugat hendak mempersoalkan pada sisi administratifnya, bagaimana bisa terbit sebuah keputusan berupa Sertifikat Hak oleh Tergugat, sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan lainnya yang secara administratif diperlukan sebuah tahapan-tahapan, dimana dalam proses harus dilakukan secara terbuka, agar kepentingan-kepentingan orang lain yang berhubungan dengan objek sengketa dapat diakomodir dan diselesaikan sebelum keputusan tentang objek sengketa terbit;
9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni :  
"Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat";  
dan dalam hal ini, Tergugat berkedudukan di Semarang. Oleh karena itu, telah tepat bahwa gugatan ini diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang;
10. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintah setelah menempuh upaya administratif, menyatakan ;  
"Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif";

### III. Tentang Waktu Mengajukan Gugatan dan Upaya Administrasi :

1. Bahwa mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan dapat

Halaman 6 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG





diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagai berikut :

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau di umulkannya keputusan badan atau pejabat Tata Usaha Negara”.

2. Bahwa selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Admnistratif, mengatur pula sebagai berikut :

1. Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintah menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut;
2. Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur Undang-Undang Nomor 30 tentang administrasi Pemerintahan.;

3. Bahwa berdasar ketentuan Pasal 5 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintah setelah menempuh upaya administrasi mengatur pula :

“Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan badan dan/atau pejabat administrasi pemerintah yang menangani penyelesaian upaya administrasi pemerintah yang menangani penyelesaian upaya administratif” . ;

4. Bahwa awal Penggugat dimintai oleh Kepala Kepolisian Sektor Gajahmungkur untuk hadir di kantor Kepolisian Sektor Gajahmungkur dalam agenda permintaan keterangan terkait aduan atau laporan atas dugaan tindak pidana penyerobotan tanah atas



objek sengketa pada Tanggal 30 September 2022 dan atas aduan atau laporan tersebut hingga saat ini berhenti dan tidak ada tindak lanjut;

5. Bahwa pada Tanggal 03 Januari 2023 Penggugat diminta oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk hadir di kantor Pertanahan Kota Semarang dalam panggilan tersebut untuk membahas tentang lahan/tanah garapan Penggugat yang beralas hak objek sengketa dan dalam pertemuan tersebut dihadiri oleh Penggugat, Tergugat dan Meiselina/atas nama objek sengketa, dan dari hasil pertemuan tersebut tidak terjadi kesepakatan apapun, dan bahwa dari pertemuan di Kantor Pertanahan Kota Semarang tersebut Penggugat baru mengetahui jika tanah yang sejak Tahun 1980 di kuasai dan digarap oleh Penggugat telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00901/Kel. Karangrejo, yang diterbitkan Tanggal 6 Agustus 2019, Surat Ukur Nomor 00186/Karangrejo/2019, Tanggal 16 – 07 – 2019, Luas 505 M<sup>2</sup> atas nama Meiselina yang terletak di Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang;
6. Bahwa pada tanggal 7 Maret 2023 Penggugat mendapat surat panggilan dari Kepala Kepolisian Resor Kota Besar Kota Semarang untuk hadir di Kantor Kepolisian Resor Kota Besar Kota Semarang untuk diminta keterangannya sebagai Terlapor terkait dugaan tindak pidana penyerobotan tanah dan memasuki perkarangan orang lain tanpa izin tanah garapan objek sengketa atas aduan atau laporan Harjanto anak dari (alm) Hadi Joewono dan proses atas aduan atau laporan tersebut hingga saat ini masih proses/ditangani oleh Kepolisian Resor Kota Besar Kota Semarang;
7. Bahwa setelah adanya aduan atau laporan di Kepolisian Resor Kota Besar Semarang tersebut Penggugat melakukan upaya hukum dengan mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Semarang Tertanggal 24 Agustus 2023 dengan register perkara Nomor 398/Pdt.G/2023/PN Smg dan melakukan upaya Hukum Banding;

Halaman 8 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG





8. Bahwa Penggugat setelah mengetahui adanya penerbitan Sertifikat Objek Sengketa, dan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintah Setelah Menempuh Upaya Administratif, maka Penggugat telah mengirimkan surat keberatan atas penerbitan objek sengketa kepada Tergugat, yaitu :

- 1) Bahwa tanggal 21 Februari 2024 surat tersebut dikirimkan melalui kiriman Pos/Kantor Pos Indonesia dengan nomor resi P2402210017121 Tanggal 21 Februari 2024 dan mendapat balasan dari Tergugat Tanggal 29 Februari 2024;
- 2) Bahwa atas surat balasan dari Tergugat Tanggal 29 Februari 2024 tersebut Penggugat mengirim kembali surat keberatan Tanggal 13 Maret 2024 melalui kiriman Pos/Kantor Pos Indonesia dengan nomor resi P2403130130153 Tanggal 14 Maret 2024, atas surat keberatan Tanggal 13 Maret 2024 dibalas oleh Tergugat pada Tanggal 27 Maret 2024;
- 3) Bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, selanjutnya Penggugat mengajukan Upaya Banding Administratif ke Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Tanggal 8 Juni 2024. Vide : Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 75 ayat (1) :  
"Warga masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintah atau Atasan pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan", dan ayat (2) huruf (b) "Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas (a) keberatan; dan (b) banding".
- 4) Bahwa atas Banding Administrasi ke Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah tanggal 8 Juni 2024. Selanjutnya setelah

Halaman 9 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



12 (dua belas hari) terhitung sejak tanggal 8 Juni 2024 Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah tidak menanggapi dan/atau menjawab atas Surat Permohonan Banding Keberatan Administrasi tersebut. Vide : Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 77 ayat (4) :

“Badan dan/atau Pejabat Pemerintah menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja”.

- 5) Bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan gugatan atas objek sengketa melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tertanggal 27 Juni 2024 dengan demikian gugatan Penggugat telah memenuhi ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo, Pasal 3 dan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 setelah menempuh upaya administratif.

**IV. Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan;**

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa :  
“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”.;
2. Bahwa dengan terbitnya objek sengketa telah menimbulkan banyak kerugian bagi Penggugat, antara lain;
  - a. Penggugat kehilangan kesempatan untuk mendaftarkan tanah diatas diatas objek sengketa untuk dan atas nama Penggugat dimana Penggugat sebelumnya telah memiliki dokumen-dokumen yang berkaitan dengan alas-alas hak diatas tanah yang sama yang oleh Tergugat telah terbitkan objek sengketa;
  - b. Penggugat kehilangan kebebasan menggarap dan kehilangan

*Halaman 10 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG*



kesempatan untuk memperoleh dan merima manfaat atas tanah garapan tersebut yang secara fisik telah dikuasai dan di garap sejak tahun 1980;

c. Penggugat terancam hukuman Pidana atas terbitnya objek sengketa, Penggugat dilaporkan atas dugaan tindak pidana penyerobotan tanah dan memasuki pekarangan orang lain tanpa izin, yang mana pengaduan atau laporan tersebut masih dalam proses di Kepolisian Resor Kota Besar Semarang hingga saat ini;

3. Bahwa atas alasan tersebut, Penggugat memiliki kepentingan yang dirugikan baik secara faktual maupun potensial atas terbitnya objek sengketa, sehingga Penggugat memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan ini.

V. Dasar – Dasar dan Alasan – Alasan Gugatan / Posita :

A. Dasar-Dasar Gugatan;

1. Bahwa tanah diatas objek sengketa semula diperoleh Penggugat sejak Tahun 1980 dengan dasar Surat Pernyataan Peralihan Hak Atas Tanah Garapan tertanggal 21 Agustus 1980;

a. Bahwa Penggugat telah memperoleh tanah di atas objek sengketa melalui pelimpahan hak atas tanah garapan berdasarkan atas surat pernyataan pelimpahan hak atas tanah garapan dari atas nama Rahmat Satipan kepada Pengugat (Muhadi Rudi Winarto) Tanggal 21 Agustus 1980 dimana dalam surat pelimpahan tersebut di saksi oleh 3 (tiga) orang saksi Supriadi, Saksi Pargono, Saksi Tukimin dan diketahui Lurah Desa Kaliwiru pada saat itu dan telah memberikan uang ganti rugi garapan sebesar Rp 40.000,- (empat puluh ribu rupiah) dasar kwitansi Tanggal 21 Agustus 1980 kepada Rahmat Satipan;

b. Bahwa sebelumnya Rahmat Satipan sudah menguasai tanah diatas obyek sengketa tersebut sejak Tahun 1968 dengan luas  $\pm 400 \text{ M}^2$  (kurang lebih empat ratus meter persegi) yang pada saat itu masuk atau terletak di wilayah Kelurahan

Halaman 11 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



Kaliwiru, dengan batas-batas;

- Sebelah Utara : Garapan Suwardi
- Sebelah Selatan : Galengan/Jalan Setapak
- Sebelah Timur : Garapan Suwardi
- Sebelah Barat : Garapan Tukimin

c. Bahwa pada Tahun 1993 hingga sekarang lokasi Tanah Garapan diatas objek sengketa Penggugat tersebut telah berubah menjadi wilayah hukum Kelurahan Karangrejo Kacamatan Gajahmungkur Kota Semarang, karena ada pemekaran wilayah;

d. Bahwa Tahun 1980 setelah Penggugat mendapat tanah diatas obyek sengketa tersebut penggugat mulai mengelola tanah tersebut dengan menanam berbagai tanaman seperti singkong, pisang dan lainnya, menata tanah tersebut dengan meratakan bagian tanah yang posisinya miring, membangun pagar pembatas di sekeliling tanah diatas obyek sengketa dan hingga sekarang telah di buatkan pagar permanen oleh Pengugat.

2. Bahwa mulai sejak Tahun 1980 Penggugat menguasai dan menggarap tanah diatas objek sengketa tesebut tidak pernah ada sengketa dan tidak pernah ada orang lain yang datang atau mengaku-ngaku memiliki tanah diatas objek sengketa tersebut hingga pada Tanggal 30 September 2022 Penggugat mendapat panggilan dari Kepala Kepolisian Sektor Gajahmungkur dalam panggilan tersebut Penggugat untuk datang ke kantor untuk dimintai keterangan terkait dugaan tindak pidana penyerobotan tanah, tanah yang dimaksud adalah tanah diatas objek sengketa. Tanggal 03 Januari 2023 Penggugat mendapat panggilan dari Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam panggilan tersebut Penggugat diminta hadir untuk Klarifikasi dan Medisai terkait tanah yang dikuasai oleh Penggugat dan dalam pertemuan tersebut hadir Penggugat, Tergugat dan Meiselina (atas nama dalam ojek sengketa

*Halaman 12 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG*



saat ini) dalam peremuan tersebut tidak terjadi kesepakatan. Tanggal 07 Maret 2023 Penggugat mendapat panggilan dari Kepala Kepolisian Resor Kota Besar Semarang untuk hadir di kantor dalam panggilan tersebut Penggugat dimintai keterangan atas aduan/laporan Harjanto anak dari (alm) Hadi Joewono terkait dugaan tindak pidana penyerobotan tanah dan memasuki pekarangan orang lain tanpa izin dan atas aduan/laporan tersebut masih di proses hingga saat ini. Tertanggal 24 Agustus 2023 Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang dengan register perkara Nomor 398/Pdt.G/2023/PN Smg dan melakukan upaya Hukum Banding.

**B. Alasan-Alasan Gugatan;**

1. Bahwa terbitnya objek sengketa bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;

a. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 1 angka 1 :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolongan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

Pasal 3 : “Pendaftaran tanah bertujuan :

a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak

*Halaman 13 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG*



yang bersangkutan;

- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

Pasal 4 ayat (2) :

“untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum”.

Pasal 12 (1) : “Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi”;

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

Pasal 17 :

- 1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluan ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut tanah yang bersangkutan;
- 2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

Halaman 14 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG





Pasal 25 :

- 1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik;
- 2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh menteri;

Pasal 26 ayat (1) :

“Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan dalam 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan”.

