



**PUTUSAN**

Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

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

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

**RR. DOMINIKA ERLINAWATI HP.** Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal di Banjar Wijaya Blok B56 A-7 RT. 005 RW. 007 Kelurahan Cipete, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, Pekerjaan Karyawan Swasta; Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Sri Arijani, S.H., M.H., CTA., dan kawan-kawan, semuanya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum "SRI ARIJANI, S.H., M.H., CTA. dan Rekan" beralamat di Jalan Lamper Tengah III No. 601 A Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, domisili elektronik ariyani\_sh@yahoo.co.id. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2023; Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PEKALONGAN**, Tempat Kedudukan di Jalan Wiroto No. 17 A Wiradesa, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Mukjizat, S.Si jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, dan kawan-kawan, semuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Aparatur Sipil Negara (ASN) dan PPNPN pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan Jalan Wiroto No. 17 A Wiradesa, Kabupaten Pekalongan Provinsi Jawa Tengah, domisili elektronik skpkabpk119@gmail.com. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 314/SKu-33.26.MP.01/IX/2023, tanggal 06 September 2023; Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut, telah membaca:

Halaman 1 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 60/PEN-DIS/2023/PTUN.SMG, tanggal 01 September 2023, tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 60/PEN-MH/2023/PTUN.SMG, tanggal 01 September 2023, tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 60/PEN-PPJS/2023/PTUN.SMG, tanggal 01 September 2023, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 60/PEN-PP/2023/PTUN.SMG, tanggal 01 September 2023, tentang Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 60/PEN-HS/2023/PTUN.SMG, tanggal 27 September 2023, tentang Hari Sidang;
6. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

#### **DUDUK PERKARA**

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 31 Agustus 2023, yang didaftarkan secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 31 Agustus 2023, dengan Register Perkara Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG, dan telah diperbaiki tanggal 27 September 2023, serta diajukan pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 04 Oktober 2023, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

#### **I. OBYEK GUGATAN**

Adapun Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan ini adalah sebagai berikut;

1. SERTIPIKAT PENGGANTI SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor: 05292/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01894/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 17/12/2019 Luas  $\pm$  4.529 M<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama MUSTAJIRIN dan MUDHOFAR.

Halaman 2 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



2. Peralihan SERTIPIKAT PENGANTI SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor: 00480/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 28/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01893/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 11/12/2019 Luas  $\pm$  5.188 M<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama ABDUL HADI NASHIRUDIN.

3. SERTIPIKAT PENGANTI SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor: 05296/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01890/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 04/12/2019 Luas  $\pm$  5.554 M<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama ZUBAIDAH dan BAEDHOWI.

## **II. KEWENANGAN MENGADILI**

Bahwa obyek sengketa tersebut adalah keputusan Tata Usaha Negara karena telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yaitu suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yaitu oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan telah menetapkan suatu surat yaitu Penerbitan:

1. SERTIPIKAT PENGANTI SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor: 05292/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01894/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 17/12/2019 Luas  $\pm$  4.529 M<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama MUSTAJIRIN dan MUDHOFAR.

2. Peralihan SERTIPIKAT PENGANTI SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor: 00480/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 28/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01893/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 11/12/2019 Luas  $\pm$  5.188 M<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama ABDUL HADI NASHIRUDIN.

3. SERTIPIKAT PENGANTI SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor: 05296/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01890/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 04/12/2019

Halaman 3 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



Luas  $\pm$  5.554 M<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama ZUBAIDAH dan BAEDHOWI.

Yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, yang berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yaitu bahwa:

a. Obyek Sengketa bersifat Konkrit artinya Obyek yang diputus Keputusan Tata Usaha Negara itu berwujud Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh TERGUGAT yaitu penerbitan :

1. SERTIPIKAT PENGANTI SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor: 05292/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01894/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 17/12/2019 Luas  $\pm$  4.529 M<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama MUSTAJIRIN dan MUDHOFAR.

2. Peralihan SERTIPIKAT PENGANTI SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor: 00480/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 28/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01893/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 11/12/2019 Luas  $\pm$  5.188 M<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama ABDUL HADI NASHIRUDIN.

3. SERTIPIKAT PENGANTI SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor: 05296/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01890/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 04/12/2019 Luas  $\pm$  5.554 M<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama ZUBAIDAH dan BAEDHOWI.

b. Obyek Sengketa bersifat Individual artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi ditujukan untuk orang atau badan hukum perdata tertentu yaitu dalam hal ini ditujukan kepada MUSTAJIRIN dan MUDHOFAR, ABDUL HADI NASHIRUDIN, serta ZUBAIDAH dan BAEDHOWI.

c. Obyek Sengketa bersifat final, artinya bahwa Keputusan Tata Usaha Negara itu adalah sudah definitif, dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum atau ketetapan yang tidak membutuhkan lagi persetujuan instansi lain dan obyek sengketa tersebut sudah

Halaman 4 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



definitif, serta menimbulkan akibat hukum yaitu dengan adanya obyek sengketa, PENGGUGAT kehilangan hak atas tanahnya dan tidak dapat memanfaatkan tanahnya secara keseluruhan sebagai akses jalan menuju Perumahan Mega Kencana yang merupakan usaha Perumahan PENGGUGAT.

Bahwa dikaitkan dengan pasal 47 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi “Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara” maka obyek sengketa a quo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ini.

### **III. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRASI**

Bahwa terhadap tenggang waktu dan upaya administrasi yang dilakukan oleh PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT pada tanggal 4 Oktober 2018 selaku Direktur PT. VENA MEGA KENCANA atas nama pribadi telah membeli Sebagian tanah untuk sarana akses jalan menuju Perumahan Mega Kencana dari 3 petani yang bernama MUSTAJIRIN, DASLORI, dan ZUBAIDAH berdasarkan Surat Keterangan Pernyataan Jual Beli Tanah Sebelum diajukan balik nama ke BPN/Kantor Pertanahan serta dikuatkan adanya bukti pembayaran pelunasan pembelian berupa kwitansi bermeterai, yang mana masing-masing tanah-tanah tersebut sudah tercatat pada Sertipikat Hak Milik, Adapun tanah-tanah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Sebidang tanah dengan luas  $\pm 205 \text{ M}^2$  yang terletak di Paesan Utara, RT. 02 RW 05, Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan, sebagaimana yang tercantum dalam petuk C Desa Nomor : 2880, Persil 216 D V, Luas  $\pm 4.648 \text{ M}^2$ , dan terhadap tanah tersebut tercatat pada SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR: 05292/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 07/08/2018 Surat Ukur Nomor:

Halaman 5 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG





01479/Kedungwuni Barat/2018 terbit tanggal 1/8/2018 Luas  $\pm$  4733 M<sup>2</sup> atas nama MUSTAJIRIN dan MUDHOFAR.

2. Sebidang tanah dengan luas  $\pm$  225 M<sup>2</sup> yang terletak di Paesan Utara RT. 02 RW. 05, Kelurahan Kedungwuni Barat Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan, dan terhadap tanah tersebut tercatat pada SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR: 00480/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 26/12/2012 Surat Ukur Nomor: 00095/Kedungwuni Barat/2012 terbit tanggal 12/12/2012 Luas  $\pm$  5413 M<sup>2</sup> atas nama DASLORI.

3. Sebidang tanah dengan luas  $\pm$  195 M<sup>2</sup> yang terletak di Paesan Tengah RT. 02 RW. 05 Kelurahan Kedungwuni Barat Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan, sebagaimana yang tercantum dalam petuk C Desa Nomor : 4210, Persil 12 D IV Luas  $\pm$  4700 M<sup>2</sup>, dan terhadap tanah tersebut tercatat pada SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR: 05296/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 07/08/2018 Surat Ukur Nomor: 01485/Kedungwuni Barat/2018 terbit tanggal 1/8/2018 Luas  $\pm$  4750 M<sup>2</sup> atas nama ZUBAIDAH dan BAEDHOWI.

Bahwa ketiga sebagian tanah-tanah tersebut yang dibeli oleh PENGUGAT guna digunakan sebagai akses jalan masuk Kawasan Perumahan Mega Kencana yang merupakan usaha perumahan milik PENGUGAT, hal ini sesuai dengan kwitansi pembayaran pada tanggal 04 Oktober 2018 dan Surat Keterangan pernyataan jual beli tanah sebelum diajukannya balik nama ke BPN / Kantor Pertanahan pada tanggal 17 desember 2018, serta Surat Keterangan Nomor: 475.2/2147 yang diterbitkan oleh Lurah Kedungwuni Barat tertanggal dari 16 Oktober 2018.

2. Bahwa terhadap pembelian tanah oleh PENGUGAT tersebut belum PENGUGAT ajukan permohonan pemecahan sertifikat atas nama PENGUGAT kepada TERGUGAT;

3. Bahwa terhadap tanah-tanah yang PENGUGAT beli tersebut, setelah dicermati dan dipelajari pada tanggal 19 Mei 2023, yang

Halaman 6 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



mana terhadap obyek sengketa tersebut telah adanya perubahan terhadap surat ukur serta gambar dan luas tanah telah berubah tidak sesuai dengan semula, yaitu bahwasanya tanah PENGUGAT dalam obyek sengketa telah beralih dan tercatat menjadi jalan desa;

4. Bahwa terhadap hal tersebut PENGUGAT telah mengajukan Upaya Administrasi secara tertulis, berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi PENGUGAT melakukan Upaya Administrasi yaitu Sebagai Berikut:

a. UPAYA KEBERATAN

Bahwa pada tanggal 26 Mei 2023 PENGUGAT telah mengajukan upaya keberatan melalui kuasa hukumnya SRI ARIJANI, SH, MH, CTA & Rekan dengan Surat Nomor 159/AY/UK/V/2023 perihal UPAYA KEBERATAN kepada TERGUGAT dan terhadap Surat Upaya Keberatan tersebut telah dijawab oleh TERGUGAT dengan surat Nomor MP.01/488-33.26/VI/2023 tertanggal 9 Juni 2023 dan diterima pada tanggal 11 Juni 2023 dan terhadap jawaban Upaya Keberatan tersebut TERGUGAT memberikan jawaban berkenaan dengan upaya keberatan tersebut PENGUGAT untuk mengajukan Surat Permohonan Pengaduan untuk dilakukan klarifikasi kepada para pihak dan selanjutnya dilakukan Mediasi. Bahwa untuk menindaklanjuti surat jawaban TERGUGAT tersebut pada akhirnya PENGUGAT mengajukan PENGADUAN dengan surat nomor: 162/AY/S.Pmh/VI/2023 tertanggal 15 Juni 2023 dengan harapan permasalahan dapat diselesaikan. Bahwa berdasarkan surat Nomor: 535/UND-33.26.600.MP.01/VI/2023 tertanggal 22 Juni 2023 perihal Undangan Klarifikasi PENGUGAT telah memenuhi undangan tersebut dan dilanjutkan adanya undangan mediasi dari TERGUGAT dengan surat nomor: 629/UND-33.26.600.MP.01/VII/2023 tertanggal 20 Juli 2023 dan terhadap

Halaman 7 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



hasil mediasi tersebut tidak adanya kesepakatan. Karena tidak adanya kesepakatan pada hasil mediasi maka PENGGUGAT mengajukan banding administrasi kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Propinsi Jawa Tengah.

b. UPAYA BANDING ADMINISTRASI

Bahwa PENGGUGAT mengajukan upaya banding administrasi melalui kuasa hukumnya SRI ARIJANI, SH, MH, CTA & Rekan tertanggal 14 Agustus 2023 kepada Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Jawa Tengah selaku atasan dari TERGUGAT sebagai tindak lanjut upaya keberatan PENGGUGAT sampai dengan dilakukannya mediasi dengan hasil tidak ada kesepakatan. Namun sampai dengan diajukannya gugatan ini belum adanya jawaban atas Banding Administrasi tersebut;

Bahwa tidak adanya jawaban Banding Administrasi merupakan Upaya Administrasi yang ditempuh oleh PENGGUGAT sejak saat itu maka dengan demikian pada tanggal 31 Agustus 2023 PENGGUGAT mendaftarkan gugatan ini di Kepaniteraan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang telah sesuai dengan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif dalam yang berbunyi "tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung 90 hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/ atau Pejabat Administrasi yang menangani Penyelesaian Upaya Administratif". Dan berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara gugatan PENGGUGAT Sah berdasarkan hukum dan sudah seharusnya diterima Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang.

#### IV.KEPENTINGAN

Bahwa dengan diterbitkannya obyek sengketa oleh TERGUGAT yaitu adanya perubahan pada gambar situasi yang mana tanah PENGGUGAT tercatat sebagai Jalan Desa bukanlah sebagai Jalan Perumahan Mega

Halaman 8 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG





Kencana maka kepentingan PENGUGAT merasa dirugikan yaitu PENGUGAT kehilangan hak atas tanahnya yang dibeli guna sebagai akses jalan menuju Perumahan Mega Kencana yang merupakan usaha perumahan PENGUGAT serta tidak dapat memanfaatkan tanah PENGUGAT secara keseluruhan sebagai akses jalan menuju Perumahan Mega Kencana. Bahwa dengan demikian dikaitkan pada pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 mengenai obyek sengketa yaitu, sangat merugikan PENGUGAT yaitu PENGUGAT akan kehilangan seluruh tanahnya serta tidak dapat memanfaatkan secara keseluruhan tanah tersebut untuk akses jalan menuju perumahan mega kencana yang merupakan usaha perumahan PENGUGAT.

## V. ALASAN-ALASAN DAN DASAR HUKUM

Adapun alasan hukum dalam gugatan PENGUGAT ini diajukan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT pada tanggal 4 Oktober 2018 selaku Direktur PT. VENA MEGA KENCANA atas nama pribadi telah membeli Sebagian tanah dari 3 petani yang bernama MUSTAJIRIN, DASLORI, dan ZUBAIDAH berdasarkan Surat Keterangan Pernyataan Jual Beli Tanah Sebelum diajukan balik nama ke BPN/Kantor Pertanahan serta dikuatkan adanya bukti pembayaran pelunasan pembelian berupa kwitansi bermeterai, yang mana masing-masing tanah-tanah tersebut sudah tercatat pada Sertipikat Hak Milik, Adapun tanah-tanah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Sebidang tanah dengan luas  $\pm 205 \text{ M}^2$  yang terletak di Paesan Utara, RT. 02 RW 05, Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan, sebagaimana yang tercantum dalam petuk C Desa Nomor : 2880, Persil 216 D V, Luas  $\pm 4.648 \text{ M}^2$  dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah milik daslori

Sebelah Barat : tanah milik Abd Nasir

Sebelah Selatan: tanah milik Kaliri

Halaman 9 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



Sebelah Timur : tanah milik Tauhid

dan terhadap tanah tersebut tercatat pada SERTIPIKAT HAK MILIK  
NOMOR: 05292/ Desa Kedungwuni Barat terbit tanggal 07/08/2018  
Surat Ukur Nomor: 01479/Kedungwuni Barat/2018 terbit tanggal  
1/8/2018 Luas  $\pm$  4733 M<sup>2</sup> atas nama MUSTAJIRIN dan  
MUDHOFAR.