Bahwa dalam ketentuan Pasal 21 ayat (1) huruf b maka pembuktian hak dan pembukuan atas tanah objek sengketa sebagaimana ketentuan Pasal 24 Tentang Pembuktian Hak Lama dapatkah kiranya Penggugatenuhi dan buktikan dengan surat-surat kepemilikan alas hak atas tanah garapan berupa;

- Surat Pernyataan Pelimpahan Hak Atas Tanah Garapan dari Rahmat Satipan kepada Penggugat (Muhadi Rudi Winarto) yang pada pokoknya menerangkan bahwa Rahmat Satipan melimpahkan kepada Penggugat (Muhadi Rudi Winarto) sebidang tanah garapan dengan luas tanah  $\pm 400$

Halaman 15 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



M<sup>2</sup> (kurang lebih empat ratus meter persegi) yang terletak di wilayah Kelurahan Kaliwiru kecamatan Semarang Selatan (dahulu) dan atas pelimpahan tersebut Penggugat (Muhadi Rudi Winarto) telah memberikan ganti rugi dan telah diterima oleh Rahmat Satipan sebesar Rp 40.000,- (empat puluh ribu rupiah) setelah disepakati, di tandatangani di saksikan 3 (tiga) orang saksi, saksi Supardi, saksi Pargono dan saksi Tukimin dan diketahui oleh Lurah Desa Kaliwiru Sarmin, Tanggal 21 Agustus 1980 maka hak atas tanah garapan tersebut beralih kepada Penggugat (Muhadi Rudi Winarto);

- Kwitansi pembayaran ganti rugi atas tanah garapan dari Penggugat (Muhadi Rudi Winarto) kepada Rahmat Satipan sebesar Rp 40.000,- (empat puluh ribu rupiah) tanggal 21 Agustus 1980;
- Surat Pernyataan Tanah Garapan tertanggal 23 Maret 1980 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Rahmat Satipan menyatakan telah menguasai sebidang tanah garapan/tegalan seluas  $\pm 400$  M<sup>2</sup> (kurang lebih empat ratus meter persegi) yang terletak di wilayah Kelurahan Kaliwiru kecamatan Semarang Selatan (dahulu) sejak Tahun 1968 yang mana surat pernyataan tersebut dibuat dan disaksikan oleh 3 (tiga) orang saksi, saksi Margono, saksi Slamet dan saksi Suwandi dan juga di ketahu oleh Ketua RT.02 RK.I, Ketua RK.I dan Lurah Desa Kaliwiru Sarmin;
- Surat Pernyataan dari Penggugat (Muhadi Rudi Winarto) yang menyatakan bahwa benar-benar pengarap tanah garapan seluas  $\pm 400$  M<sup>2</sup> (kurang lebih empat ratus meter persegi) yang di peroleh dari Rahmat Satipan sejak tahun 1980 sesuai dengan ganti rugi yang telah diberikan kepada Rahmat Satipan Tanggal 21 Agustus 1980 yang terletak di wilayah Kelurahan Kaliwiru kecamatan Semarang

Halaman 16 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



Selatan (dahulu) yang mana surat pernyataan tersebut dibuat dan disaksikan oleh 3 (tiga) saksi, saksi Farix, Saksi Slamet, saksi Tukimin dan di ketahui Lurah Desa Kaliwiru Sarmin;

- Kwitansi pembelian tanah urukan untuk meratakan lahan di atas objek sengketa yang miring sebesar Rp 30.800.000,- (tiga puluh juta delapan ratus ribu rupiah) tertanggal 19 April 2005.

Bahwa dari uraian ketentuan tersebut di atas, dipahami bahwa tahapan yang dilakukan dalam penerbitan objek sengketa dalam pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis tidak sesuai dengan ketentuan berlaku, Penggugat sebagai pihak yang berkepentingan terhadap tanah di atas objek sengketa tidak pernah dilibatkan bahkan tidak mengetahui proses terbitnya objek sengketa, sedangkan Penggugat juga memiliki riwayat penguasaan atas tanah di atas objek sengketa tersebut sejak Tahun 1980. Dan juga dalam prosesnya tidak pula diselenggarakan secara terbuka, sehingga Penggugat atau warga masyarakat yang berkepentingan terhadap tanah di atas objek sengketa tersebut tidak dapat mengetahui, karena itu tahapan yang dilakukan oleh Penggugat adalah cacat prosedur.

Bahwa terbitnya objek sengketa yang tidak sesuai dengan tahapan tersebut tidak sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah, tujuan memberikan kepastian hukum bertujuan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan

Bahwa dengan diterbitkannya keputusan objek sengketa tidak sesuai dengan tujuan menurut hukum, maka patut dinilai sebagai cacat substansi.

- b. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah;

*Halaman 17 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG*



Pasal 52 Ayat (1) :

“Syarat sahnya Keputusan meliputi:

- a. Ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;
- b. Dibuat sesuai prosedur; dan,
- c. Subtansi yang sesuai dengan objek keputusan.

Bahwa karena objek sengketa diterbitkan telah cacat prosedur dan subtansi, maka terbitnya objek sengketa telah tertentangan pula dengan ketentuan Pasal 52 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintah, yang mensyaratkan bahwa sebuah keputusan harus dibuat sesuai dengan prosedur dan subtansinya.

- c. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaannya.

Pasal 107 mengatur “cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 (1) ;

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

Bahwa karena Penggugat sebagai pihak yang berkepentingan terhadap tanah di atas objek sengketa tidak pernah dilibatkan bahkan tidak mengetahui proses terbitnya objek sengketa, (Penggugat tidak pernah mendapatkan pemberitahuan ataupun melihat petugas ukur, baik dari Kantor Pertanahan Kota Semarang maupun dari Kelurahan Karangrejo

*Halaman 18 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG*



melakukan aktifitas pengukuran atau lainnya pada tanah di atas objek sengketa tersebut), sedangkan Penggugat juga memiliki riwayat penguasaan atas tanah di atas objek sengketa tersebut sejak Tahun 1980, maka patut dinilai bahwa terbitnya objek sengketa terdapat cacat hukum administratif karena data fisik dan data yuridis yang tidak benar;

Bahwa terdapat perbedaan luas tanah diatas objek sengketa antara luas tanah secara fisik dengan luas yang tercatat di objek sengketa, dalam luas tanah milik Penggugat secara fisik  $\pm 400 \text{ M}^2$  (kurang lebih empat ratus meter persegi) sedangkan dalam objek sengketa tercatat  $505 \text{ M}^2$  (lima ratus lima meter persegi) dan juga terdapat perbedaan di PBB dengan luas Bumi  $558 \text{ M}^2$  (lima ratus lima puluh delapan meter persegi);

Bahwa PBB salah satu syarat untuk mengajukan permohonan hak atas tanah, bahwa terdapat perbedan objek pajak yang ada di PBB dengan yang ada di lapangan, objek pajak di PBB terdapat bangunan yang berdiri di tanah atas objek sengketa dengan luas  $50 \text{ M}^2$  (lima puluh meter persegi) sedangkan di lapangan tanah diatas objek sengketa berupa tanah kosong.

- d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;

Pasal 35 :

“Pembatalan dalam prosedur/proses penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;

- a) Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- b) Kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
- c) Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertifikat

Halaman 19 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



pengganti;

- d) Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan Sertifikat Hak Tanggung;
- e) Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- f) Kesalahan subjek hak;
- g) Kesalahan objek hak;
- h) Kesalahan jenis hak;
- i) Tumpang tindih hak atas tanah;
- j) Tumpang tindih dengan kawasan hutan;
- k) Kesalahan penetapan konsolidasi tanah;
- l) Kesalahan penegasan tanah obyek landreform;
- m) Kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;
- n) Kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan Pembatalan;
- o) Terdapat putusan pengadilan pidana bekekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindakan pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan, dan/atau perbuatan lainnya;
- p) Terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertifikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
- q) Terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas".

Bahwa berdasar ketentuan tersebut, objek sengketa patut dibatalkan karena terdapat kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah/pendaftaran haknya;

2. Bahwa penerbitan onjek sengketa bertentangan dengan Asas -

Halaman 20 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG





Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) :

a. Asas Kecermatan :

Asas yang mengandung arti bahwa 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 tindakan Tergugat tidak mematuhi asas ini, terbukti dimana penerbitan objek sengketa tidak melalui prosedur tidak mempertimbangkan fakta yang relevan dan terkesan terburu-buru tidak terbuka sehingga Penggugat yang memiliki kepentingan hak atas obyek sengketa berdasarkan riwayat penguasaan atas tanah di atas objek sengketa sejak Tahun 1980 tersebut, menjadi terabaikan oleh Tergugat;

b. Asas Keterbukaan :

Asas terbuka atau membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, tidak diskriminatif dan tidak di tutup-tutupi tentang penyelenggara Negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia Negara.

Bahwa terbitnya objek sengketa dalam prosesnya terbukti tidak terbuka karena tidak di informasikan atau diumumkan oleh Tergugat, Tergugat tidak terbuka terhadap hak dan kepentingan pihak-pihak lain yang mempunyai kepentingan termasuk hak dan kepentingan Penggugat, prinsip keterbukaan tersebut merupakan konsep yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

c. Asas Kepastian Hukum :

Halaman 21 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



Asas kepastian hukum merupakan asas dalam Negara Hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara pemerintahan.

Bahwa penerbitan objek sengketa oleh Tergugat yang cacat administratif telah menimbulkan ketidakpastian hukum.

Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung telah jelas diberikan arahan dalam penetapan asas kepastian hukum materiil yang dapat dilihat dalam Putusan MA RI No 505 K/TUN/2012 dan Putusan MA RI No 99/PK/2010 Hakim Agung memberikan maka bahwa asas kepastian hukum menghendaki agar Badan atau Pejabat TUN dalam mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara wajib mengutamakan landasan hukum yang didasari oleh kepatutan dan keadilan.

#### VI. Petitum

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini agar berkenan untuk memutus/menjatuhkan putusan sebagai berikut;

1. Mengabulkan Gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00901/Kel. Karangrejo, yang diterbitkan Tanggal 6 Agustus 2019, Surat Ukur Nomor 00186/Karangrejo/2019, Tanggal 16 – 07 – 2019, Luas 505 M<sup>2</sup> atas nama Meiselina yang terletak di Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00901/Kel. Karangrejo, yang diterbitkan Tanggal 6 Agustus 2019, Surat Ukur Nomor 00186/Karangrejo/2019, Tanggal 16 – 07 – 2019, Luas 505 M<sup>2</sup> atas nama Meiselina yang terletak di Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul

Halaman 22 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara ini;.

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dan bijaksana (*Ex Aequo et Bono*).

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 13 Agustus 2024 yang diunggah pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 12 Agustus 2024, pada pokoknya:

## I. Dalam Eksepsi

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

- a. Bahwa setelah dicermati secara seksama gugatan penggugat adalah gugatan menyangkut dengan sengketa kepemilikan terhadap SHGB Nmor 00901/Karangrejo atas nama Tergugat II Intervensi yang kewenangannya ada pada Pengadilan Negeri dan bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara.
- b. Bahwa Penggugat dalam gugatannya sebagaimana posita halaman 9 mendalilkan bahwa Penggugat telah menguasai tanah obyek sengketa sejak tahun 1980 dengan dasar surat Pernyataan Perlaihan Hak Atas Tanah Garapan tertanggal 21 Agustus 1980.
- c. Bahwa dalil/argumentasi yang dipergunakan oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan sebagaimana huruf b di atas sangat tidak berdasar hukum dan mengada-ada, karena surat Pernyataan ganti garapan 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

Halaman 23 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/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)



sengketa tata usaha Negara, oleh karenanya PTUN Semarang tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini.

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 Mengenai *Legal Standing* (*persona standy in judicio*)

a. Bahwa di dalam posita gugatan Penggugat tertanggal 27 Juni 2024 sebagaimana dalil gugatan pada halaman 9 sampai dengan 10 yang pada intinya menyatakan Penggugat menguasai tanah obyek sengketa sejak tahun 1980 berdasarkan

Halaman 24 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



pelimpahan tanah garapan dari Rahmat Satipan tanggal 21 Agustus 1980 seluas 400 m2.

- b. Bahwa status penggarap atas tanah Negara/garapan bukanlah pemilik atau *eigenaar* akan tetap di dalam terminologi hukum perdata hanya sebagai *bezitter*, sehingga para penggugat tidak dapat dikualifikasikan sebagai pemilik dari pada tanah garapan.
  - 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 Mengenai Gugatan Penggugat Daluarsa/lewat waktu.
- a. Bahwa gugatan penggugat diajukan telah lewat 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menyatakan: "gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".
  - b. Bahwa di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 angka V butir 3, yaitu: " bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebaaimana dimaksud pasal 55 dihitung secara kasuistik sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut".