2. Sebidang tanah dengan luas  $\pm$  225 M<sup>2</sup> yang terletak di Paesan  
Utara RT. 02 RW. 05, Kelurahan Kedungwuni Barat Kecamatan  
Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan dengan batas-batas sebagai  
berikut:

Sebelah Utara : tanah milik Hj. Zubaidah

Sebelah Barat : tanah milik M. Abd Natsir

Sebelah Selatan : tanah milik Mustajirin

Sebelah Timur : tanah milik Samroni

dan terhadap tanah tersebut tercatat pada SERTIPIKAT HAK MILIK  
NOMOR: 00480/Desa Kedungwuni Barat terbit tanggal 26/12/2012  
Surat Ukur Nomor: 00095/Kedungwuni Barat/2012 terbit tanggal  
12/12/2012 Luas  $\pm$  5413 M<sup>2</sup> atas nama DASLORI.

3. Sebidang tanah dengan luas  $\pm$  195 M<sup>2</sup> yang terletak di Paesan  
Tengah RT. 02 RW. 05 Kelurahan Kedungwuni Barat Kecamatan  
Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan, sebagaimana yang  
tercantum dalam petuk C Desa Nomor : 4210, Persil 12 D IV Luas  
 $\pm$  4700 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah milik Makdum

Sebelah Barat : tanah milik Salukhi

Sebelah Selatan : tanah milik Daslori

Sebelah Timur : tanah milik Samroni

dan terhadap tanah tersebut tercatat pada SERTIPIKAT HAK MILIK  
NOMOR: 05296/Desa Kedungwuni Barat terbit tanggal 07/08/2018  
Surat Ukur Nomor: 01485/Kedungwuni Barat/2018 terbit tanggal  
1/8/2018 Luas  $\pm$  4750 M<sup>2</sup> atas nama ZUBAIDAH dan BAEDHOWI.

Halaman 10 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



Bahwa ketiga sebagian tanah-tanah tersebut yang dibeli oleh PENGUGAT guna digunakan sebagai akses jalan masuk Kawasan Perumahan Mega Kencana yang merupakan usaha perumahan milik PENGUGAT, hal ini sesuai dengan kwitansi pembayaran pada tanggal 04 Oktober 2018 dan Surat Keterangan pernyataan jual beli tanah sebelum diajukannya balik nama ke BPN/Kantor Pertanahan pada tanggal 17 desember 2018, serta Surat Keterangan Nomor: 475.2/2147 yang diterbitkan oleh Lurah Kedungwuni Barat tertanggal dari 16 Oktober 2018. Bahwa terhadap hal tersebut PENGUGAT telah melakukan berbagai upaya mulai pengukuran, pengurugan dan sampai pembuatan jalan sebagai akses menuju PERUMAHAN MEGA KENCANA yang merupakan usaha perumahan PENGUGAT, dan Dan terhadap sebagian tanah-tanah yang dibeli oleh PENGUGAT yang mana terhadap tanah-tanah tersebut tercatat pada ketiga Sertipikat Hak Milik yaitu sebagai berikut:

1. SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR: 05292/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 07/08/2018 Surat Ukur Nomor: 01479/Kedungwuni Barat/2018 terbit tanggal 1/8/2018 Luas  $\pm$  4733 M<sup>2</sup> atas nama MUSTAJIRIN dan MUDHOFAR.
2. SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR: 00480/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 26/12/2012 Surat Ukur Nomor: 00095/Kedungwuni Barat/2012 terbit tanggal 12/12/2012 Luas  $\pm$  5413 M<sup>2</sup> atas nama DASLORI.
3. SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR: 05296/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 07/08/2018 Surat Ukur Nomor: 01485/Kedungwuni Barat/2018 terbit tanggal 1/8/2018 Luas  $\pm$  4750 M<sup>2</sup> atas nama ZUBAIDAH dan BAEDHOWI.

semula terhadap gambar situasi tanah pada ketiga sertipikat tersebut tidak tercatat adanya JALAN DESA. Namun setelah adanya penerbitan obyek sengketa oleh TERGUGAT terhadap gambar situasi tanah tercatat JALAN DESA, yang mana setelah



dicermati JALAN DESA yang tercatat tersebut secara jumlah luas tanahnya merupakan tanah-tanah PENGGUGAT yang dibeli untuk akses jalan masuk PERUMAHAN MEGA KENCANA yang merupakan usaha perumahan PENGGUGAT;

2. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Nomor: 475.2/2147 yang diterbitkan oleh Lurah Kedungwuni Barat tertanggal 16 Oktober 2018 menerangkan bahwasanya PERUMAHAN MEGA KENCANA telah melaksanakan pengadaan/ pembelian tanah untuk akses jalan masuk ke Kawasan Perumahan Mega Kencana yang terletak di wilayah Kelurahan Kedungwuni Barat, dan terhadap tanah-tanah tersebut semula tercatat dalam sertipikat Hak Milik sebagai berikut:

1. SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR: 05292/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 07/08/2018 Surat Ukur Nomor: 01479/Kedungwuni Barat/2018 terbit tanggal 1/8/2018 Luas  $\pm$  4733 M<sup>2</sup> atas nama MUSTAJIRIN dan MUDHOFAR.
2. SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR: 00480/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 26/12/2012 Surat Ukur Nomor: 00095/Kedungwuni Barat/2012 terbit tanggal 12/12/2012 Luas  $\pm$  5413 M<sup>2</sup> atas nama DASLORI.
3. SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR: 05296/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 07/08/2018 Surat Ukur Nomor: 01485/Kedungwuni Barat/2018 terbit tanggal 1/8/2018 Luas  $\pm$  4750 M<sup>2</sup> atas nama ZUBAIDAH dan BAEDHOWI.

Dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Muhammad Furqon.  
Sebelah Selatan : Jalan Kaplingan.  
Sebelah Barat : Hadikoh dan Riri, Jalel, Mohamad Farcki.  
Sebelah Timur : Zubaedah- Baedhowi, Abdul Jadi Nashirudin.  
Mustajirin – Mudhofar.

3. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan No. 475.2/1311 yang diterbitkan oleh Lurah Kedungwuni Barat tertanggal 12 desember 2022 dalam surat tersebut menerangkan bahwasanya terhadap tanah-



tanah yang telah dibeli oleh PENGGUGAT guna sebagai akses jalan Kawasan perumahan mega kencana usaha perumahan PENGGUGAT belum ada pelepasan ke Pemerintahan Desa/kelurahan;

4. Bahwa berdasarkan Surat Nomor: 045.2/1859 yang diterbitkan oleh Plt Kepala Dinas PERKIM dan LH Kabupaten Pekalongan tertanggal 23 Desember 2022 bahwasanya terhadap surat tersebut menerangkan Perumahan Mega Kencana usaha perumahan milik PENGGUGAT terhadap tanah yang dibeli oleh PENGGUGAT sebagai jalan akses masuk kekawasan Perumahan Mega Kencana belum pernah menyerahkan prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dari Pengembang Kepada Pemerintah daerah Kabupaten Pekalongan sampai surat yang ditujukan tersebut dibuat;

5. Bahwa tanpa sepengetahuan PENGGUGAT adanya penerbitan obyek sengketa oleh TERGUGAT yang mana tanah PENGGUGAT telah menjadi jalan desa dengan dasar adanya pelepasan hak sehingga tanah yang seharusnya tercatat pada obyek sengketa adalah atas nama PENGGUGAT namun tercatat sebagai JALAN DESA sehingga PENGGUGAT kehilangan hak atas tanahnya serta tidak dapat memanfaatkan secara keseluruhan tanahnya sebagai akses jalan masuk menuju Perumahan Mega Kencana yang merupakan usaha Perumahan PENGGUGAT;

6. Bahwa terhadap penerbitan obyek sengketa baik obyek sengketa nomer 1, 2 dan 3 dikarenakan blanko RUSAK dan terhadap permohonan kepada TERGUGAT sampai dengan diterbitkannya obyek sengketa diajukan dalam waktu yang bersamaan hal ini tercatat pada penerbitan obyek sengketa pada bulan Februari dan tahun 2020 dengan tanggal yang berbeda;

7. Bahwa berdasarkan hasil klarifikasi dan Mediasi PENGGUGAT kepada TERGUGAT melalui Kasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa bahwasanya terhadap terbitnya obyek sengketa yang mana tanah PENGGUGAT keberadaannya telah menjadi jalan desa dalam gambar surat ukur dan terhadap Nomor pada Sertipikat Hak Milik

Halaman 13 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG





masih tetap tidak ada perubahan yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 05292, SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR: 00480 dan SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR: 05296, dikarenakan adanya pelepasan hak yang diajukan oleh pemilik tanah yang bernama Muhammad Furqon bukanlah PENGGUGAT sebagai pemilik dari sebagian tanah yang dibeli dengan tujuan sebagai akses jalan menuju PERUMAHAN MEGA KENCANA namun Muhammad Furqon dalam hal ini sebagai pemilik tanah secara keseluruhan berdasarkan Akta Pengikatan Jual beli Nomor: 441 dalam hal ini kedudukan penjual adalah Daslori dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 442 dalam hal ini kedudukan Penjual adalah Ny. Zubaedah dan Baedhowi dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 443 dalam hal ini kedudukan Penjual adalah Mustajirin dan Mudhofar ketiga Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dibuat oleh Nasrizal, SH,M.Kn Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Pekalongan, yang mana semua Akta tersebut dibuat pada tanggal 31 Mei 2019, hal ini bertentangan dengan pasal 57 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “ Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris”,

8. Bahwa dengan diterbitkannya obyek sengketa yang mencatatkan tanah PENGGUGAT sebagai jalan desa dikarenakan adanya Pelepasan Hak dari Muhammad Furqon sebagai pemilik tanah yaitu Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 191, Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No.192 dan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 193 ketiga Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tersebut dibuat oleh Nasrizal, SH, M.Kn Notaris dan Pejabat Akta Tanah Kabupaten Pekalongan, yang mana semua Akta tersebut dibuat pada tanggal 26 Agustus 2019;

Halaman 14 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



9. Bahwa berdasarkan surat pernyataan Muhammad Furqon yang menyatakan bahwasanya terhadap dokumen yang berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 441, Nomor:442, Nomor 443 serta Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor:191, nomor:192, dan Nomor: 193 yang mana semuanya dibuat oleh Nasrizal, SH., M.Kn Notaris dan PPAT Kabupaten Pekalongan terhadap isinya adalah TIDAK BENAR, hal ini dikarenakan Muhammad Furqon tidak pernah merasa membeli atau melakukan pengikatan jual beli atas obyek tanah sebagaimana tersebut dalam Akta pengikatan Jual beli dan tidak pernah melakukan pelepasan Hak Atas Tanah sebagaimana tersebut dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dikarenakan tidak pernah menerangkan dan menyatakan bahwa sebagai pemilik tanah;

10. Bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan obyek sengketa sebagai dasar adalah adanya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dalam hal ini sebagai pemilik tanah sehingga yang seharusnya tanah tersebut tanah PENGGUGAT mengakibatkan tercatat menjadi jalan desa adalah cacat hukum, hal ini TERGUGAT telah melanggar tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah tersebut yaitu mengumpulkan data fisik maupun data Yuridis yang benar hal ini bertentangan dengan pasal 52 huruf (c) dan (d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi (c) "menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau pengusaha tanah", (d) "mengumumkan data fisik dan data Yuridis yang sudah dikumpulkan". Bahwa terhadap pengukuran ulang guna permohonan sertipikat Pengganti sangat jelas bahwasanya sebagian tanah tersebut adalah tanah PENGGUGAT yang sudah seharusnya melibatkan PENGGUGAT dalam melakukan pengukuran ulang bukanlah Muhammad Furqon yang menurut PENGGUGAT tidak

Halaman 15 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



mempunyai hak atas tanah tersebut maka TERGUGAT dalam menerbitkan obyek sengketa guna perolehan hasil pengukuran telah melanggar pasal 17 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “ Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan “, dengan demikian dasar penerbitan obyek sengketa adalah cacat hukum maka sudah sepantasnyalah obyek sengketa haruslah DIBATALKAN;

11. Bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan obyek sengketa secara prosedur adalah tidak benar mengingat dasar penerbitan obyek sengketa yang mengakibatkan adanya perubahan gambar situasi tanah yang tercatat Jalan Desa yang merupakan pada jalan desa adalah tanah PENGUGAT serta adanya perubahan luas tanah yang telah berkurang sebagaimana setelah dicermati luas tanah yang berkurang tersebut tanah PENGUGAT dan luas tanah yang seharusnya tercatat pada obyek sengketa justru tercatat sebagai jumlah luas tanah pada JALAN DESA adalah pelepasan hak ADALAH cacat hukum maka sudah seharusnya obyek sengketa DIBATALKAN;

12. Bahwa terhadap penerbitan obyek sengketa dengan alasan Blanko rusak sangat tidak masuk akal mengingat penerbitan obyek sengketa diajukan secara Bersama dengan bulan dan tahun yang sama dan berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah yang cacat hukum, maka tindakan TERGUGAT yang mana telah menerbitkan Obyek Sengketa adalah CACAT HUKUM dalam hal ini TERGUGAT bertentangan dengan Pasal 10 ayat (1) huruf a, c, dan d Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi : Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik yang dimaksud dalam Undang-Undang meliputi asas:

Halaman 16 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



a.) Asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

c.) Asas ketidakberpihakan adalah asas yang mewajibkan badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan pertimbangan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif.

d.) Asas Kecermatan adalah asas yang dimana pemerintah diwajibkan untuk teliti dalam menangani segala administrasi dengan masyarakat;

13. Bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan Obyek Sengketa tanpa melalui prosedur yang benar, dengan demikian Obyek Sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum dengan alasan Bahwa TERGUGAT telah melanggar yaitu:

1. Peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebagai berikut:

a. Pasal 52 huruf (c) dan (d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. pasal 17 ayat 2 dan Pasal 57 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Pasal 10 ayat (1) huruf a, c, dan d Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.

Bahwa dengan demikian Tindakan TERGUGAT dalam menerbitkan Obyek Sengketa tersebut telah memenuhi kualifikasi ketentuan yang terdapat dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b



Undang-Undang No.9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena itu cukup beralasan hukum PENGUGAT untuk mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang agar Obyek Sengketa yang telah diterbitkan oleh TERGUGAT tersebut dinyatakan batal atau tidak sah, dengan demikian mewajibkan kepada TERGUGAT untuk mencabut Obyek Sengketa yang telah diterbitkannya, serta mewajibkan TERGUGAT untuk membayar perkara yang timbul dalam perkara ini.

#### 4. HAL-HAL YANG DIMINTA

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, PENGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang untuk menerima, memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah :
  1. SERTIPIKAT PENGANTI SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor: 05292/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01894/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 17/12/2019 Luas  $\pm$  4.529 M<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama MUSTAJIRIN dan MUDHOFAR.
  2. Peralihan SERTIPIKAT PENGANTI SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor: 00480/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 28/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01893/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 11/12/2019 Luas  $\pm$  5.188 M<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama ABDUL HADI NASHIRUDIN.
  3. SERTIPIKAT PENGANTI SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor: 05296/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01890/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 04/12/2019 Luas  $\pm$  5.554 M<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama ZUBAIDAH dan BAEDHOWI.
3. Mewajibkan kepada TERGUGAT untuk mencabut:

Halaman 18 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. SERTIPIKAT PENGANTI SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor: 05292/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01894/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 17/12/2019 Luas  $\pm 4.529 \text{ M}^2$  terakhir tercatat atas nama MUSTAJIRIN dan MUDHOFAR.
2. Peralihan SERTIPIKAT PENGANTI SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor: 00480/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 28/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01893/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 11/12/2019 Luas  $\pm 5.188 \text{ M}^2$  terakhir tercatat atas nama ABDUL HADI NASHIRUDIN.
3. SERTIPIKAT PENGANTI SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor: 05296/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01890/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 04/12/2019 Luas  $\pm 5.554 \text{ M}^2$  terakhir tercatat atas nama ZUBAIDAH dan BAEDHOWI.

4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini.

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 Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan telah memanggil pihak ketiga yang namanya tercantum dalam objek sengketa atas nama Mustajirin, Mudhofar, Abdul Hadi Nashirudin, Zubaidah dan Baedhowi. Atas surat panggilan tersebut, pada tanggal 12 Oktober 2023 Pengadilan telah menerima Surat Pernyataan tanggal 05 Oktober 2023 dari pihak ketiga melalui PTSP Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang pada pokoknya menyatakan tidak ikut sebagai pihak dalam Perkara Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG;

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 17 Oktober 2023, yang diajukan pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 18 Oktober 2023, pada pokoknya:

**Bahwa yang menjadi obyek Sengketa adalah:**

Penerbitan sertifikat pengganti terhadap:

Halaman 19 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05292/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01894/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 17/12/2019 luas  $\pm$  4.529 M2 terakhir tercatat atas nama Mustajirin dan Mudhofar.
- b. Peralihan Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 28/02/2020 Surat Ukur Nomor 01893/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 11/12/2019 Luas  $\pm$  5.188 M2 terakhir tercatat atas nama Abdul Hadi Nashirudin.
- c. Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05296/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor 01890/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 04/12/2019 Luas + 5554 M2 terakhir tercatat atas nama Zubaidah dan Baedhowi.

Kesemuanya terletak di Desa Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan.

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

## 2. TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN

- a. Buku Tanah Hak Milik Nomor 05292/Kedungwuni Barat, yang terletak di Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan.

- Pendaftaran Pertama kali Sertipikat Hak Milik Nomor 05292/Kedungwuni Barat, Asal Hak: Konversi Pengakuan Hak Yasan C. 4492 Ps. 216 D. V/Pertanian. NIB. 11.31.13.19.04237. Penunjuk : Jual Beli berdasarkan Berita Acara Kesaksian Tanggal 26-01-2018. Surat Ukur Tanggal 01-08-2018, Nomor Surat Ukur: 01479/KedungwuniBarat/2018, Luas 4733 M2 Atas nama : 1. MUSTAJIRIN. 2. MUDHOFAR Tanggal Penerbitan Sertipikat 07-08-2018, DI 208 Nomor: 13559/2018, DI 307 Nomor: 28520/2018.

Halaman 20 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

### Disclaimer

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



- Buku Tanah Hak Milik Nomor 05292/Kedungwuni Barat, yang terletak di Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan.

Berasal dari Penerbitan Sertipikat Pengganti karena blangko rusak Hak Milik Nomor 05292 dengan blangko baru No Seri: AAR012536.; NIB. 11.31.13.19.04237; Surat Ukur Tanggal 17/12/2019, Nomor SU; 01894/Kedungwuni Barat/2019, Luas: 4.529 M<sup>2</sup>.; Tanggal Penerbitan Sertipikat 25 Februari 2020, Atas nama: 1. MUSTAJIRIN, 2. MUDHOFAR. Tanggal Penerbitan Sertipikat : 25 Februari 2020, DI 208 No. 3507/2020, DI 307 no. 6796/2020.

b. Buku Tanah Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat, yang terletak di Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan.

- Pendaftaran Pertama kali Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat, berasal dari C. 7106 Ps. 216 D. V/Pertanian, NIB. 11.31.13.19.02192.; Surat Ukur Tanggal 12-12-2012, Nomor: 00095/KedungwuniBarat/2012, Luas  $\pm$  5.413 M<sup>2</sup>. Atas nama : DASLORI. Penerbitan Sertipikat Tanggal 26-12-2012.; DI 208 Nomor: 18725/2012.; DI 307 Nomor: 36816/2012.

- Buku Tanah Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat, yang terletak di Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan. Berasal dari Penerbitan Sertipikat Pengganti karena blangko rusak Hak Milik Nomor 00480 dengan blangko baru No Seri: AAR012323.; NIB. 11.31.13.19.02192.; SU tanggal 11/12/2019 Nomor SU: 01893/Kedungwuni Barat/2019, Luas: 5188 M<sup>2</sup>. Atas nama DASLORI, Tanggal Penerbitan Sertipikat : 28 Februari 2020, DI 208 No. 3861/2020, DI 307 no. 7617/2020.

- Pembagian Hak Bersama, Berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 233/2021, tanggal 04/08/2021, yang dibuat oleh Risa Nilawati, SH., M.Kn. selaku PPAT. Atas nama : Abdul Hadi

Halaman 21 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



Nashirudin, Tanggal lahir 23/07/1976. Tanggal disertipikat: 13 Agustus 2021, DI 208 No. 35362/2021, DI 307 no. 74051/2021.

- Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat, Pemecahan: Dari Bidang tanah ini telah diadakan pemecahan berdasarkan Siteplan yang dikeluarkan oleh Dinas PUPR tanggal 24 Desember 2021 menjadi Sertifikat Hak Milik No. 05998 s/d No. 06042/Kedungwuni Barat seluas 3.254 M2, selanjutnya diuraikan dalam SU. 02220 s/d 02264/KedungwuniBarat/2022, tanggal 20/01/2022, selanjutnya lihat Buku Tanah/Sertipikat Nomor: HM.No. 05998 sampai dengan HM.No. 06042, Luas : 3.254 m2, Sisa Luas  $\pm$  1.934 m2 digunakan untuk Fasum dan Fasos. Tanggal Sertipikat 20 Januari 2022. Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/ Kedungwuni Barat, Tidak Berlaku Lagi.

c. Buku Tanah Hak Milik Nomor 05296/Kedungwuni Barat, yang terletak di Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan.

- Pendaftaran Pertama kali Sertipikat Hak Milik Nomor 05296/Kedungwuni Barat, Penunjuk: Waris berdasarkan Berita Acara Kesaksian Tgl. 29-03-2018. Asal Hak: Pengakuan Hak Yasan C. 7900 Ps. 12 D. IV. NIB. 11.31.13.19.04241, Surat Ukur Tanggal 01-08-2018, Nomor: 01485/Kedungwuni Barat/2018, Luas 4750 M2. Atas nama : 1. ZUBAIDAH, 2. BAEDHOWI. Tanggal Penerbitan Sertipikat 07-08-2018, DI 208 Nomor: 13563/2018, DI 307 Nomor: 28524/2018.

- Buku Tanah Hak Milik Nomor 05296 /Kedungwuni Barat, yang terletak di Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan. Berasal dari Penerbitan Sertipikat Pengganti karena blangko rusak Hak Milik Nomor 05296 dengan blangko baru No Seri: AAR0011783.; NIB. 11.31.13.19.04241. SU Nomor 01890/Kedungwuni Barat/2019, Luas: 4554 M2. Atas nama: 1. ZUBAIDAH, 2. BAEDHOWI.

Halaman 22 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



Tanggal Penerbitan Sertipikat : 28 Februari 2020, DI 208 No. 3513/2020, DI 307 no. 6802/2020.

- d. 1. Tanggal terbit Sertipikat 28 Februari 2020 (Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat), Tanggal terbit Sertipikat 25 Februari 2020 (Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05292/Kedungwuni Barat), Tanggal terbit Sertipikat 8 Februari 2020 (Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05296/Kedungwuni Barat), berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".
2. Tanggal terbit Sertipikat 28 Februari 2020 (Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat), Tanggal terbit Sertipikat 25 Februari 2020 (Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05292/Kedungwuni Barat, Tanggal terbit Sertipikat 8 Februari 2020 (Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05296/Kedungwuni Barat), berdasarkan Pasal 18 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: "Jika dalam waktu 2 bulan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini tidak ada yang mengajukan keberatan, maka hak atas tanah itu dibukukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dalam daftar buku-tanah yang bersangkutan. Jika ada yang mengajukan keberatan, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menunda pembukuannya sampai ada keputusan hakim yang membenarkan hak pemohon atas tanah itu."
- e. Para Penggugat mengajukan Upaya Administrasi Ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan tanggal 14 Juni 2023, Perihal Pengaduan, dan Klarifikasi, Hari Selasa tanggal 04

Halaman 23 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2023, Keperluan: Mediasi I pada hari Rabu tanggal 26 Juli 2023. Tindak lanjut Mediasi, untuk mengerucutkan permasalahan: Ibu Ariyani minta 1 minggu (1 minggu sd tanggal 2 Agustus 2023), dan sampai dengan kami terima surat tanggal 7 Agustus 2023, ibu Ariyani belum memberi kabar bagaimana hasil rembukan dengan Principal. Surat dengan Nomor Agenda BPN Kab PKI : 965/AG-VIII/2023, Diterima Tanggal 10 Agustus 2023 terima surat Nomor : 139/AY/Pembth./VIII/2023, tanggal 2 Agustus 2023, Perihal Pemberitahuan. maka Permasalahan Sertipikat Hak Milik Nomor : 00480/ Kedungwuni Barat Atas nama DASLORI, Nomor 05296/ Kedungwuni Barat Atas nama ZUBAIDAH dan BAEDHOWI, dan Nomor 5292/ Kedungwuni Barat atas nama MUSTAJIRIN DAN MUDHOFAR Terletak di Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan.

Berdasarkan hasil mediasi hari Rabu tanggal 26 Juli 2023:

- a. Atas Dasar Kesimpulan Pokok – Pokok Mediasi Diatas, Permasalahan tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, "TELAH SELESAI", dapat dinyatakan bahwa Mediasi ini tidak tercapai Kesepakatan.
- b. Terhadap semua Pihak yang bersengketa untuk dapat melakukan Penyelesaian dengan Upaya Lain Sesuai Peraturan Perundangan yang berlaku.

Permohonan Upaya administrasi Banding Ke Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah di Semarang dengan Surat No 160/AY/BA/V/2023, tanggal 5 Juni 2023, Perihal Banding Administrasi Ke Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan terima surat dari Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah terkait dengan Banding Administrasi. surat tanggal 02 Agustus 2023 Nomor : MP.02.02/3885-33/VIII/2023 perihal Banding Administrasi sebagaimana tersebut pada pokok surat, yang kami terima tanggal 7 Agustus 2023, dan Jawaban kami surat tanggal 15 Agustus

Halaman 24 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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



2023, Nomor: MP.01/739-33.26/VIII/2023, Perihal: Banding Administrasi.

f. Tanggal terbit Sertipikat 28 Februari 2020 (Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat), Tanggal terbit Sertipikat 25 Februari 2020 (Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05292/Kedungwuni Barat, Tanggal terbit Sertipikat 8 Februari 2020 (Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05296/Kedungwuni Barat), berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi " Dalam hal atas suatu bidangtanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu 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".

Tanggal terbit Sertipikat 28 Februari 2020 (Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat), Tanggal terbit Sertipikat 25 Februari 2020 (Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05292/Kedungwuni Barat, Tanggal terbit Sertipikat 8 Februari 2020 (Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05296 /Kedungwuni Barat), mengajukan permohonan Mediasi I pada hari Rabu tanggal 26 Juli 2023.

Surat Panggilan dari PTUN Semarang surat tanggal 01 September 2023, Nomor Agenda 1069/AG-/IX/2023, terima tanggal 5 September 2023, Surat Panggilan No. 60/G/2023/PTUN.Smg Panggilan Pemeriksaan Perkara pada hari Kamis Tanggal 7-9-2023, di PTUN Semarang. Jl. Abdulrahman Saleh No. 89 Semarang.