Halaman 25 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



- c. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 5 Penggugat mendalilkan mengetahui adanya obyek sengketa pada tanggal 24 Agustus 2023 yaitu pada waktu kuasa hukum dari Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang sebagaimana gugatan Nomor 398/Pdt.G/2023/PN.Smg.
  - d. Bahwa sejak tanggal 24 Agustus 2023 penggugat sebenarnya telah mengetahui adanya obyek sengketa, sehingga sejak tanggal 24 Nopember 2023 maka tenggang waktu 90 hari untuk mengajukan gugatan bagi penggugat jatuh pada tanggal 24 Nopember 2023, sehingga gugatan penggugat yang diajukan pada tanggal 27 Juni 2024 telah daluwarsa.
  - e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan Pengggugat yang diajukan pada tanggal 27 Juni 2024 adalah gugatan yang telah lewat waktu/daluwarsa, sehingga beralasan hukum gugatan penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
4. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Prematur.
- a. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 jo. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 dinyatakan bahwa "Pengadilan (Pengadilan Tata Usaha Negara) berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi".
  - b. Bahwa upaya administratif sebagaimana Pasal 1 angka 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 yaitu " proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan".

Halaman 26 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 00901/Karangrejo terbit tanggal 6 Agustus 2019 Surat Ukur Nomor 00186/Karangrejo/2019 tanggal 16-7-2019 luas 505 m2 atas nama Meiselina terletak di Kelurahan karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang.
- e. Bahwa terhadap penerbitan obyek sengketa, Penggugat mengajukan upaya administrasi berupa keberatan kepada tergugat sebagaimana surat tertanggal 21 Februari 2024 dan terhadap keberatan tersebut telah tergugat tanggapi sebagaimana surat Tergugat Nomor B/MP.01.02/330-33.74/II/2024 tanggal 29 februari 2024, 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

Halaman 27 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa jawaban Tergugat dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah: Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00901/Karangrejo terbit tanggal 6 Agustus 2019 Surat Ukur Nomor 00186/Karangrejo/2019 tanggal 16-7-2019 luas 505 m2 atas nama Meiselina terletak di Kelurahan karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang.
4. Bahwa obyek sengketa terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 521/HGB/BPN-33.74/2019 tanggal 12-4-2019, telah sesuai dengan persyaratan yang berlaku, memenuhi tata laksana pendaftaran tanah dan obyek tanah dikuasai oleh pemohon hak atas tanah sebagaimana SHGB Nomor 528/Karangrejo atas nama Meiselina.
- A. Keputusan Tergugat Tidak Bertentangan/Telah sesuai dengan Hukum Serta Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.  
Tentang Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00901/Karangrejo.
  1. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00901/Karangrejo tercatat atas nama meiselina diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 6 Agustus 2019 melalui prosedur pemberian hak atas Tanah Negara sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 521/HGB/BPN-33.74/2019 tanggal 12-4-2019, telah sesuai dengan persyaratan yang berlaku dengan mempedomani prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Halaman 28 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/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)



2. Bahwa di dalam penerbitan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 521/HGB/BPN-33.74/2019 tanggal 12-4-2019, tergugat senantiasa berpedoman pada peraturan perundang-undangan, yaitu:
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.
  - Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006.
  - Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007.
  - Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.
  - Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014.
  - Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 jo. PP Nomor 79 Tahun 1999 jo PP Nomor 71 Tahun 2008
  - Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996
  - Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
  - Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004.
  - Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015
  - Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015.
  - Keputusan Presiden Nomor 121/P/2014.
  - Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.
  - Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999.
  - Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2015.
  - Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 38 Tahun 2016.
  - Peraturan Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2007.
  - Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN 4 Tahun 2017.
  - Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2013 jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN 18 Tahun 2017.
  - Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011.

*Halaman 29 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG*



3. Bahwa tanah yang dimohon oleh Tergugat II Intervensi adalah tanah Negara bekas HGB Nomor 528/Karangrejo atas nama Meiselina yang telah berakhir haknya tanggal 5-6-2017 seluas 558 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Weilirang IB RT 5 RW 5 Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang.
4. Bahwa bidang tanah sebagaimana angka 3 dimohonkan haknya oleh Meiselina sebagaimana surat permohonan tanggal 26 April 2019, dengan melampirkan dokumen yaitu:
  - a. Fotokopi KTP atas nama Meisleina
  - b. Fotokopi KK atas nama Meiselina.
  - c. Fotokopi SPPT PBB dan STTS atas nama Meiselina.
  - d. Surat Keterangan Kehilangan Nomor SKTLK/813/IV/2019/JATENG/RES.TBS.SMG tanggal 26 April 2018.
  - e. Fotokopi Surat Keterangan Penguasaan Hak Atas Tanah EKS HGB Nomor 593/058 tanggal 26-9-2018.
  - f. Fotokopi Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 593.7 tanggal 26-9-2018.
  - g. Surat pernyataan diri tanggal 19 November 2018.
  - h. Berita Acara Pengukuran tanggal 22-10-2018.
  - i. Plotting Peta Tata Ruang tanggal 23-11-2018
  - j. Informasi Nilai Tanah tanggal 27-11-2018.
  - k. Asli SHGB Nomor 528/Karangrejo atas nama Meiselina.
  - l. Peta Bidang Tanah Nomor 2954/2018 tanggal 15-11-2018.
5. Bahwa bidang tanah yang dimohon selanjutnya dilakukan pengukuran dan hasilnya dituangkan dalam Peta Bidang Tanah tanggal 15-11-2018 NIB: 11.01.0301.02451 seluas 505 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Weilirang IB RT 5 RW 5 Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang yang dikuasai oleh pemohon baik secara yuridis maupun secara fisik, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 22 PP Nomor 24 Tahun 1997.
6. Bahwa Penguasaan secara fisik dan yuridis oleh pemohon (Meiselina) dibuktikan dengan:

*Halaman 30 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG*



- a. SHGB Nomor 528/Karangrejo atas nama Meiselina;
  - b. Surat Keterangan Penguasaan Tanah Eks HGB dari Lurah Karangrejo tanggal 26-9-2018 Nomor 593/058 mengetahui Camat Gajahmungkur tanggal 27-9-2018 Nomor 593/442/IX/2018.
  - c. Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Lurah Karangrejo tanggal 26-9-2018 Nomor 593.7/059 mengetahui Camat Gajahmungkur tanggal 27-9-2018 Nomor 593.7/340/IX/2018.
7. Bahwa setelah dilakukan pengukuran bidang tanah sebagaimana angka 5 di atas, dilakukan pemeriksaan tanah petugas Konstatasi Kantor Pertanahan Kota Semarang, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah "*Konstatering rapport*" tanggal 11-12-2018 Nomor 2603/2018 terhadap tanah yang dimohon telah dikuasai secara fisik dan yuridis dan pada waktu dilakukan penelitian lapangan tidak diterima keberatan dari pihak lain telah sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanahnya, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 25 PP Nomor 24 Tahun 1997.
8. Bahwa terkait dengan aspek kepemilikan/keperdataan terhadap SHGB Nomor 00901/Karangrejo atas nama Meiselina telah dilakukan pengujian oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Semarang dan telah terdapat Putusan sebagaimana Putusan Nomor 398/Pdt.G/2023 tanggal 20 Maret 2024 jo. Nomor 219/Pdt/2024/PT.Smg tanggal 22 Mei 2024 dengan amar putusan: menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya, dan terhadap putusan *a quo* telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana surat dari Panitera Pengadilan Negeri Semarang Nomor 764/PAN.w12.U1/Hk24/VII/2024 tanggal 4 Juli 2024.
9. Bahwa setelahnya diterbitkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 521/HGB/BPN-33.74/209 tanggal 12-4-2019 dan terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00901/Karangrejo terbit tanggal 6 Agustus 2019 Surat

Halaman 31 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



Ukur Nomor 00186/Karangrejo/2019 tanggal 16-7-2019 luas 505 m2 atas nama Meiselina terletak di Kelurahan karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang.

10. 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 Tergugat dan prosedur formil di dalam penerbitan obyek sengketa, sehingga penerbitan obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat sah dan berkekuatan hukum.
11. Bahwa tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan dari Penggugat pada halaman 10 sampai dengan halaman 17 bagian alasan-alasan gugatan, tergugat menolak dengan tegas karena penggugat hanya mengutip pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan tanpa mengaitkan dengan uraian kejadian secara nyata yang dialami oleh Penggugat, terlebih Tergugat telah memaparkan dengan tegas, lugas dan gamblang terkait dengan penerbitan obyek sengketa dengan kata lain gugatan pengugat yang tidak menguraikan kejadian faktual yang dialami penggugat menjadikan gugatan penggugat adalah gugatan yang cacat formil karena pennggugat tidak mampu mengkonstatir uraian kejadian secara nyata untuk dikaitkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga tidak adanya kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat dengan terbit nya obyek sengketa, oleh karenanya beralasan hukum gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya karena gugatan penggugat disusun secara asal-asalan dan gugatan ini hanyalah gugatan apus-apusan saja sebenarnya.
12. Berdasarkan fakta dan fakta hukum sebagaimana tergugat sampaikan di atas, menunjukkan bahwa gugatan Penggugat tidak didasarkan pada suatu bukti kepemilikan yang sah dan

*Halaman 32 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG*





tidak adanya legal standing dari Penggugat atas obyek sengketa, sehingga dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing atas obyek sengketa serta gugatan penggugat kabur oleh karenanya demi hukum 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 dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

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

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

Pasal 53 ayat 2 huruf b,

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

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

Penjelasannya,

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

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

Halaman 33 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



- Pelayanan yang baik

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

1. 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 15-11-2018, seluas 505 m2, NIB 11.01.03.01.02451, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 22 PP Nomor 24 Tahun 1997
  - b. Bahwa Tergugat telah oleh Tim Pemeriksaan Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah “Konstatering Rapport” tanggal 11-12-2018 Nomor 2603/2018, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 25 PP Nomor 24 Tahun 1997.
2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada halaman 17 sampai dengan 19, 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.
  - d. 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 milik dari Tergugat II Intervensi yang dibuktikan dengan SHGB Nomor 528/Karangrejo atas nama Meiselina, Surat Keterangan

Halaman 34 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



Penguasaan Tanah Eks HGB dari Lurah Karangrejo tanggal 26-9-2018 Nomor 593/058 mengetahui Camat Gajahmungkur tanggal 27-9-2018 Nomor 593/442/IX/2018 dan Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Lurah Karangrejo tanggal 26-9-2018 Nomor 593.7/059 mengetahui Camat Gajahmungkur tanggal 27-9-2018 Nomor 593.7/340/IX/2018.

- b. Asas bertindak Cermat (Kecermatan) dan keterbukaan, 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 pengukuran bidang tanah secara kadastral sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang Tanah tanggal 15-11-2018 dan telah melakukan pemeriksaan tanah sebagaimana dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah "*Konstatering Rapport*" tanggal 11-12-2018 Nomor 2603/2018.

5. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian dan penjelasan dari Tergugat sebagaimana tersebut di atas, terbukti bahwa di dalam penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00901/Karangrejo terbut tanggal 6 Agustus 2019 Surat Ukur Nomor 00186/Karangrejo/2019 tanggal 16-7-2019 luas 505 m2 atas nama Meiselina terletak di Kelurahan karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang tidak melanggar ketentuan Pasal 53

*Halaman 35 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG*



UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004 jo. UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

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 Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

**Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00901/Karangrejo terbut tanggal 6 Agustus 2019 Surat Ukur Nomor 00186/Karangrejo/2019 tanggal 16-7-2019 luas 505 m2 atas nama Meiselina terletak di Kelurahan karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang sah menurut hukum.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini.

Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 6 Agustus 2024 yang diunggah pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 6 Agustus 2024, pada pokoknya yang pada pokoknya:

**I. Dalam Eksepsi**

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, karena sama sekali tidak benar dan tidak berdasar, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi;
2. Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan Untuk Menggugat/*Persona*

Halaman 36 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



*Standi In Judicio:*

- a. Bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk menggugat, dikarenakan tidak ada hubungan hukum sehubungan dengan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00901/Karangrejo atas nama Meiselina (Tergugat II Intervensi);
- b. Bahwa Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat Materiil dari Gugatan, yaitu bahwa Gugatan yang diajukan kepada Tergugat II Intervensi adalah tidak memenuhi syarat materiil suatu gugatan, karena antara Tergugat II Intervensi dengan Tergugat tidak ada perselisihan hukum, karena adalah merupakan Kewajiban Tergugat dalam menerbitkan SHGB 00901/Karangrejo atas nama Pemohon Meiselina;
- c. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 19 ayat (2) khususnya huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur tentang pendaftaran tanah, menyebutkan: "Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat", terkait dengan ketentuan tersebut pihak Penggugat tidak memiliki dokumen yang sah dan diakui menurut ketentuan undang-undang;
- d. Bahwa apabila Penggugat merasa memiliki tanah *a quo* yang menjadi obyek sengketa, pastilah Penggugat sebagai warga negara yang baik, taat membayar pajak Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan membayar pajak jual beli saat memperoleh hak atas tanah tersebut, namun hal tersebut tidak pernah dilakukan oleh Penggugat;
- e. Bahwa dari sejak Tergugat II Intervensi membeli tanah, maka secara rutin selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) – Vide Bukti Pembayaran PBB;
- f. Bahwa Tergugat II Intervensi tidak pernah mengenal Penggugat, tidak pernah bertemu, sehingga tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Penggugat yang menjadi obyek sengketa;
- g. Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah

Halaman 37 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/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 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak – Pemindahan Hak, disebutkan bahwa Jual Beli hak atas tanah, harus dilakukan dihadapan PPAT, dan perjanjian jual beli tanah harus dibuat dalam bentuk akta autentik, yaitu akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris dan/atau PPAT – Vide Akta Jual Beli PPAT;

- h. Bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh tanah berdasarkan transaksi jual beli yang sah menurut hukum, dari Tuan Insinyur Djoko Gunawan dan Nyonya Sri Amini pada hari Selasa 30 Desember 2014, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 1940/2014, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H. Jl. Majapahit No. 122 Semarang;
- i. Bahwa bukti-bukti yang dimiliki dan diajukan oleh Penggugat di muka persidangan di Pengadilan Negeri Semarang, semuanya tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum;
- j. Bahwa Penggugat adalah dapat dikategorikan sebagai "*Te Kwader Trouw*" (bertikad buruk), yaitu bilamana bezitter mengetahui bahwa dirinya bukan pemilik yang sesungguhnya atas kebendaan yang dikuasai atau didudukinya itu, tetapi tetap dikuasai atau didudukinya, atau dengan kata lain Penggugat adalah *bezitter* yang tidak jujur, atau bertikad buruk adalah *bezitter* yang mengetahui bahwa dirinya bukan pemilik sejati atas kebendaan yang dikuasainya itu, melainkan kebendaannya itu milik orang lain yaitu milik Tergugat II Intervensi;
- k. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah Pembeli Bertikad Baik yang dapat diartikan sebagai "*Party that buys a property for its own use, and is not representing the interests of a third (known or unknown) party*", yaitu pihak yang membeli barang untuk digunakan sendiri, dan tidak mewakili kepentingan pihak ketiga, dan pembeli bertikad baik adalah entitas yang membeli suatu barang (dalam hal ini sebidang tanah *a quo*), yang telah membayar sejumlah harga yang disepakati diantara para pihak;

Halaman 38 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/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)





1. Bahwa Tergugat II Intervensi selaku pembeli yang bertikad baik, maka sudah selayaknyalah hukum memberikan perlindungan kepada Tergugat II Intervensi, sebagaimana terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, yang pada intinya berbunyi:

"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik, harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah"

Bahkan, sekalipun tanah tersebut diketahui kemudian diperoleh dari penjual yang tidak berhak, pembeli tetap dilindungi, dan jual beli harus dianggap sah, jika pembeli dapat membuktikan sebagai pembeli bertikad baik, sebagaimana diatur dalam dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 yang berbunyi:

"perlindungan harus diberikan kepada pembeli bertikad baik, sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak"

l. Bahwa pada dalil Penggugat pada halaman 7, poin 9 disebutkan Penggugat tidak mendapatkan pemberitahuan dari Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang tentang adanya pengukuran ulang dari petugas ukur, hal tersebut adalah wajar, karena antara Penggugat dan Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang tidak ada sangkut pautnya, karena sejatinya secara *de facto* dan *de jure* Penggugat bukanlah pemilik yang sesungguhnya;

m. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat poin 12 halaman 8, sehubungan dengan Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, yang terdapat dalam Putusan nomor 398/Pdt.G/2023/PN.Smg yang dimuat kembali dalam Jawaban dan Eksepsi *a quo* (pada halaman 5 huruf r, dan halaman 6 huruf s), juga berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 219/PDT/2024/PT.SMG yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara *a quo*, maka adalah hak sepenuhnya selaku pemilik yang sah, untuk mempergunakan

Halaman 39 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



secara leluasa termasuk mengalihkan, atau menjaminkan kepada pihak ketiga. Sehingga mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak permohonan Penggugat;

- n. Bahwa pada saat Penggugat/Telapor/Teradu dipanggil oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, pada hari Senin tanggal 12 Desember 2022, pukul 10.00 WIB untuk dilakukan konfrontir dengan Tergugat/Pelapor/Pengadu, klarifikasi, dan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang, tidak memiliki bukti Sertifikat HGB 00901/Karangrejo yang menjadi obyek sengketa;
- o. Bahwa Penggugat yang "mengaku memiliki tanah yang menjadi obyek sengketa" tidak dapat menunjukkan dokumen kepemilikan yang sah, yang diakui oleh hukum yang berlaku di Indonesia, dan tidak dapat menghadirkan pihak-pihak yang terkait dengan jual beli tanah *a quo*, serta tidak dapat menghadirkan saksi-saksi yang tertera dalam alat bukti yang diajukan oleh Penggugat di muka persidangan, dan di depan penyidik Kepolisian yaitu di Polsek Gajah Mungkur Semarang, maupun di Polrestabes Semarang;
- p. Bahwa pemegang yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Welirang IB, RT/RW: 005/005, Kelurahan: Karangrejo, Kecamatan: Gajahmungkur, Kota: Semarang, Provinsi: Jawa Tengah, sebagaimana tercatat dalam Berkas Nomor: 144676/2018, Formulir Isian 404, Nomor 25059/2018, dan register tanggal 29 November 2018, Nomor: 550.1/1116/2018 pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, beserta berkas yang berhubungan dengan permohonan yang dimaksud adalah Meiselina, yang di dalam memperoleh tanah tersebut berdasarkan Jual Beli yang sah secara hukum, yang mana jual beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT, S.H. Tuti Wardhany Jl. Majapahit No. 122 Semarang, dengan Akta Jual Beli Nomor tertanggal 30 Desember 2014, dengan nomor akta: 1940/2014 – Vide Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 521/HGB/BPN-

Halaman 40 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



33.74/2019 tentang Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Nama Meiselina Atas Sebidang Tanah di Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, tertanggal 12 April 2019;

- q. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat II Intervensi uraikan di atas, menunjukkan Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00901/Karangrejo atas nama Meiselina (Tergugat II Intervensi), dibuktikan pada saat Penggugat mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Semarang dengan nomor perkara 398/Pdt.G/2023/PN.Smg tanggal 20 Maret 2024, dan mengajukan Banding di Pengadilan Tinggi Semarang dengan nomor perkara 219/PDT/2024/PT.SMG tanggal 22 Mei 2024, berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Semarang yang amar putusannya berbunyi antara lain:

**MENGADILI:**

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV, dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi/Rekonvensi:

Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp 2.076.000,-

Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang amar putusannya berbunyi antara lain:

**MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Halaman **41** dari **77** halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 398/Pdt.G/2023/PN.Smg, tanggal 20 Maret 2024, yang dimintakan banding dengan perbaikan sistematika amar putusan, yang selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV, dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

- r. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, yang termaktub dalam Putusan Perkara Nomor 398/Pdt.G/2023/PN Smg, pada halaman 54 alinea ketiga dengan jelas disebutkan bahwa:

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, oleh karena pembelian tanah Garapan oleh Penggugat dari Rahmat Satipan tidak sah menurut hukum, sehingga dengan demikian, tuntutan Penggugat pada petitum angka 2, agar para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, secara mutatis mutandis, haruslah pula ditolak, karena sudah tidak beralasan hukum lagi;

- s. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, yang termaktub dalam Putusan Perkara Nomor 398/Pdt.G/2023/PN Smg, pada halaman 55 alinea

*Halaman 42 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG*



pertama sampai ketiga dengan jelas disebutkan bahwa:

Menimbang bahwa oleh karena tuntutan agar para tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ditolak, karena tidak berdasar hukum, maka tuntutan Penggugat selain dan selebihnya, seperti agar Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 901/Karangrejo, atas nama Meiselina dinyatakan batal demi hukum pada petitum gugatan angka 3, agar Penggugat dinyatakan mengalami kerugian Rp. 1.190.000.000,00. (Satu milyar seratus sembilan puluh juta rupiah) pada petitum gugatan angka 4, agar Para Tergugat I, II, III, IV dihukum untuk membayar kerugian pada poin empat di atas kepada Penggugat sebesar Rp. 1.190.000.000,00. (Satu milyar seratus sembilan puluh juta rupiah) pada petitum angka 5, agar Para Tergugat I, II, III, IV, dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebanyak Rp. 1.000.000,00. (Satu juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat secara tanggung renteng, pada petitum angka 6 dan agar diperintahkan kepada semua Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan ini pada petitum gugatan angka 7, secara otomatis pula harus ditolak, karena sudah tidak beralasan hukum lagi;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak, hanya dipertimbangkan yang ada relevansinya, sedangkan yang tidak ada relevansinya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari seluruh apa yang telah dipertimbangkan di atas, oleh karena telah ternyata Penggugat tidak mampu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak untuk seluruhnya;

- t. Bahwa sehubungan dengan berakhirnya gugatan dari Penggugat dan/atau Pembanding di tingkat Pengadilan Negeri, dan di Pengadilan Tinggi terkait dengan sengketa kepemilikan tanah *a quo*, antara Penggugat/Pembanding dan Tergugat I dan/atau

Halaman 43 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



Terbanding, yang mana Penggugat dan Para Tergugat, khususnya Tergugat I dan Penggugat setelah diberikan kesempatan oleh Pengadilan melalui sistem elektronik berdasarkan tenggang waktu yang ditetapkan oleh undang-undang, yaitu tanggal 10 Juni 2024 ternyata Para Pihak tidak melakukan Upaya Hukum Kasasi yaitu 14 hari sejak dibacakannya putusan, maka putusan *a quo* dinyatakan Inkracht (berkekuatan hukum tetap), yang dituangkan di dalam Surat Keterangan Berkekuatan Hukum Tetap Nomor 764/PAN.W12-U1/Hk.2.4/VII/2024, tertanggal 04 Juli 2024, yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Badan Peradilan Umum Pengadilan Tinggi Semarang Kelas 1 A Khusus – Vide Keterangan Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde);

3. Gugatan Penggugat Telah Melewati Tenggang Waktu (Kadaluwarsa) Sebagaimana Yang Ditentukan Undang-Undang:

1. Bahwa konsep *rechtsverwerking* (Pelepasan Hak), yaitu hilangnya hak bukan hanya karena lewatnya waktu, tetapi juga karena sikap atau tindakan seseorang, yang menunjukkan bahwa ia sudah tidak mempergunakan lagi, atau menelantarkan haknya. Konsep *rechtsverwerking* tersebut juga diadopsi oleh Pasal 32 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu berbunyi sebagai berikut:

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum, yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak

Halaman 44 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG





tersebut, apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

2. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 62 ayat (1) huruf e, jo Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, maka Tenggang Waktu Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah lewat dari batas waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang (kadaluwarsa).

Bunyi Pasal 62 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986, yaitu:

- e. "Gugatan diajukan sebelum waktunya, atau telah lewat waktunya"

Bunyi Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986, yaitu:

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh hari), terhitung sejak saat diterimanya, atau diumumkankannya Keputusan Badan, atau Pejabat Tata Usaha Negara"

Yaitu bahwa pada saat dilakukan Klarifikasi dan Mediasi Senin 12 Desember 2022, pukul 10.00 WIB, bertempat di Ruang Mediasi kantor Pertanahan Kota Semarang Jl. Ki Mangunsarkoro No. 23 Kota Semarang, berdasarkan Surat Undangan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, nomor: MP.01.02/8215-33.74/XII/2022, tanggal 06 Desember 2022, telah dilakukan klarifikasi dan mediasi yang dihadiri oleh Pelapor/ Tergugat II Intervensi dan Terlapor/Penggugat, sehubungan dengan permasalahan tanah SHGB Nomor 00901/Karangrejo, yang mana dalam undangan tersebut terdapat catatan yaitu Pelapor dan Terlapor membawa dokumen bukti penguasaan dan pemilikan tanah. Pada saat itulah

*Halaman 45 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG*



Terlapor/Penggugat setelah ditanya oleh mediator BPN, dan diperlihatkan asli SHGB 00901/Karangrejo milik Meiselina/Pelapor/Tergugat II Intervensi, maka sejak saat itu pula Penggugat telah melihat, mengetahui, bahwa tanah *a quo* telah bersertifikat, sehingga bisa menghitung kapan tanggal Kadaluwarsa jika mengajukan Gugatan TUN yang adalah maksimal Senin 13 Maret 2023 (hari ke-91). Dengan lampaunya waktu maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat patutlah ditolak oleh Pengadilan Tata Usaha Semarang; Vide - Surat Undangan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, nomor: MP.01.02/8215-33.74/XII/2022, tanggal 06 Desember 2022, dan Surat dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, nomor: MP.01.03/460-33.74/I/2023, tanggal 20 Januari 2023, tentang Pemberitahuan Hasil Mediasi;

3. Bahwa yang menjadi obyek perkara adalah penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00901/Karangrejo, Provinsi: Jawa Tengah, Kota: Semarang, Kecamatan: Gajahmungkur, Kelurahan: Karangrejo, atas nama Meiselina, dengan luas tanah 505 m<sup>2</sup>, yang dikeluarkan oleh Kepala Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, tertanggal 06 Agustus 2019 – Vide Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00901/Karangrejo;
4. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00901/Karangrejo adalah merupakan perpanjangan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 528/Karangrejo, Propinsi: Jawa Tengah, Kotamadya: Semarang, Kecamatan: Gajahmungkur, Kelurahan: Karangrejo, atas nama Meiselina, yang tanggal berakhirnya tanggal 05 Juni 2017, dengan luas ± 558 m<sup>2</sup>, yang dikeluarkan oleh Kepala Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, tertanggal 16 Juni 1997 - Vide Foto Copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 528/Karangrejo ;

Halaman 46 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



Penerbitan Sertifikat 00901/Karangrejo didasarkan atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: 521/HBG/BNP-33.74/2019 tentang Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Nama Meiselina Atas Sebidang Tanah, Di Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, yang ditetapkan di Semarang pada tanggal 12 April 2019;

5. Bahwa asal-usul Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 528/Karangrejo *a quo*, adalah merupakan Pemberian Hak Atas Tanah Negara bekas HGB No. 44/Kaliwiru, sebagaimana tertulis dalam sertifikat *a quo*;
4. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur/*Obscuur Libel*:
  1. Bahwa dalam dalil gugatannya halaman 6 angka 1, Penggugat mengaku menggarap tanah *a quo* seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi), lalu berubah luasnya menjadi 404 m<sup>2</sup> (empat ratus empat meter persegi) pada halaman 10 alinea kedua (kalimat terakhir), sehingga menunjukkan ketidakkonsistennya dan menjadi kabur gugatannya;
  2. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat di atas jelas terdapat perbedaan luas tanah, yang mana tanah milik Tergugat II Intervensi adalah seluas 505 m<sup>2</sup>;
  3. Berdasarkan hal tersebut di atas dapat dipastikan, letak tanah yang diakui oleh Penggugat adalah salah, dengan demikian terhadap gugatan Penggugat tidak jelas/kabur/obscur libel, oleh karenanya Tergugat II Intervensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak, atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
  4. Bahwa pada gugatan halaman 7 poin 4, berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi keterangan Penggugat telah dibantah di muka persidangan di Pengadilan Negeri Semarang, bahwa yang mengurug tanah adalah bukan diupayakan dan ditata oleh Penggugat, melainkan diurug oleh tetangga sekitar yang pada saat membangun rumahnya, kelebihan

Halaman 47 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



tanah tersebut saat proses cut and fill dibuang ke tanah yang menjadi obyek sengketa;

5. Bahwa dalil Penggugat halaman 10, alinea ke-2 jelas membuktikan, bahwa Penggugat tidak memiliki dokumen yang sah (SHGB 00901/Karangrejo) dan dokumen pendukung lainnya, sehingga tidak mengetahui proses perpanjangan dari sertifikat lama SHGB 528/Karangrejo, menjadi Sertifikat yang baru SHGB 00901/Karangrejo; Vide Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 521/HGB/BPN-33.74/2019 tentang Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Nama Meiselina Atas Sebidang Tanah di Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, tertanggal 12 April 2019;

6. Berdasarkan Pasal 174 HIR – buku "Membaca dan Mengerti HIR" Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang – Agustus 2011, hlm. 176 (Pengakuan Pihak Yang Berperkara), yang berbunyi:

"Pengakuan yang diucapkan di muka hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengakui itu, baik yang diucapkan sendiri, maupun yang dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu".

Pasal 1925 KUH Perdata:

"Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang, yang diberi kuasa khusus untuk itu".

Pasal 1926 KUH Perdata:

"Suatu pengakuan yang diberikan dihadapan Hakim tidak dapat dicabut, kecuali bila dibuktikan bahwa pengakuan itu diberikan akibat suatu kekeliruan mengenai peristiwa-peristiwa yang terjadi. Dengan alasan terselubung yang didasarkan atas kekeliruan-kekeliruan dalam menerapkan hukum, pengakuan tidak dapat dicabut".

Halaman 48 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan di dalam eksepsi *a quo*, maka mohon dianggap terbaca dan dimuat kembali di dalam pokok perkara;
2. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, sebagaimana alasan hukum sebagai berikut:
  - a. Sertifikat SHGB Nomor 00901/Karangrejo yang menjadi obyek sengketa yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang adalah sudah sesuai dengan kewenangan dan prosedur yang diatur dalam perundang-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - b. Surat Keputusan Tergugat juga telah sesuai dengan asas-asas umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya Kecermatan/Ketelitian. Dan Kepastian Hukum;

Maka berdasarkan segala uraian yang Tergugat II Intervensi kemukakan di atas, Tergugat II Intervensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Semarang, agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, jikalau dimaknai Gugatan Penggugat menjadi wewenang PTUN Semarang, *quod non* Gugatan yang diajukan telah Daluwarsa/Lewat Waktu;

II. Dalam Pokok Perkara:

Halaman 49 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Bahwa hal-hal yang telah Tergugat II Intervensi uraikan dalam bagian Eksepsi dan Jawaban *a quo*, merupakan satu kesatuan dalam dalil pokok perkara *a quo*, dan secara mutatis-mutandis dianggap telah termuat dalam pokok perkara *a quo*, oleh karenanya dianggap dibaca kembali, dan tidak perlu diulangi pada bagian *a quo*;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui menurut hukum, sehingga tidak perlu secara keseluruhan ditanggapi dalam Eksepsi dan Jawaban *a quo*;
4. Bahwa dalil-dalil Penggugat keliru, dan mengada-ada tanpa didasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada, dan tanpa didasarkan pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
5. Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* pada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, untuk menghukum dan membebaskan semua biaya-biaya perkara yang dikeluarkan dalam perkara *a quo* kepada Penggugat.

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon dengan segala kerendahan hati, agar Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, berkenan untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Penggugat telah mengajukan Replik Atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tertulis tertanggal 20 Agustus 2024 yang diunggah pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 19 Agustus 2024, selanjutnya Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 3 September 2024 yang diunggah pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 2 September 2024 dan Tergugat II Intervensi mengajukan Duplik secara

Halaman 50 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG





tertulis tertanggal 26 Agustus 2024, yang diunggah pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 27 Agustus 2024;

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

1. P - 1 : Surat Pernyataan Pelimpahan Hak Atas Tanah Garapan, tanggal 21 Agustus 1980 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. P - 2 : Surat Pernyataan Tanah Garapan, tanggal 23 Maret 1980 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. P - 3 : Surat Pernyataan, tanggal 12 November 1980 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. P - 4 : Kwitansi tanda terima dari Sdr. Muhadi Rudi W, uang sejumlah Rp.40.000, tertanggal 21-8-1980 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. P - 5 : Kwitansi tanda terima dari Sdr. Muhadi Rudi W, uang sejumlah Rp. 30.800.000,- tertanggal 19 April 2005 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. P - 6 : Rekap Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan, Objek Pajak: 33.74.030.001.008.0177.0, Nama Wajib Pajak: Meiselina, tanggal 22-8-2022 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
7. P - 7 : Surat Yustinus G Wibisono, SH, Dkk (kuasa Muhadi Rudi Winarto Bin Marto Tulus) kepada Kepala ATR/BPN Kota Semarang, tanggal 21 Februari 2024, Perihal: Permohonan Surat Keberatan atas terbitnya/ dikeluarkannya Surat Hak Guna Bangunan (SHGB) 00901 atas nama Meiselina dengan luas tanah 505M2 oleh Kantor ATR/BPN Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopinya, tanda terima sesuai dengan aslinya);

Halaman 51 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. P - 8 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, kepada Yustinus G Wibisono, SH, Dkk selaku kuasa Muhadi Rudi Winarto, Nomor: B/MP.01.02/330-33.74/II/2024, tanggal 29 Februari 2024, Perihal: Permohonan Keberatan atas penerbitan SHGB Nomor 901/Karangrejo atas nama Meiselina (fotokopi sesuai dengan aslinya)
9. P - 9 : Surat Yustinus G Wibisono, SH, Dkk (kuasa Muhadi Rudi Winarto Bin Marto Tulus) kepada Kepala ATR/BPN Kota Semarang, tanggal 13 Maret 2024, Perihal: Tanggapan atas surat dari ATR/BPN Kota Semarang Nomor: B/MP.01.02/330-33.74/II/2024, tanggal 29 Februari 2024 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya, tanda terima sesuai dengan aslinya);
10. P - 10 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, kepada Yustinus G Wibisono, SH, Dkk selaku kuasa Muhadi Rudi Winarto, Nomor: B/MP.01.02/513-33.74/III/2024, tanggal 27 Maret 2024, Perihal: Tanggapan Pengaduan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. P - 11 : Surat Yustinus G Wibisono, SH, Dkk (kuasa Muhadi Rudi Winarto Bin Marto Tulus) kepada Kepala Kanwil ATR/BPN Kota Provinsi Jawa Tengah, tanggal 07 Juni 2024, Perihal: Permohonan Banding Administrasi atas Keberatan terbitnya/dikeluarkannya Surat Hak Guna Bangunan (SHGB) 00901 atas nama Meiselina dengan luas tanah 505 M2 oleh Kantor ATR/BPN Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopinya, tanda terima sesuai dengan aslinya);
12. P - 12 : Surat Plh. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah kepada Yustinus G Wibisono, SH, & Rekan kuasa Muhadi Rudi Winarto Bin

Halaman 52 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/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)



Marto Tulus, Nomor: B/MP.02.02/1321-33/VII/2024,  
tanggal 1 Juli 2024 Perihal: Permohonan Banding  
Administrasi atas Keberatan terbitnya/dikeluarkannya  
Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00901 atas nama  
Meiselina dengan luas tanah 505 M2 oleh Kantor  
Pertanahan ATR/BPN Kota Semarang (fotokopi sesuai  
dengan aslinya);

13. P - 13 : Foto (sesuai dengan hasil cetak);
14. P - 14 : Surat Panggilan Kasat Reskrim Selaku Penyidik a.n  
Kepala Kepolisian Resor Kota Besar Semarang, Nomor:  
S.Pgl/572/VII/2024/Reskrim, tanggal 16 Juli 2024  
(fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. P - 15 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor  
398/Pdt.G/2023/PN Smg, tanggal 20 Maret 2024  
(fotokopi sesuai dengan salinan resmi di e-Court);
16. P - 16 : Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor  
219/PDT/2024/PT SMG, tanggal 22 Mei 2024 (fotokopi  
sesuai dengan salinan resmi di e-Court);

Tergugat telah mengajukan alat bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, yang diberi tanda T - 1 sampai dengan T - 3, sebagai berikut:

1. T - 1 : Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.  
00901/Kel. Karangrejo, tanggal 06 Agustus 2019, Surat  
Ukur No. 00186/Karangrejo/2019, tanggal 16/07/2019,  
Luas: 505 M2 atas nama Meiselina (fotokopi sesuai  
dengan aslinya);
2. T - 2 : Surat Ukur Nomor: 00186/Karangrejo/2019 NIB:  
11010301.02451 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. T - 3 : Warkah Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan  
Nomor: 00901/Karangrejo (fotokopi sesuai dengan  
aslinya);

Halaman 53 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pbandingnya, yang diberi tanda T.II.Int - 1 sampai dengan T.II.Int - 20, sebagai berikut:

1. T.II.Int - 1 : Salinan Akta Jual Beli Nomor : 1940/2024, tanggal 30 Desember 2014, yang dibuat di hadapan Tuti Wardhany, Sarjana Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
2. T.II.Int - 2 : Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 528/Desa Karangrejo, tanggal 16-6-1997, Gambar Situasi No. 105/III/1997, tanggal 1-4-1997, Luas  $\pm$  558 M2 atas nama Meiselina (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
3. T.II.Int - 3 : Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Lurah Karangrejo, Nomor: 593.7/059, tanggal 26 September 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir/stempel basah);
4. T.II.Int - 4 : Surat Keterangan Penguasaan Hak Atas Tanah Eks HGB dari Lurah Karangrejo, Nomor: 593/058, tanggal 26 September 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopi legalisir/stempel basah);
5. T.II.Int - 5 : Berita Acara Pengukuran, tanggal 22 Oktober 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
6. T.II.Int - 6 : Peta Bidang Tanah Nomor: 2954/2018, tanggal 15 November 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
7. T.II.Int - 7 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 521/HGB/BPN-33.74/2019, tanggal 12-4-2019 Tentang Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Nama Meiselina Atas Sebidang Tanah Di Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

Halaman 54 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/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

8. T.II.Int - 8 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00901/Kel. Karangrejo, tanggal 06 Agustus 2019, Surat Ukur No. 00186/Karangrejo/2019, tanggal 16/07/2019, Luas: 505 M2 atas nama Meiselina (fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. T.II.Int - 9 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2024, tanggal 01 Maret 2024, NOP: 33.74.030.001.008.0177.0 atas nama Wajib Pajak: Meiselina (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. T.II.Int - 10 : Surat Pernyataan atas nama Muhadi Rudi W, tanggal 7 Maret 2023 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. T.II.Int - 11 : Surat Kasat Reskrim Selaku Penyidik a.n Kepala Kepolisian Resor Kota Besar Semarang, kepada Kepala Kejaksaan Negeri Kota Semarang, Nomor: B/182/VII/RES 1.9/2023/Reskrim, tanggal 24 Juli 2023, perihal: Pemberitahuan dimulainya penyidikan (fotokopi sesuai dengan fotokopi stempel basah);
12. T.II.Int - 12 : Surat Tanda Penerimaan Nomor: STP/281.a/VIII/2023/Reskrim, tanggal 01 Agustus 2023 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. T.II.Int - 13 : Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 219/PDT/2024/PT SMG, tanggal 22 Mei 2024 (fotokopi sesuai dengan salinan resmi di e-Court);
14. T.II.Int - 14 : Surat Panitera Muda Hukum a.n Panitera Pengadilan Negeri Semarang, Nomor: 764/PAN.W12-U1/Hk.2.4/VII/2024, tanggal 4 Juli 2024, Perihal: Keterangan Berkekuasaan Hukum Tetap (*Incracht Van Gewijsd*) (fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. T.II.Int - 15 : Surat Kanit Idik II Ekonomi Kepolisian Resor Kota Besar Semarang kepada Harjanto anak dari (alm) Hadi Joewono, Nomor: B/471/VIII/RES 1.9/2024/Reskrim, tanggal 29 Agustus 2024, Perihal: Surat

Halaman 55 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan  
(SP2HP) (fotokopi sesuai dengan aslinya);

16. T.II.Int - 16 : Surat Penyerahan Garapan/Tanaman/Karang Kitri Di Atas Tanah Negara, tanggal 18 Januari 1990 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
17. T.II.Int - 17 : Surat Pernyataan Tanah Garapan atas nama Rahmat Satipan, tertanggal 23 Maret 1980 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
18. T.II.Int - 18 : Pernyataan Pelimpahan Hak Atas Tanah Garapan, tanggal 21 Agustus 1980 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
19. T.II.Int - 19 : Surat Pernyataan atas Muhadi RW, tanggal 12 November 1980 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
20. T.II.Int - 20 : Surat Penyerahan Garapan/Tanaman/Karang Kitri/ Penguasaan Atas Tanah Negara, tanggal 25 April 1980 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya, sebagai berikut:

1. Saksi IMAM IRIANTO KRIDO PURNOMO:

- Bahwa setahu Saksi yang disengketakan dalam perkara ini adalah terkait masalah dengan sertipikat hak milik tanah pak Muhadi;
- Bahwa Saksi tidak pernah diperiksa sebagai Saksi di Pengadilan terkait permasalahan perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat SHM tanah Pak Muhadi;
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanahnya Pak Muhadi yang dipermasalahkan;
- Bahwa Saksi tahu jika tanah yang dipermasalahkan adalah tanah Pak Muhadi, karena setahu Saksi yang menggarap dan merawat tanah tersebut adalah pak Muhadi dan Saksi juga pernah melihat Pak Muhadi membawa pohon pisang untuk ditanam ditanah itu;

Halaman 56 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/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 yang Saksi ketahui tentang perkara in, bahwa setahu saksi sudah dari dulu sekitar 15 tahun yang lalu tanah yang dipermasalahkan adalah tanah garapan pak Muhadi, saat itu lokasinya belum rata, masih miring dan tumbuh ilalang dan saat itu lahan ditanami pohon pisang oleh Pak Muhadi;
- Bahwa saat itu Pak Muhadi juga pernah datang ke rumah minta tolong untuk membantunya menguruk tanahnya, tapi saat itu Saksi tidak bisa;
- Bahwa setahu Saksi Pak Muhadi saat itu tinggalnya di Jl. Semeru beda RT dengan Saksi;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan lokasi tanah yang dipermasalahkan kurang lebih 300 meter;
- Bahwa Saksi terakhir ke lokasi tanah yang dipermasalahkan kira-kira 2-3 tahun yang lalu;
- Bahwa keadaan lokasi tanahnya saat itu ada tanaman pisang dan pagar seng;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan dibuat pagar sengnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu persisnya batas-batas tanahnya;
- Bahwa Saksi tidak pernah menanyakan kepada Pak Muhadi sekarang tanah tersebut milik siapa;
- Bahwa Saksi tidak tahu Pak Muhadi mendapatkan tanah itu darimana, Saksi tahunya itu tanah pak Muhadi, karena yang merawat dan menggarap tanah tersebut adalah Pak Muhadi;
- Bahwa Saksi pernah melihat petugas BPN melakukan pengukuran diatas tanah Pak Muhadi;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan sdr. Rahmat Satipan, Supriyadi, Pargono, Tukimin dan Suwarno;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Pak Muhadi yang membayar pajaknya untuk tanahnya;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Pak Muhadi memagari tanahnya tersebut;

Halaman 57 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tinggal di Semeru sejak tahun 1982, sebelumnya Saksi tinggal di Kaliwiro sejak dari tahun 1976;
- Bahwa seingat Saksi ada pemekaran wilayah Kelurahan Kaliwiro tahun 1993, Kelurahan Karangrejo yang awalnya masuk Kelurahan Kaliwiro;
- Bahwa seingat Saksi Lurah Kaliwiro pertama Lurahnya Pak Johari Cariknya Pak Sarmin, kemudian Lurah Sarmin, Lurah Bariyo, Pak Lurah Maman;
- Bahwa Saksi lupa Pak Sarmin menjadi Lurah Kaliwiro tahun berapa;
- Bahwa Saksi tidak tahu persisnya apakah semua pohon pisang ditanam oleh Pak Muhadi, tapi Saksi pernah melihat Pak Muhadi membawa bonggol/pohon pisang dan ditanam di lokasi tersebut;
- Bahwa Saksi warga biasa bukan sebagai pengurus lembaga kemasyarakatan;
- Bahwa Saksi mempunyai tanah di daerah lokasi tanah Pak Muhadi, sudah menjadi rumah, Saksi mendapat dari orangtua Saksi dan saat itu belum bersertipikat;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengurus surat-surat terkait tanah ke Lurah;

## 2. Saksi MUJIONO:

- Bahwa Saksi sebelumnya belum pernah diperiksa sebagai saksi di Pengadilan;
- Bahwa Saksi bertempat tinggal di Kaliwiro sejak lahir;
- Bahwa Penggugat (Pak Muhadi) dahulu tetangga Saksi, kemudian pindah ke Jl. Semeru;
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah yang dipermasalahkan Pak Muhadi dalam perkara ini;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan lokasi tanah Pak Muhadi kurang lebih 2 Kilometer;
- Bahwa saksi kadang-kadang lewat di lokasi tanah yang dipermasalahkan;

Halaman 58 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/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

- Bahwa setahu Saksi sekarang lokasi tanahnya sudah banyak pohon pisang dan sudah dipagar;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang memagar tanah tersebut ;
- Bahwa Saksi pernah melihat Pak Muhadi (Penggugat) menggarap tanah yang dipermasalahkan sekitar tahun 80 an;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana Pak Muhadi memperoleh tanahnya tersebut;
- Bahwa Saksi tahu jika itu tanah Pak Muhadi, karena yang bersih-bersih dan menanami pisang adalah Pak Muhadi;
- Bahwa setahu saksi sekarang tanahnya masih milik Pak Muhadi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat atau mendengar keributan di lokasi tanah Pak Muhadi;
- Bahwa setahu Saksi Pak Sarmin pernah jadi Lurah;
- Bahwa setahu Saksi Pak Bariyo adalah Lurah yang menggantikan Pak Sarmin, setelah itu Lurah diganti oleh Pak Maman;
- Bahwa seingat saksi Pak Sarmin menjadi Lurah dari tahun 1993 sampai dengan 1995;
- Bahwa setahu Saksi pernah ada pemekaran Kelurahan Kaliwiru;
- Bahwa Saksi kenal dengan sdr. Kusiayah Jamirah tetangga Saksi tapi sudah meninggal;
- Bahwa Saksi kenal dengan sdr. Margono, Slamet dan Rahmat Satipan tapi mereka sudah meninggal;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat (Pak Muhadi) pernah membeli tanah kepada Rahmat Satipan;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat pernah bekerja diluar kota;
- Bahwa Saksi tahu pak Sarmin pernah menjabat Lurah Kaliwiru dari tahun 1993 sampai dengan 1995, karena Pak Sarmin adalah tetangga Saksi;

Tergugat tidak mengajukan saksi dan/atau ahli meskipun Pengadilan melalui Majelis Hakim telah memberi kesempatan yang patut untuk itu;

Halaman 59 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/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)



Tergugat II Intervensi mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya, sebagai berikut:

1. Saksi SUGITO:

- Bahwa setahu Saksi yang dipermasalahkan dalam perkara ini adalah masalah tanah;
- Bahwa Saksi pernah menjadi Ketua RT di wilayah lokasi tanah yang dipermasalahkan;
- Bahwa Saksi menjadi Ketua RT dari tahun 1991 sampai dengan 2000;
- Bahwa Saksi pernah bersaksi di Pengadilan Negeri pada tahun 2024 ini;
- Bahwa yang meminta Saksi untuk bersaksi di Pengadilan Negeri adalah Bu Meiselina, karena Saksi pernah menjadi Ketua RT di lokasi tanah yang dipermasalahkan;
- Bahwa Saksi tidak tahu sdr. Meisilina tinggalnya dimana, bukan warga RT Saksi;
- Bahwa yang Saksi terangkan saat saksi bersaksi di Pengadilan Negeri, saat itu Saksi ditanya terkait tanah yang dipermasalahkan itu tanah siapa;
- Bahwa saat itu di daerah tanah tersebut berdiri Bank Mandiri sampai dengan Karangbendo jalanya masih jalan setapak;
- Bahwa saat itu Saksi berunding dengan warga untuk memperbaiki jalan, kemudian menjadi ramai, saat itu lokasi masih alang-alang;
- Bahwa Saksi saat itu juga memiliki tanah garapan juga disitu yang Saksi beli tahun 1982 dan baru tahun 1991 Saksi baru merintis untuk membuat jalan;
- Bahwa tanah garapan saksi tidak bersebelahan dengan tanah Penggugat, berjarak sekitar 500 an meter;
- Bahwa setahu Saksi sekarang tanah Penggugat yang dipermasalahkan sudah dipagar beton blok setinggi kurang lebih 1,5 mater, masih kosong belum ada bangunan dan ada tanaman pisang;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang memagar;