#### **5. Gugatan Obscuur Libel (Kabur)**

Halaman 25 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang mengada-ada, karena Tergugat dalam menerbitkan obyek gugatan berdasarkan :

- a. Undang Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA);

- b. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- c. Undang Undang Republik Indonesia No 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 Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan telah diubah lagi dengan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Pasal 2 yang berbunyi: Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang undang ini : a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;

- d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;

- e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020

tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;

Halaman 26 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;

Bahwa Obyek gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Bukan Milik Penggugat, tetapi milik sesuai atas nama Pemegang Hak Obyek Gugatan, yang ada dalam Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05292/Kelurahan Kedungwuni Barat atas nama Mustajirin dan Mudhofar, Peralihan Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/ Kelurahan Kedungwuni Barat atas nama Abdul Hadi Nashirudin, Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05296/ Kelurahan Kedungwuni Barat atas nama Zubaidah dan Baedhowi, sedangkan bidang tanah yang dimaksud oleh Penggugat sudah menjadi Jalan, (Seluas 225 M2 sebagian dari SHM. No. 00480, Seluas 205 M2 sebagian dari SHM. No 05292, Seluas 195 M2 sebagian dari SHM. No sebagian dari SHM. No.05296), sesuai Surat Keterangan Nomor: 475.2/2147, tanggal 16 Oktober 2018, bahwa Perumahan Mega Kencana benar telah melaksanakan pengadaan/pembelian tanah untuk Akses Jalan Masuk ke Kawasan Perumahan Mega Kencana Kedungwuni Barat, Surat dari Pemerintah Kabupaten Pekalongan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP, Nomor 640/557, tanggal 22 Maret 2019, Perihal Persetujuan Site Plan Perumahan Mega Kencana.

- a. Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan SK Bupati Pekalongan, No. 591/075 Tahun 2019, Tanggal 24 Mei 2019, Bidang tanah ini sebagian dirubah penggunaannya menjadi Non Pertanian. Untuk Kegiatan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00480 atas nama DASLORI. Seluas 225 M2, sebagian dari luas 5413 m2. Tanggal disertipikat : 12 Juli 2019, DI 208 No. 27745/2019, DI 307 no. 56203/2019.

Halaman 27 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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



b. Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan SK Bupati Pekalongan, No. 591/074 Tahun 2019, Tanggal 24 Mei 2019  
Bidang tanah ini sebagian dirubah penggunaannya menjadi Non Pertanian

Untuk Kegiatan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 05292 Atas nama : 1. MUSTAJIRIN, 2. MUDHOFAR

Seluas 205 M2, sebagian dari luas 4733 M2.

Tanggal disertipikat : 12 Juli 2019, DI 208 No. 27747/2019, DI 307 no. 56225/2019.

c. Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan SK Bupati Pekalongan, No. 591/073 Tahun 2019, Tanggal 24 Mei 2019.

Bidang tanah ini sebagian dirubah penggunaannya menjadi Non Pertanian. Untuk Kegiatan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 05296 Atas nama : 1. ZUBAIDAH, 2. BAEDHOWI.

Seluas 195 M2, sebagian dari luas 4750 m2

Tanggal disertipikat : 12 Juli 2019, DI 208 No. 27746/2019, DI 307 no. 56204/2019.

Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara, karena gugatan Penggugat yang tidak berdasarkan pada alasan yang jelas dan tidak berdasarkan hukum, mengingat proses penerbitan Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05292/Kelurahan Kedungwuni Barat atas nama Mustajirin dan Mudhofar, Peralihan Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/ Kelurahan Kedungwuni Barat atas nama Abdul Hadi Nashirudin, Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05296/ Kelurahan Kedungwuni Barat atas nama Zubaidah dan Baedhowi, Kesemuanya terletak di Desa Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan, dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka gugatan tersebut menjadi tidak layak dan oleh karenanya mohon

Halaman 28 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG





kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

I. Bahwa Jawaban tergugat dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara ini.

II. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat dalam pokok perkara kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

III. Obyek Sengketa :

a. Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05292/Desa Kedungwuni Barat atas nama Mustajirin dan Mudhofar.

b. Peralihan Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Desa Kedungwuni Barat atas nama Abdul Hadi Nashirudin

c. Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05296/Desa Kedungwuni Barat atas nama Zubaidah dan Baedhowi

Kesemuanya terletak di Desa Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan.

IV. Data yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan:

a. Buku Tanah Hak Milik Nomor 05292/Kedungwuni Barat, yang terletak di Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan.

1. Pendaftaran Pertama kali Sertipikat Hak Milik Nomor 05292/Kedungwuni Barat, Asal Hak: Konversi Pengakuan Hak Yasan C. 4492 Ps. 216 D. V/Pertanian. NIB. 11.31.13.19.04237. Penunjuk : Jual Beli berdasarkan Berita Acara Kesaksian Tanggal 26-01-2018. Surat Ukur Tanggal 01-



08-2018, Nomor Surat Ukur: 01479/KedungwuniBarat/2018,  
Luas 4.733 M2.

Atas nama : 1. MUSTAJIRIN. 2. MUDHOFAR

Tanggal Penerbitan Sertipikat 07-08-2018, DI 208 Nomor:  
13559/2018, DI 307 Nomor: 28520/2018.

2. Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan SK Bupati  
Pekalongan, No. 591/074 Tahun 2019, Tanggal 24 Mei 2019  
Bidang tanah ini sebagian dirubah penggunaannya menjadi  
Non Pertanian

Untuk Kegiatan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Sertipikat  
Hak Milik Nomor 05292 Atas nama : 1. MUSTAJIRIN, 2.  
MUDHOFAR

Seluas 205 M2, sebagian dari luas 4733 M2.

Tanggal disertipikat : 12 Juli 2019, DI 208 No. 27747/2019, DI  
307 no. 56225/2019.

Dalam pengajuan permohonan Pertimbangan Tehnis  
Pertanahan Dalam Rangka Perubahan Penggunaan  
Pemanfaatan Tanah, Nama Pemohon: Yanu Arika Widodo,  
Atas nama: 1. MUSTAJIRIN, 2. MUDHOFAR. Sertipikat Hak  
Milik Nomor: 05292/Kedungwuni Barat, Luas Permohonan:  
205 m2 sebagian dari luas 4733 m2, Rencana Penggunaan  
Tanah: Akses Jalan, Arahkan Fungsi Kawasan Permukiman,  
berdasarkan Persetujuan Prinsip oleh Bupati Pekalongan  
Nomor: 510.4/04036 tanggal 04 Desember 2018, perihal  
Pembangunan Perumahan Mega Kencana di kelurahan  
Kedungwuni barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten  
Pekalongan, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP;  
dan dilampiri Surat Keterangan Pernyataan Jual Beli Tanah  
sebelum diajukan Balik Nama ke BPN/Kantor Pertanahan,  
Penjual atas nama MUSTAJIRIN, sebagian seluas  $\pm$  205 m2  
(lebar 5 x panjang 41 m) dijual lepas kepada: RR Dominika  
Erlinawati HP, tanggal 17 Desember 2018, dan berdasarkan

Halaman 30 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



Surat Keterangan Nomor: 475.2/2147, tanggal 16 Oktober 2018, bahwa Perumahan Mega Kencana benar telah melaksanakan pengadaan/pembelian tanah untuk Akses Jalan Masuk ke Kawasan Perumahan Mega Kencana Kedungwuni Barat, Surat dari Pemerintah Kabupaten Pekalongan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP, Nomor 640/557, tanggal 22 Maret 2019, Perihal Persetujuan Site Plan Perumahan Mega Kencana).

3. Sertipikat Pengganti karena blangko Rusak, Sertipikat Hak Milik Nomor 05292/Kedungwuni Barat, Telah diterbitkan Sertipikat Pengganti karena blangko rusak dengan blangko baru No Seri: AAR012536.; NIB. 11.31.13.19.04237; SU Nomor 01894/Kedungwuni Barat/2019, Luas: 4.529 M2.; Tanggal di Sertipikat 25 Februari 2020.

Berkas Permohonan Sertipikat Pengganti Karena Rusak Sertipikat Hak Milik Nomor 05292/Kedungwuni Barat, Nomor Berkas 140434/2019, tanggal 9/12/2019, Dengan PBT (Peta Bidang Tanah) No. - tanggal 03 Desember 2019, berkas ukur No. 123188/2019 atas nama 1. MUSTAJIRIN, 2. MUDHOFAR, dengan Luas 4529 m2, DI 302 Nomor 53181/2019, tanggal 02-09-2019

4. Buku Tanah Hak Milik Nomor 05292 /Kedungwuni Barat, yang terletak di Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan.

Berasal dari Penerbitan Sertipikat Pengganti karena blangko rusak Hak Milik Nomor 05292 dengan blangko baru No Seri: AAR012536.; NIB. 11.31.13.19.04237; Surat Ukur Tanggal 17/12/2019, Nomor SU; 01894/Kedungwuni Barat/2019, Luas: 4.529 M2.; Tanggal Penerbitan Sertipikat 25 Februari 2020, Atas nama: 1. MUSTAJIRIN, 2. MUDHOFAR.

Halaman 31 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



Tanggal Penerbitan Sertipikat : 25 Februari 2020, DI 208 No.  
3507/2020, DI 307 no. 6796/2020.

b. Buku Tanah Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat, yang terletak di Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan.

1. Pendaftaran Pertama kali Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat, berasal dari C. 7106 Ps. 216 D. V/Pertanian, NIB. 11.31.13.19.02192,; Surat Ukur Tanggal 12-12-2012, Nomor: 00095/KedungwuniBarat/2012, Luas  $\pm$  5.413 M<sup>2</sup>. Atas nama : DASLORI.

Penerbitan Sertipikat Tanggal 26-12-2012,; DI 208 Nomor: 18725/2012,; DI 307 Nomor: 36816/2012.

2. Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan SK Bupati Pekalongan, No. 591/075 Tahun 2019, Tanggal 24 Mei 2019, Bidang tanah ini sebagian dirubah penggunaannya menjadi Non Pertanian. Untuk Kegiatan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00480 atas nama DASLORI.

Seluas 225 M2, sebagian dari luas 5413 m2.

Tanggal disertipikat : 12 Juli 2019, DI 208 No. 27745/2019, DI 307 no. 56203/2019.

Dalam pengajuan permohonan Pertimbangan Tehnis Pertanahan Dalam Rangka Perubahan Penggunaan Pemanfaatan Tanah, Nama Pemohon: Yanu Arika Widodo. Atas nama: Daslori, Sertipikat Hak Milik Nomor: 00480/Kedungwuni Barat, Luas Permohonan:  $\pm$  225 m2 sebagian dari luas  $\pm$  5.413 m2, Rencana Penggunaan Tanah: Akses Jalan, Arahan Fungsi Kawasan Permukiman, berdasarkan Persetujuan Prinsip oleh Bupati Pekalongan Nomor: 510.4/04036 tanggal 04 Desember 2018, perihal Pembangunan Perumahan Mega Kencana di kelurahan Kedungwuni barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten

Halaman 32 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



Pekalongan, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP; dan dilampiri Surat Keterangan Pernyataan Jual Beli Tanah sebelum diajukan Balik Nama ke BPN/Kantor Pertanahan, Penjual atas nama Daslori, sebagian seluas  $\pm$  225 m<sup>2</sup> (lebar 5 x panjang 45 m) dijual lepas kepada: RR Dominika Erlinawati HP, tanggal 17 Desember 2018, dan berdasarkan Surat Keterangan Nomor: 475.2/2147, tanggal 16 Oktober 2018, bahwa Perumahan Mega Kencana benar telah melaksanakan pengadaan/pembelian tanah untuk Akses Jalan Masuk ke Kawasan Perumahan Mega Kencana Kedungwuni Barat, Surat dari Pemerintah Kabupaten Pekalongan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP, Nomor 640/557, tanggal 22 Maret 2019, Perihal Persetujuan Site Plan Perumahan Mega Kencana.

3. Sertipikat Pengganti karena blangko Rusak Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat, Telah diterbitkan Sertipikat Pengganti karena blangko rusak dengan blangko baru No Seri: AAR012323.; NIB. 11.31.13.19.02192.; SU Nomor 01893, Luas: 5188 M<sup>2</sup>.; Tanggal di Sertipikat 28 Februari 2020.

Berkas Permohonan Sertipikat Pengganti Karena Rusak Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat, Nomor Berkas 139522/2019, tanggal 2/12/2019, Dengan PBT (Peta Bidang Tanah) No. -, tanggal 05 November 2019, berkas ukur No. 123191/2019 atas nama Daslori, dengan luas 5188 m<sup>2</sup>, DI 302 Nomor 53182/2019, tanggal 02-09-2019.

Buku Tanah Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat, yang terletak di Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan.

Halaman 33 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



Berasal dari Penerbitan Sertipikat Pengganti karena blangko rusak Hak Milik Nomor 00480 dengan blangko baru No Seri: AAR012323.; NIB. 11.31.13.19.02192.; SU tanggal 11/12/2019 Nomor SU: 01893/Kedungwuni Barat/2019, Luas: 5188 M2. Atas nama DASLORI, Tanggal Penerbitan Sertipikat : 28 Februari 2020, DI 208 No. 3861/2020, DI 307 no. 7617/2020.

4. Pewarisan

Berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 21/09/2020, Yang dibuat oleh ahli waris, Disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Kedungwuni Barat Nomor: 07/IX/2020, Tanggal 21/09/2020, dan dikuatkan oleh Camat Kedungwuni selaku Pejabat Pemerintah, Nomor: 167/WR/X/2020 tanggal 26/10/2020.

Atas nama: 1. Abdul Hadi Nashirudin, Tanggal lahir 23/07/1976.; 2. Adi Subkhan, Tanggal lahir 05/05/1982

Tanggal Penerbitan Sertipikat : 29 Maret 2021, DI 208 No. 10262/2021, DI 307 no. 21132/2021.

BPHTB terutang berdasarkan Surat Edaran Menteri No. 7/SE-100.HR.01/IV/2020, Pelunasan BPHTB.;

5. Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan SK Bupati Pekalongan, No. 591/172 Tahun 2020, Tanggal 07/12/2020 Bidang tanah ini dirubah penggunaannya menjadi Non Pertanian. Untuk Kegiatan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00480 atas nama : 1.Abdul Hadi Nashirudin, 2. Adi Subkhan. Tanggal disertipikat : 23 Juli 2021, DI 208 No. 31221/2021, DI 307 no. 63921/2021.

6. Pembagian Hak Bersama, Berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 233/2021, tanggal 04/08/2021, yang dibuat oleh Risa Nilawati, SH., M.Kn. selaku PPAT. Atas nama : Abdul Hadi Nashirudin, Tanggal lahir 23/07/1976.

Tanggal disertipikat : 13 Agustus 2021, DI 208 No. 35362/2021, DI 307 no. 74051/2021.