Halaman 60 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lokasi tanah Penggugat masuk dalam wilayah RT Saksi;
- Bahwa sekarang daerah sekitar lokasi tanah Penggugat sudah ada yang bangun rumah dan ditempati ;
- Bahwa dari tahun 1991-1995 selama saksi menjadi Ketua RT saat itu ada yang datang ke Saksi dengan membawa gambar kapling-kapling, menunjukan dan menanyakan ke Saksi ini tanahnya dimana;
- Bahwa seingat Saksi Penggugat tidak pernah meminta surat-surat ke saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah menjadi Saksi batas-batas tanah;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat (Pak Muhadi), saat itu Penggugat juga tanya ke Saksi, tanah garapan Saksi itu tanah siapa?, kemudian Saksi jawab, tanah Saksi beli dari pak Agus Senen;
- Bahwa Penggugat tidak pernah mengatakan ke Saksi jika Penggugat mempunyai tanah di lokasi situ;
- Bahwa Saksi tidak tahu pernah ada keributan di lokasi tanah Penggugat, karena Saksi berangkat kerja pagi dan pulang sore;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti T-3 yang ditunjukkan ke Saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat warga asli atau pendatang;
- Bahwa Saksi tidak tahu pekerjaan Penggugat;
- Bahwa kata adiknya Penggugat, Penggugat pernah bekerja di Surabaya;
- Bahwa tanah milik Saksi di sekitar lokasi tanah Penggugat, ada suratnya, saat itu lurahnya pak Subariyo sekitar tahun 1980;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Sarmin, tetangga Saksi;
- Bahwa setahu Saksi Pak Sarmin saat itu adalah orang kelurahan, tapi sudah pensiun, dan saat Saksi menjadi RT lurahnya Pak Maman;
- Bahwa pada saat Saksi memberikan kesaksian di Pengadilan Negeri, pada intinya keterangannya sama dengan yang diterangkan oleh saksi dalam sidang ini;
- Bahwa pada tahun 1981 Saksi sudah bekerja tapi belum berkeluarga ;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada tahun 1981 siapa lurah Kaliwiru;
- Bahwa Saksi tidak tahu terkait pemekaran wilayah Kelurahan Kaliwiru;

Halaman 61 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/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)



- Bahwa pada saat Saksi membeli tanah di tahun 1982, saat itu sudah ada suratnya yang tanda tangan suratnya Lurahnya Pak Subariyo;

2. Saksi LUKAS SUGITO:

- Bahwa Saksi menjadi Ketua RT sejak tahun 2009 sampai dengan tahun 2000;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang dipermasalahkan;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan lokasi tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini sekitar 400 meter;
- Bahwa Saksi jarang lewat lokasi tanahnya;
- Bahwa Saksi terakhir lewat lokasi sekitar satu bulan yang lalu;
- Bahwa lokasi tanahnya sudah dipagar dan juga ada tanaman pisang;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa menjadi saksi di Pengadilan Negeri;
- Bahwa yang ditanyakan ke Saksi saat saksi menjadi saksi di Pengadilan Negeri terkait dengan tanda tangan surat-surat;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menggarap lokasi tanah yang dipermasalahkan;
- Bahwa selama Saksi menjadi Ketua RT tidak pernah ada yang meminta surat-surat;
- Bahwa Saksi menjadi saksi di Pengadilan Negeri untuk saksi dari pihak Bu Meiselina;
- Bahwa yang ditanyakan ke Saksi saat menjadi Saksi di Pengadilan Negeri terkait dengan hak tanah dan terkait dengan objek sengketa, Saksi jawab tidak tahu;
- Bahwa Saksi sebelum tinggal di Kaliwiru Saksi tinggal di Banowati;
- Bahwa Saksi pindah ke Kaliwiru sejak tahun 1991;
- Bahwa Saksi mempunyai tanah di jalan Welirang, dahulu tanah garapan Saksi membeli sekitar tahun 1991;
- Bahwa waktu itu sudah ada surat-suratnya tapi belum bersertipikat, saat itu yang tanda tangan disuratnya pak Lurah Subariyo;

Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing pada persidangan secara elektronik tanggal 5 November 2024;

Halaman 62 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG





Segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan.

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi objek sengketa yang dimohonkan batal dan atau tidak sah oleh Penggugat adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00901/Kel. Karangrejo, yang diterbitkan Tanggal 6 Agustus 2019, Surat Ukur Nomor 00186/Karangrejo/2019, Tanggal 16 – 07 – 2019, Luas 505 M<sup>2</sup> atas nama Meiselina yang terletak di Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang (vide bukti T-1= T.II.Int-8);

Menimbang, bahwa untuk melindungi kepentingan pihak ketiga yang terkait dengan objek sengketa dan sebagai konkretisasi dari asas *dominus litis*, serta sejalan dengan maksud dari ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memanggil calon pihak ketiga MEISELINA, sebagai pihak yang tersebut namanya dalam Objek Sengketa (*vide* bukti T-1 = T.II.Int-8) yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama I. KURNIAWAN ARIF, S., S.H. dan ZAINAL ABIDIN, S.H., M.H. berdasarkan Surat Permohonan secara tertulis tertanggal 16 Juli 2024 untuk masuk sebagai pihak dalam perkara Nomor: 42/G/2024/PTUN.SMG dan berdasarkan Surat Kuasa Nomor Reff : 01/15-VII/PTUN/2024 tanggal 15 Juli 2024, mengajukan permohonan untuk masuk sebagai pihak dalam sengketa ini dan dikabulkan oleh Majelis Hakim dengan Putusan Sela tertanggal 30 Juli 2024 dan didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, maka persidangan perkara a

Halaman 63 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



*quo* berupa jawab jinawab, kesimpulan dan putusan dilakukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Jawabannya tertanggal 13 Agustus 2024 yang di dalam Jawaban Tergugat tersebut termuat mengenai eksepsi, Sedangkan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan jawabannya tertanggal 6 Agustus 2024 yang di dalamnya selain menyampaikan pokok perkara juga memuat mengenai eksepsi;

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

- Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut (Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara *a quo*).
- Eksepsi Mengenai *Legal Standing* (*persona standy in judicio*)
- Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Daluwarsa/lewat waktu.
- Eksepsi Mengenai Gugatan 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;

- Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan Untuk Menggugat/*Persona Standi In Judicio*;
- Gugatan Penggugat Telah Melewati Tenggang Waktu (Kadaluwarsa) Sebagaimana yang Ditentukan Undang-Undang;
- Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur/*Obscuur Libel*;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim menguraikan pertimbangan hukum mengenai eksepsi maupun dalam pokok sengketanya, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan syarat formal pengajuan gugatan, dengan pertimbangan mengenai:

- 1) Kualifikasi keputusan tata usaha negara,
- 2) Kedudukan Hukum (*legal standing*) Penggugat dalam pengajuan gugatan,

Halaman **64** dari **77** halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



- 3) Upaya Administratif yang telah ditempuh oleh Penggugat; dan
- 4) Tenggang waktu pengajuan gugatan;

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 Penggugat tidak mempunyai kepentingan dalam mengajukan gugatannya (*legal standing*) yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi relevan untuk dipertimbangkan lebih dahulu, karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

- **Mengenai Eksepsi Penggugat tidak mempunyai kepentingan dalam mengajukan gugatan (*legal standing*):**

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai Penggugat tidak mempunyai kepentingan dalam mengajukan gugatan (*legal standing*), 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 maka Majelis Hakim akan menguraikan terlebih dahulu beberapa fakta hukum yang relevan untuk dipertimbangkan sebagai berikut;

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00901/Kel. Karangrejo, yang diterbitkan Tanggal 6 Agustus 2019, Surat Ukur Nomor 00186/Karangrejo/2019, Tanggal 16 – 07 – 2019, Luas 505 M<sup>2</sup> atas nama Meiselina yang terletak di Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang (*vide* bukti T-1=T.II.Int-8 );
2. Bahwa Penggugat bukan merupakan orang yang ditunjuk langsung oleh objek sengketa;

Halaman 65 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa alas hak dari Penggugat adalah surat pernyataan pelimpahan hak atas tanah garapan dari atas nama Rahmat Satipan kepada Pengugat (Muhadi Rudi Winarto) Tanggal 21 Agustus 1980 dimana dalam surat pelimpahan tersebut di saksi oleh 3 (tiga) orang saksi Supriadi, Saksi Pargono, Saksi Tukimin dan diketahui Lurah Desa Kaliwiru pada saat itu dan telah memberikan uang ganti rugi garapan sebesar Rp 40.000,- (empat puluh ribu rupiah) dasar kwitansi Tanggal 21 Agustus 1980 kepada Rahmat Satipan (*vide* Dasar dan alasan Posita Gugatan Penggugat Point a, bukti P-1 = T.II.Int-18 dan P-4);
4. Bahwa objek sengketa *a quo* didasarkan atas prosedur Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama Meiselina atas sebidang tanah di Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 521/HGB/BPN-33.74/2019 tanggal 12-4-2019 sebagaimana warkah Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00901/Karangrejo (*vide* bukti T-3 dan T.II.Int-7);
5. Bahwa objek sengketa *a quo* adalah tanah negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 528/Kelurahan Karangrejo tercatat atas nama Meiselina yang telah berakhir masa berlaku haknya sejak tanggal 05-06-2017 dan dimohonkan oleh Meiselina dengan pembaharuan Hak Guna Bangunan (*vide* bukti T-3, T.II.Int-2, T.II.Int-3, T.II.Int-4, T.II.Int-5, T.II.Int-6, T.II.Int-7) ;
6. Bahwa Penggugat sudah pernah mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Semarang dengan nomor perkara 398/Pdt.G/2023/PN.Smg dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang tanggal 20 Maret 2024 (*vide* P-15), yang amar putusannya berbunyi antara lain:

### MENGADILI:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV, dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 66 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/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)



Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi/Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp 2.076.000,- (dua juta tujuh puluh enam ribu rupiah) ;

7. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut Penggugat mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi Semarang dengan nomor perkara 219/PDT/2024/PT.SMG dan telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 22 Mei 2024 (P-16 = T II Int-13) yang amar putusannya berbunyi antara lain:

**MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 398/Pdt.G/2023/PN.Smg, tanggal 20 Maret 2024, yang dimintakan banding dengan perbaikan sistematika amar putusan, yang selengkapannya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV, dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding

Halaman **67** dari **77** halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditetapkan sejumlah Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

8. Bahwa berdasarkan bukti T II Int-14 berupa surat dari Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 764/PAN.W12-UI/Hk.2.4/VII/2024 tanggal 4 Juli 2024 Perihal : Keterangan Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsd) sehingga diketahui bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 219/PDT/2024/PT.SMG tanggal 22 Mei 2024 Jo. Nomor Nomor 398/Pdt.G/2023/PN.Smg, tanggal 20 Maret 2024 telah Berkekuatan Hukum Tetap;
9. Bahwa Penggugat sudah mengajukan Upaya Administrasi berupa keberatan dengan surat tanggal 21 Februari 2024 surat tersebut dikirimkan melalui kiriman Pos/Kantor Pos Indonesia dengan nomor resi P2402210017121 Tanggal 21 Februari 2024 dan mendapat balasan dari Tergugat dengan surat Nomor : B/MP.01.02/330-33.74/II/2024 Tanggal 29 Februari 2024 (*vide* bukti P- 11 dan P-8);
10. Bahwa atas surat balasan dari Tergugat Tanggal 29 Februari 2024 tersebut Penggugat mengirim kembali surat keberatan Tanggal 13 Maret 2024 melalui kiriman Pos/Kantor Pos Indonesia dengan nomor resi P2403130130153 Tanggal 14 Maret 2024, atas surat keberatan Tanggal 13 Maret 2024 dibalas oleh Tergugat pada Tanggal 27 Maret 2024 (*vide* Bukti P-9 dan P-10), selanjutnya atas Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Upaya Banding Administratif ke Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Tanggal 07 Juni 2024 dan dijawab oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor : B/MP.02.02/1321-33/VII/2024 tanggal 1 Juli 2024 (*vide* Bukti P-11 dan P-12 );
11. Bahwa berdasarkan bukti T.II. Int-10 ternyata Penggugat telah membuat surat pernyataan tanggal 7 Maret 2023 yang mengakui Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai objek sengketa dan bersedia menyerahkan objek sengketa kepada pihak yang berhak;
12. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, yang termaktub dalam Putusan Perkara Nomor