Halaman 34 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat, Pemecahan: Dari Bidang tanah ini telah diadakan pemecahan berdasarkan Siteplan yang dikeluarkan oleh Dinas PUPR tanggal 24 Desember 2021 menjadi Sertifikat Hak Milik No. 05998 s/d No. 06042/Kedungwuni Barat seluas 3.254 M2, selanjutnya diuraikan dalam SU. 02220 s/d 02264/KedungwuniBarat/2022, tanggal 20/01/2022, selanjutnya lihat Buku Tanah/Sertipikat Hak Milik Nomor: 05998 sampai dengan No. 06042, Luas : 3.254 m2, Sisa Luas  $\pm$  1.934 m2 digunakan untuk Fasum dan Fasos. Tanggal Sertipikat 20 Januari 2022.

Berkas Permohonan Pemecahan 45x Bidang Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat, Nomor Berkas 980/2022 tanggal 07 Januari 2022, Dengan dilampiri:

1. Surat yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Pekalongan, Keterangan Rencana Kabupaten Pekalongan Nomor 650/1654, tanggal 29 Desember 2021, atas nama Pemohon Lian Firanita, Nomor Register: KRK-329, Peruntukan Rumah Kepadatan Tinggi (R-2), Fungsi Bangunan yang direncanakan Perumahan Green Panorama 2 dan Lampiran KRK Nomor 650/1654, tanggal 29-12-2021 (Keterangan Rencana Kabupaten Gambar Denah Situasi.
2. Site Plan Perumahan Green Panorama 2, Kel. Kedungwuni Barat, Kec. Kedungwuni Kabupaten Pekalongan, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Pekalongan, Nomor: 44/Siteplan.DPUTARU/XII/2021 Tanggal 24 Desember 2021.

Halaman 35 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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



3. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas atas nama Abdul Hadi Nashirudin.

4. Peta Bidang Tanah Nomor: -, Nomor Berkas: 980/220, atas nama Pemohon: Abdul Hadi Nashirudin., DI 302 No. 60/2022, Tgl. 07/01/2022, No. GU: 221/2022.

8. Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat, Tidak Berlaku Lagi, karena telah dilakukan Pemecahan menjadi Sertifikat Hak Milik No. 05998 s/d No. 06042/Kedungwuni Barat. Atas nama : Abdul Hadi Nashirudin, Tanggal lahir 23/07/1976.

Dan ada sebagian yang telah beralih ke Pihak Ketiga (Pembeli).

c. Buku Tanah Hak Milik Nomor 05296/Kedungwuni Barat, yang terletak di Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan.

1. Pendaftaran Pertama kali Sertipikat Hak Milik Nomor 05296/Kedungwuni Barat, Penunjuk: Waris berdasarkan Berita Acara Kesaksian Tgl. 29-03-2018. Asal Hak: Pengakuan Hak Yasan C. 7900 Ps. 12 D. IV. NIB. 11.31.13.19.04241, Surat Ukur Tanggal 01-08-2018, Nomor: 01485/Kedungwuni Barat/2018, Luas 4750 M2.

Atas nama : 1. ZUBAIDAH, 2. BAEDHOWI  
Tanggal Penerbitan Sertipikat 07-08-2018, DI 208 Nomor: 13563/2018, DI 307 Nomor: 28524/2018.

2. Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan SK Bupati Pekalongan, No. 591/073 Tahun 2019, Tanggal 24 Mei 2019. Bidang tanah ini sebagian dirubah penggunaannya menjadi Non Pertanian. Untuk Kegiatan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 05296 Atas nama : 1. ZUBAIDAH, 2. BAEDHOWI.  
Seluas 195 M2, sebagian dari luas 4750 m2

Halaman 36 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal disertipikat : 12 Juli 2019, DI 208 No. 27746/2019, DI 307 no. 56204/2019.

Dalam pengajuan permohonan Pertimbangan Tehnis Pertanahan Dalam Rangka Perubahan Penggunaan Pemanfaatan Tanah, Nama Pemohon: Yanu Arika Widodo,; Atas nama: 1. ZUBAIDAH, 2. BAEDHOWI, Sertipikat Hak Milik Nomor: 05296Kedungwuni Barat, Luas Permohonan: 195 m2 sebagian dari luas 4750 m2, Rencana Penggunaan Tanah: Akses Jalan, Arah Fungsi Kawasan Permukiman, berdasarkan Persetujuan Prinsip oleh Bupati Pekalongan Nomor: 510.4/04036 tanggal 04 Desember 2018, perihal Pembangunan Perumahan Mega Kencana di kelurahan Kedungwuni barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP, dan dilampiri Surat Keterangan Pernyataan Jual Beli Tanah sebelum diajukan Balik Nama ke BPN/Kantor Pertanahan, Penjual atas nama Hj. ZUBAIDAH, sebagian seluas  $\pm$  195 m2 (lebar 5 x panjang 39 m) dijual lepas kepada: RR Dominika Erlinawati HP, tanggal 17 Desember 2018, dan berdasarkan Surat Keterangan Nomor: 475.2/2147, tanggal 16 Oktober 2018, bahwa Perumahan Mega Kencana benar telah melaksanakan pengadaan/pembelian tanah untuk Akses Jalan Masuk ke Kawasan Perumahan Mega Kencana Kedungwuni Barat Surat dari Pemerintah Kabupaten Pekalongan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP, Nomor 640/557, tanggal 22 Maret 2019, Perihal Persetujuan Site Plan Perumahan Mega Kencana).

3. Sertipikat Pengganti karena blangko Rusak Sertipikat Hak Milik Nomor 05296, Telah diterbitkan Sertipikat Pengganti karena blangko rusak dengan blangko baru No Seri: AAR011783, NIB. 11.31.13.19.04241.; SU Nomor

Halaman 37 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01890/Kedungwuni barat/2019, Luas: 4.554 M2. Tanggal di Sertipikat 25 Februari 2020.

Berkas Permohonan Sertipikat Pengganti Karena Rusak Sertipikat Hak Milik Nomor 05296, Nomor Berkas 138171/2019, tanggal 21 November 2019, Dengan PBT tanggal 04 November 2019, berkas ukur No. 123190/2019 atas nama 1. ZUBAIDAH, 2. BAEDHOWI, dengan Luas 4554 m2, DI 302 Nomor 53183/2019, tanggal 02-09-2019.

4. Buku Tanah Hak Milik Nomor 05296 /Kedungwuni Barat, yang terletak di Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan.

Berasal dari Penerbitan Sertipikat Pengganti karena blangko rusak Hak Milik Nomor 05296 dengan blangko baru No Seri: AAR0011783.; NIB. 11.31.13.19.04241. SU Nomor 01890/Kedungwuni Barat/2019, Luas: 4554 M2. Atas nama: 1. ZUBAIDAH, 2. BAEDHOWI.

Tanggal Penerbitan Sertipikat : 28 Februari 2020, DI 208 No. 3513/2020, DI 307 no. 6802/2020.

V. Berdasarkan uraian tersebut diatas dengan memperhatikan data fisik dan yuridis bidang tanah penerbitan sertipikat pengganti terhadap:

- a. Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05292/Desa Kedungwuni Barat atas nama Mustajirin dan Mudhofar, semula luas 4733 m2 menjadi luas 4529 m2.
- b. Peralihan Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Desa Kedungwuni Barat atas nama Abdul Hadi Nashirudin, semula luas 5413 m2 menjadi luas 5188 m2.
- c. Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05296/Desa Kedungwuni Barat atas nama Zubaidah dan Baedhowi semula luas 4750 m2 menjadi luas 4554 m2.

Halaman 38 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya terletak di Desa Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan.

Dimana perubahan tersebut berawal dari Permohonan Pendaftaran Tehnis Pertanahan Dalam Rangka Perubahan Penggunaan Pemanfaatan Tanah, yang di Mohon oleh YANU ARIKA WIDODO, tahun 2019, atas permintaan dari Saudara RR Dominika Erlinawati HP selaku Pimpinan PT. Mega Kencana, (waktu datang ke Kantor Pertanahan kabupaten Pekalongan mau mengajukan blokir tanggal 18 Agustus 2023, beliau bilang bahwa Yanu Arika Widodo adalah Karyawannya, bertindak dan atas nama untuk semua pemegang hak untuk mengurus semuanya) dan saat ini (tahun 2023) beliau sudah meninggal dunia.

Dalam permohonnya semua dilampiri dengan:

1. Surat Keterangan Lurah Kedungwuni Nomor: 475.2/2147, tanggal 16 Oktober 2018, bahwa Perumahan Mega Kencana benar telah melaksanakan pengadaan/pembelian tanah untuk Akses Jalan Masuk ke Kawasan Perumahan Mega Kencana Kedungwuni Barat).
2. Rencana Penggunaan Tanah: Akses Jalan. Arahan Fungsi Kawasan Permukiman.  
Surat Bupati Pekalongan kepada Sdr. RR. Dominika Erlinawati HP, Surat Nomor: 510.4/04036 tanggal 04 Desember 2018, Perihal: Persetujuan Prinsip Pembangunan Perumahan Mega Kencana di Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan.
3. Surat dari Pemerintah Kabupaten Pekalongan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang kepada Sdr. RR. Dominika Erlinawati HP Tanggal 22 Maret 2019, Nomor: 640/557, Perihal Persetujuan Site Plan Perumahan Mega Kencana. Pada Prinsipnya menyetujui gambar Site Plan yang diajukan Sdr. RR. Dominika Erlinawati HP dengan ketentuan sebagai berikut:

Halaman 39 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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



- a. Lokasi Perumahan Graha Sentosa berada pada kawasan yang sesuai dengan peruntukannya, yaitu peruntukan Pemukiman
  - b. Memenuhi fasilitas umum seperti Jalan dan Drainase.
  - c. Memenuhi paling sedikit 30 (tiga puluh) persen untuk fasilitas sosial, fasilitas umum, dan Ruang terbuka Hijau dari luas tanah.
  - d. Tidak berada pada ROI jalan atau garis Sempadan Jalan sesuai Undang-Undang yang berlaku.
4. Untuk bukti haknya, nama pemegang hak yang ada dalam sertifikat tersebut memberikan kuasa kepada YANU ARIKA WIDODO, atas permintaan dari Saudara RR Dominika Erlinawati HP selaku Pimpinan PT. Mega Kencana, (waktu datang ke Kantor Pertanahan kabupaten Pekalongan mau mengajukan blokir tanggal 18 Agustus 2023, beliau bilang bahwa Yanu Arika Widodo adalah Karyawannya, bertindak dan atas nama untuk semua pemegang hak untuk mengurus semuanya) antara lain:

- a. Untuk Sertipikat Hak Milik Nomor: 00480/Kedungwuni Barat, Atas nama: Daslori, Luas Permohonan:  $\pm 225$  m2 sebagian dari luas  $\pm 5.413$  m2, dengan dilampiri Fotocopy Surat Keterangan Pernyataan Jual Beli Tanah sebelum diajukan Balik Nama ke BPN/Kantor Pertanahan, Penjual atas nama Daslori, sebagian seluas  $\pm 225$  m2 (lebar 5 x panjang 45 m) dijual lepas kepada: RR Dominika Erlinawati HP, tanggal 17 Desember 2018, yang ditandatangani oleh Pihak Penjual (Daslori) dan Pihak Pembeli (RR Dominika Erlinawati HP), yang di saksikan oleh Ketua Rt.005/Rw.005 (Herlambang), Ketua Rw.005 (Salam Solikhin), Mengetahui Lurah Kedungwuni Barat (Untung Edi Hartono, SH), dan Sekkel Kedungwuni Barat (Muhamad Shokheh).
- b. Untuk Sertipikat Hak Milik Nomor: 05292/Kedungwuni Barat, Atas nama: 1. MUSTAJIRIN, 2. MUDHOFAR, Luas

Halaman 40 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG





Permohonan: 205 m<sup>2</sup> sebagian dari luas 4733 m<sup>2</sup>, dengan dilampiri Fotocopy Surat Keterangan Pernyataan Jual Beli Tanah sebelum diajukan Balik Nama ke BPN/Kantor Pertanahan, Penjual atas nama Penjual atas nama MUSTAJIRIN, sebagian seluas + 205 m<sup>2</sup> (lebar 5 x panjang 41 m) dijual lepas kepada: RR Dominika Erlinawati HP, tanggal 17 Desember 2018, sebagian seluas + 205 m<sup>2</sup> (lebar 5 x panjang 41 m) dijual lepas kepada: RR Dominika Erlinawati HP, tanggal 17 Desember 2018, yang ditandatangani oleh Pihak Penjual (MUSTAJIRIN) dan Pihak Pembeli (RR Dominika Erlinawati HP), yang di saksikan oleh Ketua Rt.005/Rw.005 (Herlambang), Ketua Rw.005 (Salam Solikhin), Mengetahui Lurah Kedungwuni Barat (Untung Edi Hartono, SH), dan Sekkel Kedungwuni Barat (Muhamad Shokheh).

c. Untuk Sertipikat Hak Milik Nomor: 05296/Kedungwuni Barat, Atas nama: 1. ZUBAIDAH, 2. BAEDHOWI Luas Permohonan: 195 m<sup>2</sup> sebagian dari luas 4750 m<sup>2</sup>, dengan dilampiri Fotocopy Surat Keterangan Pernyataan Jual Beli Tanah sebelum diajukan Balik Nama ke BPN/Kantor Pertanahan, Penjual atas nama Hj. ZUBAIDAH, sebagian seluas ± 195 m<sup>2</sup> (lebar 5 x panjang 39 m) dijual lepas kepada: RR Dominika Erlinawati HP, tanggal 17 Desember 2018, yang ditandatangani oleh Pihak Penjual (Hj. ZUBAIDAH) dan Pihak Pembeli (RR Dominika Erlinawati HP), yang di saksikan oleh Ketua Rt.005/Rw.005 (Herlambang), Ketua Rw.005 (Salam Solikhin), Mengetahui Lurah Kedungwuni Barat (Untung Edi Hartono, SH), dan Sekkel Kedungwuni Barat (Muhamad Shokheh).

VI. Perubahan Penggunaan Tanah berdasarkan SK Bupati untuk:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 05292/Kedungwuni Barat, Atas nama : 1. MUSTAJIRIN, 2. MUDHOFAR, yang terletak di Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekalongan. NIB. 11.31.13.19.04237, Surat Ukur Tanggal 01-08-2018; Nomor: 01479/KedungwuniBarat/2018; Luas 4733 M2. Tanggal Penerbitan Sertipikat 07-08-2018; DI 208 Nomor: 13559/2018; DI 307 Nomor: 28520/2018.;

Kemudian dilakukan pencatatan

Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan SK Bupati Pekalongan, No. 591/074 Tahun 2019, Tanggal 24 Mei 2019

Bidang tanah ini sebagian dirubah penggunaannya menjadi Non Pertanian. Untuk Kegiatan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 05292 Atas nama :1. MUSTAJIRIN, 2. MUDHOFAR,

Seluas 205 M2, sebagian dari luas 4733 m2

Tanggal disertipikat : 12 Juli 2019, DI 208 No. 27747/2019, DI 307 no. 56225/2019.

b. Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat, Atas nama : DASLORI, yang terletak di Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan. NIB. 11.31.13.19.02192, Surat Ukur Tanggal 12-12-2012; Nomor: 00095/Kedungwuni Barat/2012; Luas 5.413 M2. Tanggal Penerbitan Sertipikat 26-12-2012; DI 208 Nomor: 18725/2012; DI 307 Nomor: 36816/2012.

Kemudian dilakukan pencatatan:

Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan SK Bupati Pekalongan, No. 591/075 Tahun 2019, Tanggal 24 Mei 2019.

Bidang tanah ini sebagian dirubah penggunaannya menjadi Non Pertanian. Untuk Kegiatan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00480 atas nama DASLORI.

Seluas 225 M2 sebagian dari luas 5413 m2.

Tanggal disertipikat : 12 Juli 2019, DI 208 No. 27745/2019, DI 307 no. 56203/2019.

c. Sertipikat Hak Milik Nomor 05296/Kedungwuni Barat, Atas nama : 1. ZUBAIDAH 2. BAEDHOWI, yang terletak di Kelurahan

Halaman 42 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan. NIB. 11.31.13.19.04241, Surat Ukur Tanggal 01-08-2018; Nomor: 01485/KedungwuniBarat/2018; Luas 4750 M2.

Tanggal Penerbitan Sertipikat 07-08-2018; DI 208 Nomor: 13563/2018, DI 307 Nomor: 28524/2018.;

Kemudian dilakukan pencatatan:

Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan SK Bupati Pekalongan, No. 591/073 Tahun 2019, Tanggal 24 Mei 2019

Bidang tanah ini sebagian dirubah penggunaannya menjadi Non Pertanian. Untuk Kegiatan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 05296 Atas nama : 1. ZUBAIDAH 2. BAEDHOWI.

Seluas 195 M2, sebagian dari luas 4750 m2.

Tanggal disertipikat : 12 Juli 2019, DI 208 No. 27746/2019, DI 307 no. 56204/2019.

VII. Dengan luasan sebagian yang didaftarkan Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan SK Bupati Pekalongan:

a. No. 591/074 Tahun 2019, Tanggal 24 Mei 2019 Sertipikat Hak Milik Nomor 05292 Atas nama :1. MUSTAJIRIN, 2. MUDHOFAR, Seluas 205 M2 (untuk jalan=lebar 5 x panjang 41 m dijual lepas kepada: RR Dominika Erlinawati HP, tanggal 17 Desember 2018) dan Sisa seluas 4.528 m2 (Pertanian) dari total luas 4733 m2; Tanggal disertipikat : 12 Juli 2019, DI 208 No. 27747/2019, DI 307 no. 56225/2019.;

Sertipikat Hak Milik Nomor 05292/Kedungwuni Barat Atas nama : 1. MUSTAJIRIN, 2. MUDHOFAR, Semula Luas 4733 m2 (Pertanian), menjadi Luas 4.528 m2 (Pertanian), dan dikeluarkan untuk Akses jalan seluas 205 m2 (Non Pertanian).

b. No. 591/075 Tahun 2019, Tanggal 24 Mei 2019 Sertipikat Hak Milik Nomor 00480 atas nama DASLORI, Seluas 225 M2 (untuk jalan=lebar 5 x panjang 45 m dijual lepas kepada: RR Dominika Erlinawati HP, tanggal 17 Desember 2018 dan Sisa

Halaman 43 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

## Disclaimer

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



seluas 5188 m<sup>2</sup> (Pertanian) dari total luas 5413 m<sup>2</sup>; Tanggal disertipikat : 12 Juli 2019, DI 208 No. 27745/2019, DI 307 no. 56203/2019.

Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat atas nama DASLORI, Semula Luas 5. 413 m<sup>2</sup> (Pertanian), menjadi Luas 5.188 m<sup>2</sup> (Pertanian), dan dikeluarkan untuk Akses jalan seluas 225 m<sup>2</sup> (Non Pertanian).

c. No. 591/073 Tahun 2019, Tanggal 24 Mei 2019 Sertipikat Hak Milik Nomor 05296 Atas nama : 1. ZUBAIDAH 2. BAEDHOWI, Seluas 195 M<sup>2</sup> (untuk jalan=lebar 5 x panjang 39 m dijual lepas kepada: RR Dominika Erlinawati HP, tanggal 17 Desember 2018) dan Sisa seluas 4.555 m<sup>2</sup> (Pertanian) dari total luas 4750 m<sup>2</sup>; Tanggal disertipikat : 12 Juli 2019, DI 208 No. 27746/2019, DI 307 no. 56204/2019;

Sertipikat Hak Milik Nomor 05296/Kedungwuni Barat Atas nama : 1. ZUBAIDAH 2. BAEDHOWI Semula Luas 4750 m<sup>2</sup> (Pertanian), menjadi Luas 4.555 (Pertanian), dan dikeluarkan untuk Akses jalan seluas 195 m<sup>2</sup> (Non Pertanian).

Sehingga luasan sertipikat semula berkurang sesuai dengan SK Bupati. Luasan yang untuk jalan dikeluarkan dari sertipikat dan luas sisa sertipikat dimintakan Ganti Blangko Sertipikat Karena Rusak, dengan terbitnya Peta Bidang Tanah.

Tanah yang selama ini berfungsi sebagai jalan umum, tidak dapat diajukan permohonan hak atas tanah, karena terkait fungsi sosial alias kepentingan publik. Bila pelanggaran asas tersebut terjadi dapat diajukan pembatalan kepada PTUN karena kantor pertanahan selaku lembaga penerbit sertipikat hak atas tanah telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik terutama asas kecermatan.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Secara filosofis, konsepsi

Halaman 44 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



fungsi sosial atas tanah diperuntukan sebagai prinsip dasar dalam melakukan setiap pelepasan hak atau pencabutan hak atas tanah. Fungsi sosial tanah dalam UUPA merupakan salah satu dari kewajiban yang dibebankan pada setiap pemegang hak atas tanah. Dalam penjelasan Pasal 6 UUPA diuraikan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara.

VIII. Permohonan Pendaftaran Sertipikat Pengganti Karena Rusak, berdasarkan Permohonan dari PPAT NASRIZAL, SH., M.Kn, yang mendapatkan kuasa dari atas nama Pemegang hak Sertipikat, seluas sisa tanah yang Pertanian:

- a. Permohonan Pendaftaran Sertipikat Pengganti Karena Rusak Sertipikat Hak Milik Nomor 05292 /Kedungwuni Barat, Atas nama:
1. MUSTAJIRIN, 2. MUDHOFAR, No Berkas 140434/2019, tanggal 09 Desember 2019, dengan dilampiri Peta Bidang Tanah Tanggal 03 Desember 2019, Luas 4.529 m2.

Telah diterbitkan Sertipikat Pengganti karena blangko rusak Sertipikat Hak Milik Nomor 05292 /Kedungwuni Barat, dengan blangko baru No Seri: AAR012536; NIB. 11.31.13.19.04237; SU Nomor 01894/Kedungwuni Barat/2019, Luas: 4.529 M2.; Atas nama: 1. MUSTAJIRIN, 2. MUDHOFAR.

Tanggal Penerbitan Sertipikat : 25 Februari 2020, DI 208 No. 3507/2020, DI 307 no. 6796/2020.

- b. Permohonan Pendaftaran Sertipikat Pengganti Karena Rusak Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat, Atas nama DASLORI, No Berkas 139522/2019, tanggal 2 Desember 2019,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dilampiri Peta Bidang Tanah Tanggal 05 November 2019, Luas 5188 m2.

Telah diterbitkan Sertipikat Pengganti dengan blangko baru No Seri: AAR012323; NIB. 11.31.13.19.02192.; SU Nomor 01893, Luas: 5188 M2.; Atas nama DASLORI, Tanggal Penerbitan Sertipikat : 28 Februari 2020, DI 208 No. 3861/2020, DI 307 no. 7617/2020.

Peristiwa hukum setelah dilakukan Permohonan Sertipikat Pengganti:

- A. Pewarisan : Atas nama: Abdul Hadi Nashirudin, Adi Subkhan  
Tanggal Penerbitan Sertipikat : 29 Maret 2021, DI 208 No. 10262/2021, DI 307 no. 21132/2021.
- B. Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan SK Bupati Pekalongan, No. 591/172 Tahun 2020, Tanggal 07/12/2020, atas nama Abdul Hadi Nashirudin Adi Subkhan, Tanggal disertipikat : 23 Juli 2021, DI 208 No. 31221/2021, DI 307 no. 63921/2021.
- C. Pembagian Hak Bersama, Berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 233/2021, tanggal 04/08/2021, yang dibuat oleh Risa Nilawati, SH., M.Kn. selaku PPAT. Atas nama Abdul Hadi Nashirudin, Tanggal disertipikat : 13 Agustus 2021, DI 208 No. 35362/2021, DI 307 no. 74051/2021.
- D. Pemecahan, Dari Bidang tanah ini telah diadakan pemecahan HM. 05998 s/d 06042/Kedungwuni Barat seluas 3.254 M2, selanjutnya diuraikan dalam SU. 02220 s/d 02264/Kedungwuni Barat/2022, tanggal 20/01/2022, Sisa Luas 1.934 M2 digunakan untuk Fasum dan Fasos. Tanggal sertipikat 20 Januari 2022.  
Sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/ Kedungwuni Barat, Tidak Berlaku Lagi.
- c. Permohonan Pendaftaran Sertipikat Pengganti Karena Rusak Sertipikat Hak Milik Nomor 05296 /Kedungwuni Barat, Atas nama:

Halaman 46 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. ZUBAIDAH, 2. BAEDHOWI, No Berkas 138171/2019, tanggal 21 November 2019, dengan dilampiri Peta Bidang Tanah Tanggal 04 November 2019, Luas 4554 m2, No berkas 123190/2019, DI 302 No. 53183/2019 Tanggal 02/09/2019.

Telah diterbitkan Sertipikat Pengganti karena blangko rusak dengan blangko baru No Seri: AAR011783, NIB. 11.31.13.19.04241, SU Nomor 01890, Luas: 4554 M2 Atas nama: 1. ZUBAIDAH, 2. BAEDHOWI.

Tanggal Penerbitan Sertipikat : 28 Februari 2020, DI 208 No. 3513/2020, DI 307 no. 6802/2020.

IX. Surat dari Pemerintah Kabupaten Pekalongan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang kepada Sdr. RR. Dominika Erlinawati HP Tanggal 22 Maret 2019, Nomor: 640/557, Perihal Persetujuan Site Plan Perumahan Mega Kencana. Pada Prinsipnya menyetujui gambar Site Plan yang diajukan Sdr. RR. Dominika Erlinawati HP dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Lokasi Perumahan Graha Sentosa berada pada kawasan yang sesuai dengan peruntukannya, yaitu peruntukaan Pemukiman
- b. Memenuhi fasilitas umum seperti Jalan dan Drainase.
- c. Memenuhi paling sedikit 30 (tiga puluh) persen untuk fasilitas sosial, fasilitas umum, dan Ruang terbuka Hijau dari luas tanah.
- d. Tidak berada pada ROI jalan atau garis Sempadan Jalan sesuai Undang-Undang yang berlaku.

Data Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan untuk Perumahan Mega Kencana:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 837/Kedungwuni, ganti Kelurahan Kedungwuni Barat menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 5629/Kedungwuni Barat.
  1. Pendaftaran berdasarkan pasal 18 PP.10/61 Pertanian, Persil No. 215 C, 2864 D.IV

Halaman 47 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal Sertipikat 16 September 1988 DI 208 NO.  
332/208/VI/1988

Atas nama Ahmat Zen

Gambar Situasi Nomor: GS. 215/III/1988, Luas + 4985 m2

2. Jual Beli menurut Akta Jual Beli Nomor 065/PPAT/1988,  
tanggal 15-4-1988 yang dibuat oleh Camat Pejabat Pembuat  
Akta Tanah Kecamatan Kedungwuni "Drs. Tjipto Hartono"

Atas nama UMI KULSUM

Tanggal Sertipikat 16 September 1988, DI 208 No.  
333/208/VI/1988

3. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan  
No. 8 Tahun 2004 Pasal 7

Hak Milik Nomor 837/Kedungwuni, Kelurahan Kedungwuni  
hapus, menjadi Hak Milik Nomor 5629/Kedungwuni Barat.

Surat Ukur tanggal 12 Nopember 2018, Nomor 1822 /2018,  
Luas  $\pm$  4.985 m2

4. Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan SK Bupati  
Pekalongan, No. 591/013 Tahun 2019, Tanggal 24 Januari  
2019, Bidang tanah ini dirubah penggunaannya menjadi Non  
Pertanian. Untuk Kegiatan Izin Perubahan Penggunaan Tanah  
Sertipikat Hak Milik Nomor 05629 atas nama UMI KULSUM

Tanggal disertipikat : 12 Juli 2019, DI 208 No. 27744/2019, DI  
307 no. 56202/2019.;

Dalam pengajuan permohonan Pertimbangan Tehnis  
Pertanahan Dalam Rangka Perubahan Penggunaan  
Pemanfaatan Tanah, Nama Pemohon: M. Adi Mufadi, Atas  
nama: 1. Mohammad Furon, 2. Saluchi, selaku ahli waris  
dari Almarhum Umi Kulsum. Sertipikat Hak Milik Nomor:  
05629/Kedungwuni Barat, Luas Permohonan: 4985 m2,  
Rencana Penggunaan Tanah: Rumah Tinggal, Arahkan  
Fungsi Kawasan Pertanian, berdasarkan Persetujuan  
Prinsip oleh Bupati Pekalongan Nomor: 510.4/04036

Halaman 48 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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



tanggal 04 Desember 2018, perihal Pembangunan Perumahan Mega Kencana di kelurahan Kedungwuni barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP; dan dilampiri Surat Keterangan Warisan Almarhumah Umi Kulsum, tanggal 04 Januari 2019 ahli waris atas nama 1. Saluchi, 2. Mohammad Furon, yang di saksikan dan dibenarkan oleh Lurah Pekajangan Nomor I/SKW/01/19, Tanggal 4-01-2019, dan dikuatkan oleh Camat Kedungwuni Tanggal 7-1-2019, Nomor: 002/WR/I/2019 dan berdasarkan Surat Keterangan Nomor: 475.2/2147, tanggal 16 Oktober 2018, bahwa Perumahan Mega Kencana benar telah melaksanakan pengadaan/pembelian tanah untuk Akses Jalan Masuk ke Kawasan Perumahan Mega Kencana Kedungwuni Barat, Surat dari Pemerintah Kabupaten Pekalongan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP, Nomor 640/557, tanggal 22 Maret 2019, Perihal Persetujuan Site Plan Perumahan Mega Kencana).