Halaman 68 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/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)





398/Pdt.G/2023/PN Smg, pada halaman 54 alinea ketiga dengan jelas disebutkan bahwa:

*Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, oleh karena pembelian tanah Garapan oleh Penggugat dari Rahmat Satipan tidak sah menurut hukum, sehingga dengan demikian, tuntutan Penggugat pada petitum angka 2, agar para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, secara mutatis mutandis, haruslah pula ditolak, karena sudah tidak beralasan hukum lagi:*

13. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, yang termaktub dalam Putusan Perkara Nomor 398/Pdt.G/2023/PN Smg, pada halaman 55 alinea pertama sampai ketiga dengan jelas disebutkan bahwa:

*"Menimbang bahwa oleh karena tuntutan agar para tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ditolak, karena tidak berdasar hukum, maka tuntutan Penggugat selain dan selebihnya, seperti agar Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 901/Karangrejo, atas nama Meiselina dinyatakan Batal Demi Hukum pada petitum gugatan angka 3, agar Penggugat dinyatakan mengalami kerugian Rp. 1.190.000.000,00. (Satu milyar seratus sembilan puluh juta rupiah) pada petitum gugatan angka 4, agar Para Tergugat I, II, III, IV dihukum untuk membayar kerugian pada poin empat di atas kepada Penggugat sebesar Rp. 1.190.000.000,00. (Satu milyar seratus sembilan puluh juta rupiah) pada petitum angka 5, agar Para Tergugat I, II, III, IV, dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebanyak Rp. 1.000.000,00. (Satu juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat secara tanggung renteng, pada petitum angka 6 dan agar diperintahkan kepada semua Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan ini pada petitum gugatan angka 7, secara otomatis pula harus ditolak, karena sudah tidak beralasan hukum lagi:*

*Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti surat dan saksi-saksi*

Halaman 69 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



yang diajukan oleh para pihak, hanya dipertimbangkan yang ada relevansinya, sedangkan yang tidak ada relevansinya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari seluruh apa yang telah dipertimbangkan di atas, oleh karena telah ternyata Penggugat tidak mampu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak untuk seluruhnya;"

14. Bahwa berdasarkan bukti P-13 berupa foto tanah objek sengketa terlihat di atas tanah terdapat pohon pisang dan dipasang pagar dan hal tersebut benarkan oleh saksi dari Penggugat atas nama Imam Irianto Krido Purnomo dan saksi Mujiono dan saksi dari Tergugat II Intervensi atas nama Sugito dan Lukas Sugito ;

Menimbang, bahwa alasan pokok Penggugat merasa kepentingannya dirugikan, adalah dikarenakan diatas tanah yang dikuasai oleh Penggugat telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00901/Kel. Karangrejo, yang diterbitkan Tanggal 6 Agustus 2019, Surat Ukur Nomor 00186/Karangrejo/2019, Tanggal 16 – 07 – 2019, Luas 505 M<sup>2</sup> atas nama Meiselina yang terletak di Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang; (*vide* bukti T- 1 = T.II.Int- 8) yang kemudian didalilkan dimiliki Penggugat nyata terbukti bertumpang tindih dengan bidang tanah sebagaimana diterangkan dalam obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dasar diajukannya Gugatan oleh Penggugat, didasarkan pada dokumen tanah berupa alas hak dari Penggugat adalah surat pernyataan pelimpahan hak atas tanah garapan dari atas nama Rahmat Satipan kepada Pengugat (Muhadi Rudi Winarto) Tanggal 21 Agustus 1980 dimana dalam surat pelimpahan tersebut di saksikan oleh 3 (tiga) orang saksi Supriadi, Saksi Pargono, Saksi Tukimin dan diketahui Lurah Desa Kaliwiru pada saat itu dan telah memberikan uang ganti rugi garapan sebesar Rp 40.000,- (empat puluh ribu rupiah) dasar kwitansi Tanggal 21 Agustus 1980 kepada Rahmat Satipan (*vide* Dasar dan alasan Posita Gugatan Penggugat Point a);

Halaman 70 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



Menimbang, bahwa kedudukan hukum Penggugat tersebut secara langsung berkaitan dengan eksistensi dokumen pertanahan yang diakui miliknya, dibandingkan atau dikonfrontasikan dengan keberadaan dokumen yang serupa atau memiliki substansi yang serupa dengannya. Sehingga, dalam hal ini Majelis Hakim akan melakukan perbandingan keabsahan antara alas hak yang didalilkan Penggugat serta revelansinya dengan keabsahan objek sengketa, sebab eksistensi objek sengketa yang kemudian menjadi dasar diajukannya Gugatan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, hak untuk melakukan penguasaan fisik atas bidang tanah diakui dan merupakan diversifikasi dari hak membuka tanah dalam Hukum Agraria Nasional, sebagaimana Pasal 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hal mana pelaksanaan hak tersebut menghendaki adanya kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif bidang tanah dimaksud. Demikian pula, mengenai kewajiban pemeliharaan tanah, memelihara kesuburan dan mencegah rusaknya, sebagaimana termuat dalam Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 76 ayat (3) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terkandung kaidah hukum bahwa surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah harus dapat menunjukkan *"penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu*

Halaman 71 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



*penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih”;*

Menimbang, bahwa dengan demikian terkait penguasaan fisik tersebut, hubungan hukum Penggugat dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa, nyata ada, apabila Penggugat mampu menunjukkan: *pertama*, secara formil terdapat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama subyek hukum tersebut, dan *kedua* secara nyata dan terbuka (diketahui umum) dalam jangka waktu 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, dilakukan penguasaan fisik melalui penggarapan, pemanfaatan maupun pendayagunaan atas bidang tanah itu oleh subyek hukum tersebut, maupun pihak lain yang atas sepengetahuannya;

Menimbang, bahwa penguasaan fisik atas bidang tanah secara nyata dan terbuka, menurut Majelis Hakim memiliki posisi vital untuk menentukan eksistensi adanya kepentingan sebagai *legal standing* pembatalan suatu sertipikat hak tanah atas nama orang lain. Hubungan penggarapan terus menerus antara seseorang (subyek hukum) dengan bidang tanah berdasarkan iktikad baik, akan menimbulkan hak yang secara konseptual diakui oleh Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria sebagai Hak Membuka Tanah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil mengenai penguasaan fisik atas bidang tanah secara nyata dan terus menerus dengan iktikad baik, setidaknya dalam jangka waktu 20 tahun, baik olehnya sendiri maupun pendahulunya, dengan menghadirkan saksi atas nama Imam Irianto Krido Purnomo dan saksi Mujiono yang menyatakan melihat Penggugat merawat tanah objek sengketa dengan menanami pohon pisang namun para Saksi Penggugat tidak mengetahui siapa yang memasang pagar pada tanah objek sengketa sebagaimana bukti P-13 dan berdasarkan keterangan saksi Tergugat II Intervensi atas nama Sugito dan Lukas Sugito sebagai mantan RT di lokasi objek sengketa juga tidak mengetahui siapa yang memagar

Halaman 72 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



objek sengketa sehingga Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran penguasaan fisik atas bidang tanah dimaksud dalam objek sengketa;

Menimbang, bahwa selain itu sekalipun diasumsikan benar Penggugat menguasai bidang tanah tersebut sejak pelimpahan hak atas tanah garapan dari atas nama Rahmat Satipan kepada Penggugat (Muhadi Rudi Winarto) Tanggal 21 Agustus 1980 namun hal tersebut terbantahkan dengan adanya Putusan Perkara Nomor 398/Pdt.G/2023/PN Smg (*vide* bukti P-15), dan Putusan Perkara Nomor 219/PDT/2024/PT.SMG (*vide* bukti P-16 = T. II. Int - 13) yang telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Surat Panitera Muda Hukum a.n Panitera Pengadilan Negeri Semarang, Nomor: 764/PAN.W12-U1/Hk.2.4/VII/2024, tanggal 4 Juli 2024, Perihal: Keterangan Berkekuatan Hukum tetap (*vide* bukti T.II.Int-13 dan T. II Int-14);

Menimbang bahwa berdasarkan atas fakta-fakta hukum yang terungkap selama jalannya persidangan tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa objek sengketa *a quo* didasarkan atas prosedur Pemberian Pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama Meiselina atas sebidang tanah di Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 521/HGB/BPN-33.74/2019 tanggal 12-4-2019 sebagaimana terlampir Warkah Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00901/Karangrejo (*vide* bukti T-3 = T.II.Int-7);

Menimbang, bahwa selanjutnya dituangkan dalam Putusan Perkara Nomor 398/Pdt.G/2023/PN Smg, pada halaman 54 alinea ketiga *oleh karena pembelian tanah Garapan oleh Penggugat dari Rahmat Satipan tidak sah menurut hukum, sehingga dengan demikian, tuntutan Penggugat pada petitum angka 2, agar para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, secara mutatis mutandis, haruslah pula ditolak, karena sudah tidak beralasan hukum lagi*;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah termuat dalam Putusan Perkara Nomor 398/Pdt.G/2023/PN Smg Jo. Nomor

Halaman **73** dari **77** halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

219/PDT/2024/PT.SMG yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak lagi memiliki hubungan hukum langsung dengan objek sengketa atau dengan kata lain Penggugat tidak memenuhi kapasitas untuk mengajukan Gugatan, karena Penggugat tidak memiliki nilai yang harus dilindungi hukum, dan dalil kerugian yang dialami Penggugat tidak berdasar hukum serta bersifat subyektif;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak lagi memiliki hubungan hukum langsung dengan objek sengketa atau dengan kata lain Penggugat tidak memenuhi kapasitas untuk mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan dalam mengajukan gugatan (*legal standing*), beralasan hukum untuk dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan dalam mengajukan gugatan (*legal standing*) diterima, maka terhadap eksepsi selain dan selebihnya serta formal gugatan yang tidak dieksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

## **Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa dikarenakan berdasarkan pertimbangan sebelumnya Majelis Hakim telah menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan dalam mengajukan gugatan (*legal standing*) diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan pokok sengketa dan selanjutnya Gugatan Penggugat sudah sepatutnya dan beralasan hukum dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*), sebagaimana ketentuan Pasal 97 ayat (7) huruf c Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*), maka sesuai dengan ketentuan

Halaman **74** dari **77** halaman Putusan Nomor 42/G/2024/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

Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat selaku pihak yang kalah 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 Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lainnya berkaitan dengan perkara ini.

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

### Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan dalam mengajukan gugatan (*legal standing*) diterima;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp416.500,- (empat ratus enam belas ribu lima ratus rupiah);

Halaman 75 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/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

Demikian diputus dalam Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada hari Rabu tanggal 13 November 2024 oleh Kami Hj. SITI MAISYARAH, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua Majelis, Hj. SUAIDA IBRAHIM, S.H., M.H. dan KUSUMA FIRDAUS, S.H., M.H., masing-masing selaku Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum secara elektronik dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Selasa tanggal 19 November 2024, oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh AGUS DWIYONO, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, serta dihadiri secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan oleh Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

ttd

ttd

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

**Hj. SITI MAISYARAH, S.H., M.H.**

ttd

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

Panitera Pengganti

ttd

**AGUS DWIYONO, S.H., M.H.**

Halaman 76 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Rincian Biaya Perkara:

1. PNBP (Pendaftaran, Panggilan/Pemberitahuan, Redaksi) :	Rp 80.000,-
2. Biaya ATK :	Rp 225.000,-
3. Biaya Panggilan :	Rp 91.500,-
4. <u>Meterai</u> :	Rp 20.000,-
Jumlah :	Rp 416.500,-

(empat ratus enam belas ribu lima ratus rupiah)

Halaman 77 dari 77 halaman Putusan Nomor 42/G/2024/PTUN.SMG