5. Pewarisan, Berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 04/01/2019 Yang dibuat oleh ahli waris yang di saksikan dan dibenarkan oleh Lurah Pekajangan Nomor I/SKW/01/2019, Tanggal 4-01-2019, dan dikuatkan oleh Camat Kedungwuni Tanggal 7-1-2019, Nomor: 002/WR/I/2019 Atas nama : 1. Saluchi, 30/06/1932,; 2. Mohammad Furqon, 23/10/ 1970 Tanggal Sertipikat 17 September 2019, DI 208 No. 44381/2019
6. Pengecekan Sertipikat tanggal 8-10-19, PPAT. Nasrizal, SH.Mk.n
7. Pembagian Hak Bersama Berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor: 800/2019, Tanggal: 17/10/2019, yang dibuat oleh Nasrizal, SH., M.Kn, selaku PPAT.

Halaman 49 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



Atas nama: Mohammad Furqon, 23/10/ 1970

Tanggal Sertipikat 30 Oktober 2019, DI 208 No. 47387/2019

8. Penggabungan:

Hak Milik Nomor 5629/Kedungwuni Barat, tidak berlaku lagi, karena haknya sudah dibukukan sebagai Hak Atas Bidang

Tanah hasil Penggabungan dengan Hak Milik Nomor : 05630

Selanjutnya lihat Buku Tanah Hak Milik Nomor: 05693

Desa/Kelurahan Kedungwuni Barat

Surat Ukur Nomor: 01903/Kedungwuni Barat/2020, Luas 9208 M2.

Tanggal Sertipikat 29 Januari 2020.

Berkas Pendaftaran Permohonan Penggabungan Nomor 1351/2020, tanggal 15 Januari 2020, Permohonan Penggabungan Hak Milik Nomor : 05630/Kedungwuni Barat dan Hak Milik Nomor 5629/Kedungwuni Barat, yang didaftarkan melalui Nia Septiana Wulandari, SH., MKn, selaku PPAT, yang dilampiri dengan Surat dari Pemerintah Kabupaten Pekalongan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP, Nomor 640/557, tanggal 22 Maret 2019, Perihal Persetujuan Site Plan Perumahan Mega Kencana).

Lihat Buku Tanah Hak Milik Nomor: 05693 Desa/Kelurahan Kedungwuni Barat, atas nama Mohammad Furqon, 23/10/ 1970

Tanggal Terbit Sertipikat: 29 Januari 2020, DI 208 No. 1569/2020

b. Sertipikat Hak Milik Nomor 838/Kedungwuni, ganti Kelurahan Kedungwuni Barat menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 5630/Kedungwuni Barat.

1. Pendaftaran berdasarkan pasal 18 PP.10/61 Pertanian, Persil No. 215 C,1808 D.V

Halaman 50 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal Sertipikat 16 September 1988 DI 208 NO.  
334/208/VI/1988

Atas nama MUTIAH

Gambar Situasi Nomor: GS. 216/III/1988, Luas  $\pm$  4495 m<sup>2</sup>

2. Jual Beli menurut Akta Jual Beli Nomor 066/PPAT/1988,  
tanggal 15-4-1988

Atas nama SALUKHI

Tanggal Sertipikat 16 September 1988, DI 208 No.  
335/208/VI/1988

3. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan  
No. 8 Tahun 2004 Pasal 7

Hak Milik Nomor 838/Kedungwuni, Kelurahan Kedungwuni  
hapus, menjadi Hak Milik Nomor 5630/Kedungwuni Barat.

Surat Ukur tanggal 12 Nopember 2018, Nomor 1823 /2018,  
Luas  $\pm$  4.495 m<sup>2</sup>

4. Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan SK Bupati  
Pekalongan, No. 591/014 Tahun 2019, Tanggal 25 Januari  
2019, Bidang tanah ini dirubah penggunaannya menjadi Non  
Pertanian. Untuk Kegiatan Izin Perubahan Penggunaan Tanah  
Sertipikat Hak Milik Nomor 05630 atas nama SALUKHI

Tanggal disertipikat : 15 Feb 2019, DI 208 No. 2070/2019, DI  
307 no. 4774/2019.;

Dalam pengajuan permohonan Pertimbangan Tehnis  
Pertanahan Dalam Rangka Perubahan Penggunaan  
Pemanfaatan Tanah, Nama Pemohon: M. Adi Mufadi, Atas  
nama: Saluchi, Sertipikat Hak Milik Nomor:  
05630/Kedungwuni Barat, Luas Permohonan: 4495 m<sup>2</sup>,  
Rencana Penggunaan Tanah: Rumah Tinggal, Arahan  
Fungsi Kawasan Pertanian, berdasarkan Persetujuan  
Prinsip oleh Bupati Pekalongan Nomor: 510.4/04036  
tanggal 04 Desember 2018, perihal Pembangunan  
Perumahan Mega Kencana di kelurahan Kedungwuni

Halaman 51 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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



barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP; dan dilampiri Surat Keterangan Nomor: 475.2/2147, tanggal 16 Oktober 2018, bahwa Perumahan Mega Kencana benar telah melaksanakan pengadaan/pembelian tanah untuk Akses Jalan Masuk ke Kawasan Perumahan Mega Kencana Kedungwuni Barat, Surat dari Pemerintah Kabupaten Pekalongan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP, Nomor 640/557, tanggal 22 Maret 2019, Perihal Persetujuan Site Plan Perumahan Mega Kencana).

5. Pengecekan Sertipikat tanggal 15 Juli- 2019, PPAT. Nasrizal, SH.Mk.n

6. Hibah Berdasarkan Akta Hibah Nomor: 664/2019, Tanggal: 03/09/2019, yang dibuat oleh Nasrizal, SH., M.Kn, selaku PPAT.

Atasnama: Mohammad Furqon, 23/10/ 1970

Tanggal Sertipikat 21 November 2019, DI 208 No. 49246/2019

7. Pengecekan Sertipikat tanggal 3-1-2020, PPAT. Nia Septiana Wulandari, SH.Mk.n

8. Penggabungan:

Hak Milik Nomor 5630/Kedungwuni Barat, tidak berlaku lagi, karena haknya sudah dibukukan sebagai Hak Atas Bidang Tanah hasil Penggabungan dengan Hak Milik Nomor : 05629

Selanjutnya lihat Buku Tanah Hak Milik Nomor: 05693 Desa/Kelurahan Kedungwuni Barat

Surat Ukur Nomor: 01903/Kedungwuni Barat/2020, Luas 9208 M2.

Tanggal Sertipikat 29 Januari 2020

Berkas Permohonan Penggabungan Nomor 1351/2020, tanggal 15 Januari 2020, Permohonan Penggabungan Hak Milik Nomor : 05630/Kedungwuni Barat dan Hak Milik

Halaman 52 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG





Nomor 5629/Kedungwuni Barat, yang didaftarkan melalui Nia Septiana Wulandari, SH., MKn, selaku PPAT, dilampiri: Surat dari Pemerintah Kabupaten Pekalongan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP, Nomor 640/557, tanggal 22 Maret 2019, Perihal Persetujuan Site Plan Perumahan Mega Kencana).

Lihat Buku Tanah Hak Milik Nomor: 05693 Desa/Kelurahan Kedungwuni Barat, atas nama Mohammad Furqon, 23/10/ 1970

Tanggal Terbit Sertipikat: 29 Januari 2020, DI 208 No. 1569/2020

c. Sertipikat Hak Milik Nomor 05693/ Kedungwuni Barat, atas nama Mohammad Furqon, 23/10/ 1970

NIB. 11.31.13.19.04629

Asal Hak: Penggabungan Bidang HM. 05630, 05629

Penunjuk:

Penggabungan: Sertipikat Hak Milik Nomor 5630, 05629

Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni

DI 305 No. 1355/2020 tanggal 15/01/2020, Sebidang Tanah Non Pertanian

Permohonan Penggabungan tanggal 15/01/2020, No. 680/2020

Surat Ukur Tanggal 27/01/2020, Nomor: 01903/Kedungwuni Barat/2020, Luas 9208 M2.

Tanggal Terbit Sertipikat: 29 Januari 2020, DI 208 No. 1569/2020

d. Pemecahan

Pemecahan Dari Bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 05693 /Kedungwuni barat, ini telah diadakan pemecahan menjadi Sertipikat Hak Milik No. 05694 s/d No. 05785/Kedungwuni Barat seluas 6.647 M2, selanjutnya diuraikan dalam SU. 01904 s/d 01995/KedungwuniBarat/2022, tanggal 03/02/2022, selanjutnya lihat Buku Tanah/Sertipikat Nomor: 05694 sampai dengan Nomor

Halaman 53 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



05785, Luas : 6.647 m<sup>2</sup>, Sisa Luas  $\pm$  2561 m<sup>2</sup> digunakan untuk Fasum dan Fasos, Tanggal Terbit Sertipikat 07 Februari 2020.

Sertipikat Hak Milik No. 05694 s/d No. 05785/Kedungwuni Barat

SU. 01904 s/d 01995/KedungwuniBarat/2022,

NIB. 11.31.13.19.04631 sampai dengan 11.31.13.19.04722

Berkas Permohonan Pemecahan 92 Bidang, Sertipikat Hak Milik Nomor 05693 Desa/Kelurahan Kedungwuni Barat, Nomor Berkas 2600/2020, tanggal 30 Januari 2020, Untuk Permohonan Pemecahan Bidang Tanah Hak Milik Nomor: 05693 Desa/Kelurahan Kedungwuni Barat, atas nama Mohammad Furqon, 23/10/ 1970, Tanggal Terbit Sertipikat: 29 Januari 2020, DI 208 No. 1569/2020

(Berasal dari Penggabungan Hak Milik Nomor : 05630/Kedungwuni Barat dan Hak Milik Nomor 5629/Kedungwuni Barat), yang didaftarkan melalui Nia Septiana Wulandari, SH., MKn, selaku PPAT, dilampiri: Surat dari Pemerintah Kabupaten Pekalongan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP, Nomor 640/557, tanggal 22 Maret 2019, Perihal Persetujuan Site Plan Perumahan Mega Kencana).

Pemecahan Dari Bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 05693, ini telah diadakan pemecahan menjadi Sertipikat Hak Milik No. 05694 s/d No. 05785/Kedungwuni Barat, atas nama Mohammad Furqon, 23/10/ 1970, dan sebagian sudah beralih ke atas nama orang lain.

Tanggal Terbit Sertipikat: 29 Januari 2020, DI 208 No. 1569/2020

X. Surat Keterangan Pernyataan Jual Beli Tanah:

a. Surat Keterangan Pernyataan Jual Beli Tanah sebelum diajukan Balik Nama ke BPN/Kantor Pertanahan, Penjual atas nama Daslori, sebagian seluas  $\pm$  225 m<sup>2</sup> (lebar 5 x panjang 45 m) dijual lepas kepada: RR Dominika Erlinawati HP, tanggal 17 Desember 2018, dan berdasarkan Surat Keterangan Nomor:

Halaman 54 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



475.2/2147, tanggal 16 Oktober 2018, bahwa Perumahan Mega Kencana benar telah melaksanakan pengadaan/pembelian tanah untuk Akses Jalan Masuk ke Kawasan Perumahan Mega Kencana Kedungwuni Barat, Surat dari Pemerintah Kabupaten Pekalongan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP, Nomor 640/557, tanggal 22 Maret 2019, Perihal Persetujuan Site Plan Perumahan Mega Kencana.

b. Surat Keterangan Pernyataan Jual Beli Tanah sebelum diajukan Balik Nama ke BPN/Kantor Pertanahan, Penjual atas nama MUSTAJIRIN, sebagian seluas  $\pm$  205 m<sup>2</sup> (lebar 5 x panjang 41 m) dijual lepas kepada: RR Dominika Erlinawati HP, tanggal 17 Desember 2018, dan berdasarkan Surat Keterangan Nomor: 475.2/2147, tanggal 16 Oktober 2018, bahwa Perumahan Mega Kencana benar telah melaksanakan pengadaan/pembelian tanah untuk Akses Jalan Masuk ke Kawasan Perumahan Mega Kencana Kedungwuni Barat, Surat dari Pemerintah Kabupaten Pekalongan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP, Nomor 640/557, tanggal 22 Maret 2019, Perihal Persetujuan Site Plan Perumahan Mega Kencana).

c. Surat Keterangan Pernyataan Jual Beli Tanah sebelum diajukan Balik Nama ke BPN/Kantor Pertanahan, Penjual atas nama Hj. ZUBAIDAH, sebagian seluas  $\pm$  195 m<sup>2</sup> (lebar 5 x panjang 39 m) dijual lepas kepada: RR Dominika Erlinawati HP, tanggal 17 Desember 2018, dan berdasarkan Surat Keterangan Nomor: 475.2/2147, tanggal 16 Oktober 2018, bahwa Perumahan Mega Kencana benar telah melaksanakan pengadaan/pembelian tanah untuk Akses Jalan Masuk ke Kawasan Perumahan Mega Kencana Kedungwuni Barat Surat dari Pemerintah Kabupaten Pekalongan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP,

Halaman 55 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 640/557, tanggal 22 Maret 2019, Perihal Persetujuan Site Plan Perumahan Mega Kencana).

XI. Berdasarkan Uraian no IV sampai dengan nomor X, dengan tidak diterbitkannya sertipikat untuk Akses Jalan, Saudara RR Dominika Erlinawati HP selaku Pimpinan PT. Mega Kencana, merasa keberatan karena merasa sudah membeli sebagian luas tanah dari pemilik ketiga sertipikat tersebut, yang digunakan untuk akses jalan ke Perumahan Mega Kencana, sesuai dengan Surat Keterangan Lurah Kedungwuni Nomor: 475.2/2147, tanggal 16 Oktober 2018, bahwa Perumahan Mega Kencana benar telah melaksanakan pengadaan/pembelian tanah untuk Akses Jalan Masuk ke Kawasan Perumahan Mega Kencana Kedungwuni Barat).

Dan untuk saat ini jalan tersebut dipakai untuk umum, dimana disebelah kanan kiri jalan juga terdapat Perumahan Milik orang lain (antara lain: Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat, Atas nama DASLORI. Kemudian pemegang hak terakhir Atas nama Abdul Hadi Nashirudin, dan saat ini menjadi sertipikat pemecahan SHM No. 05998 s/d 06042/Kedungwuni Barat seluas 3.254 M2), yang memanfaatkan jalan tersebut.

XII. Data Permohonan Pertimbangan Tehnis Pertanahan Dalam Rangka Perubahan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan Terkait dengan bidang tanah yang ada di Kelurahan Kedungwuni, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan:

Halaman 56 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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



| A. Obyek Gugatan: |        |           |             |              |   |                                   |
|-------------------|--------|-----------|-------------|--------------|---|-----------------------------------|
| No                | No Hak | Atas nama | Luas Semula | Luas Menjadi | Perubahan Penggunaan Tanah, Berdasarkan:  | Keterangan                        |
| 1                 | 00480  | DASLORI,  | 5.413 M2    | 5188 M2      | SK Bupati Pekalongan, No. 591/075 Tahun 2019, Tanggal 24 Mei 2019<br>Seluas 225 M2, sebagian dari | + 225 m2 (lebar 5 x panjang 45 m) |



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

|   |       |   |         |          |  |  |
|---|-------|---|---------|----------|--|--|
|   |       |   |         |          | luas 5413 m2.  |  |
| 2 | 05292 | 1. MUSTAJIRIN. 2. MUDHOFAR  | 4733 M2 | 4.529 M2 | SK Bupati Pekalongan, No. 591/074 Tahun 2019, Tanggal 24 Mei 2019<br>Seluas 205 M2, sebagian dari luas 4733 m2 | ± 205 m2 (lebar 5 x panjang 41 m)  |
| 3 | 05296 | 1. ZUBAIDAH, 2. BAEDHOWI  | 4750 M2 | 4554 M2  | SK Bupati Pekalongan, No. 591/073 Tahun 2019, Tanggal 24 Mei 2019<br>Seluas 195 M2, sebagian dari luas 4750 m2 | ± 195 m2 (lebar 5 x panjang 39 m)  |
| 4 | 00480 | Abdul Hadi Nashirudin (Sertipikat Pengganti SHM 00480/Kedungwuni Barat, atas nama Abdul Hadi Nashirudin, diadakan | 5188 M2 | 5188 M2  | SK Bupati Pekalongan, No. 591/172 Tahun 2020, Tanggal 07/12/2020 Bidang tanah ini dirubah penggunaannya        | Abdul Hadi Nashirudin 05998 sampai dengan 06042, Luas : 3.254 m2, Sisa Luas ± 1.934 m2 |

Halaman 58 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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

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





|                           |        |  |             |              |  |   |
|---------------------------|--------|--|-------------|--------------|--|---|
|                           |        | Pemecahan menjadi M. No.05998 sampai dengan M.No.06042, Luas : 3.254 m2, Sisa Luas $\pm$ 1.934 m2 digunakan untuk Fasum dan Fasos, Tanggal Terbit Sertipikat 20 Januari 2022.<br>Untuk Perumahan Green Panorama/PT Berkah Bale Agung) Siteplan yang dikeluarkan oleh Dinas PUPR tanggal 24 Desember 2021 menjadi Sertifikat Hak Milik No. 05998 s/d No. 06042/Kedungwuni Barat |             |              | menjadi Non Pertanian Untuk Kegiatan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00480 atas nama : 1.Abdul Hadi Nashirudin, 2. Adi Subkhan. Luas: 5188 M2 Tanggal disertipikat : 23 Juli 2021, DI 208 No. 31221/2021, DI 307 no. 63921/2021.; | digunakan untuk Fasum dan Fasos, Tanggal Terbit Sertipikat 20 Januari 2022.   |
| A. Perumahan Mega Kencana |        |  |             |              |  |   |
| No                        | No Hak | Atas nama  | Luas Semula | Luas Menjadi |  | Keterangan  |
| 1.                        | 05629  | UMI KULSUM   | 4.985 m2    | 4.985 m2     | Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan SK Bupati Pekalongan, No. 591/013   | Perumahan 05629 05630 Digabung menjadi SHM No. <b>05693</b> , atas nama <b>Mohammad Furqon, 23/10/ 1970</b> Dan dilakukan |



|   |       |         |                  |               |  |  |
|---|-------|---------|------------------|---------------|--|--|
|   |       |         |                  |               | Tahun 2019,<br>Tanggal 24<br>Januari 2019,<br>Bidang tanah<br>ini dirubah<br>penggunaannya<br>menjadi Non<br>Pertanian.<br>Untuk Kegiatan<br>Izin Perubahan<br>Penggunaan<br>Tanah<br>Sertipikat Hak<br>Milik Nomor<br>05629 atas<br>nama UMI<br>KULSUM<br>Luas ± 4.985<br>m2<br>Tanggal<br>disertipikat : 12<br>Juli 2019, DI<br>208 No.<br>27744/2019,<br>DI 307 no.<br>56202/2019,; | Pemecahan<br>menjadi<br>M.No.05694<br>s/d M.No.<br>05785<br>Luas : 6.647<br>m2, Sisa Luas<br>± 2561 m2<br>digunakan<br>untuk Fasum<br>dan Fasos,<br>Tanggal Terbit<br>Sertipikat 07<br>Februari<br>2020. |
| 2 | 05630 | SALUKHI | ±<br>4.495<br>m2 | ± 4.495<br>m2 | Perubahan<br>Penggunaan<br>Tanah<br>Berdasarkan<br>SK Bupati<br>Pekalongan,  | Perumahan<br>M.05630<br>M. 05629<br>Digabung<br>menjadi SHM<br>No. 05693,<br>atas nama<br>Mohammad<br>Furqon,<br>23/10/ 1970   |



|   |       |   |          |              |   |   |
|---|-------|---|----------|--------------|---|---|
|   |       |   |          |              | No. 591/014 Tahun 2019, Tanggal 25 Januari 2019, Bidang tanah ini dirubah penggunaannya menjadi Non Pertanian. Untuk Kegiatan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 05630 atas nama SALUKHI, Luas $\pm 4.495$ m2<br><br>Tanggal disertipikat : 15 Feb 2019, DI 208 No. 2070/2019, DI 307 no. 4774/2019.; | Dan dilakukan Pemecahan menjadi <b>M.No.05694 s/d M.No. 05785</b> Luas : 6.647 m2, Sisa Luas $\pm 2561$ m2 digunakan untuk Fasum dan Fasos, Tanggal Terbit Sertipikat 07 Februari 2020. |
| 3 | 00480 | DASLORI, Surat dari Pemerintah Kabupaten Pekalongan + Dinas | 5.413 M2 | $\pm 225$ m2 | SK Bupati Pekalongan, No. 591/075 Tahun 2019, Tanggal 24 Mei  | $\pm 225$ m2 (lebar 5 x panjang 45 m) Akses Jalan   |



|   |       |   |            |             |   |   |
|---|-------|---|------------|-------------|---|---|
|   |       | Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP, <b>Nomor 640/557, tanggal 22 Maret 2019, Perihal Persetujuan Site Plan Perumahan Mega Kencana.</b>   |            |             | 2019<br>Seluas 225 M2<br>, sebagian dari luas 5413 m2.  |   |
| 4 | 05292 | 1. MUSTAJIRIN.<br>2. MUDHOFAR<br>Surat dari Pemerintah Kabupaten Pekalongan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP, <b>Nomor 640/557, tanggal 22 Maret 2019, Perihal Persetujuan Site Plan Perumahan Mega Kencana.</b> | 4733<br>M2 | ± 205<br>m2 | SK Bupati<br>Pekalongan,<br>No. 591/074<br>Tahun 2019, Tanggal 24 Mei 2019<br>Seluas 205 M2<br>, sebagian dari luas 4733 m2 | ± 205 m2<br>(lebar 5 x panjang 41 m)<br>Akses Jalan |
| 5 | 05296 | 1. ZUBAIDAH, 2. BAEDHOWI<br>Surat dari Pemerintah Kabupaten Pekalongan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati   | 4750<br>M2 | 195 m2      | SK Bupati<br>Pekalongan,<br>No. 591/073<br>Tahun 2019, Tanggal 24 Mei 2019<br>Seluas 195 M2, sebagian dari luas 4750        | ± 195 m2<br>(lebar 5 x panjang 39 m)<br>Akses Jalan |





|  |           |  |                |                 |   |   |
|--|-----------|--|----------------|-----------------|---|---|
|  |           | HP, Nomor<br>640/557, tanggal 22<br>Maret 2019, Perihal<br>Persetujuan Site<br>Plan Perumahan<br>Mega Kencana. |                |                 | m2  |   |
| A. Perumahan Mega Kencana dan Obyek Sengketa |           |  |                |                 |   |   |
| No   | No<br>Hak | Atas nama  | Luas<br>Semula | Luas<br>Menjadi |   | Keterangan  |
| 1.   | 05629     | UMI KULSUM   | 4.985<br>m2    | 4.985<br>m2     | Perubahan<br>Penggunaan<br>Tanah<br>Berdasarkan<br>SK Bupati<br>Pekalongan,<br>No. 591/013<br>Tahun 2019,<br>Tanggal 24<br>Januari 2019,<br>Bidang tanah<br>ini dirubah<br>penggunaannya<br>menjadi Non<br>Pertanian.<br>Untuk Kegiatan<br>Izin Perubahan<br>Penggunaan<br>Tanah<br>Sertipikat Hak<br>Milik Nomor<br>05629 atas<br>nama UMI<br>KULSUM | Perumahan<br>05629<br>05630<br>Digabung<br>menjadi SHM<br>No. <b>05693</b> ,<br>atas nama<br><b>Mohammad<br/>Furqon,</b><br><b>23/10/ 1970</b><br>Dan dilakukan<br>Pemecahan<br>menjadi<br>M.No. <b>05694</b><br><b>s/d M.No.</b><br><b>05785</b><br>Luas : 6.647<br>m2, Sisa Luas<br>± 2561 m2<br>digunakan<br>untuk Fasum<br>dan Fasos,<br>Tanggal Terbit<br>Sertipikat 07<br>Februari<br>2020. |



|   |       |         |                      |                   |   |   |
|---|-------|---------|----------------------|-------------------|---|---|
|   |       |         |                      |                   | Luas $\pm$ 4.985<br>m2<br>Tanggal<br>disertipikat : 12<br>Juli 2019, DI<br>208 No.<br>27744/2019,<br>DI 307 no.<br>56202/2019.;   |   |
| 2 | 05630 | SALUKHI | $\pm$<br>4.495<br>m2 | $\pm$ 4.495<br>m2 | Perubahan<br>Penggunaan<br>Tanah<br>Berdasarkan<br>SK Bupati<br>Pekalongan,<br>No. 591/014<br>Tahun 2019,<br>Tanggal 25<br>Januari 2019,<br>Bidang tanah<br>ini dirubah<br>penggunaannya<br>menjadi Non<br>Pertanian.<br>Untuk Kegiatan<br>Izin Perubahan<br>Penggunaan<br>Tanah<br>Sertipikat Hak<br>Milik Nomor<br>05630 atas<br>nama | Perumahan<br>M.05630<br>M. 05629<br>Digabung<br>menjadi SHM<br><b>No. 05693</b> ,<br>atas nama<br><b>Mohammad<br/>Furqon,</b><br><b>23/10/ 1970</b><br>Dan dilakukan<br>Pemecahan<br>menjadi<br><b>M.No.05694</b><br><b>s/d M.No.</b><br><b>05785</b><br>Luas : 6.647<br>m2, Sisa Luas<br>$\pm$ 2561 m2<br>digunakan<br>untuk Fasum<br>dan Fasos,<br>Tanggal Terbit<br>Sertipikat 07<br>Februari<br>2020. |





|   |       |   |                        |                        |   |  |
|---|-------|---|------------------------|------------------------|---|--|
|   |       |   |                        |                        | SALUKHI, Luas<br>+ 4.495 m2<br><br>Tanggal<br>disertipikat : 15<br>Feb 2019, DI<br>208 No.<br>2070/2019, DI<br>307 no.<br>4774/2019.; |  |
| 3 | 00480 | <b>DASLORI,</b><br><br>Surat dari<br>Pemerintah<br>Kabupaten<br>Pekalongan Dinas<br>Pekerjaan Umum dan<br>Penataan Ruang,<br>kepada Saudara RR<br>Dominika Erlinawati<br>HP, <b>Nomor</b><br><b>640/557, tanggal 22</b><br><b>Maret 2019, Perihal</b><br><b>Persetujuan Site</b><br><b>Plan Perumahan</b><br><b>Mega Kencana.</b> | <b>5.413</b><br><br>M2 | <b>+ 225</b><br><br>m2 | SK Bupati<br>Pekalongan,<br>No. 591/075<br>Tahun 2019,<br>Tanggal 24 Mei<br>2019<br>Seluas 225 M2<br>, sebagian dari<br>luas 5413 m2. | <b>+ 225 m2</b><br><br>(lebar 5 x<br>panjang 45<br>m)<br>Akses Jalan |
| 4 | 05292 | 1.MUSTAJIRIN.<br>2. MUDHOFAR<br><br>Surat dari<br>Pemerintah<br>Kabupaten<br>Pekalongan Dinas<br>Pekerjaan Umum dan<br>Penataan Ruang,<br>kepada Saudara RR   | 4733<br><br>M2         | <b>+ 205</b><br><br>m2 | SK Bupati<br>Pekalongan,<br>No. 591/074<br>Tahun 2019,<br>Tanggal 24 Mei<br>2019<br>Seluas 205 M2<br>, sebagian dari                  | <b>+ 205 m2</b><br><br>(lebar 5 x<br>panjang 41<br>m)<br>Akses Jalan |



|   |       |  |         |        |   |   |
|---|-------|--|---------|--------|---|---|
|   |       | Dominika Erlinawati HP, Nomor 640/557, tanggal 22 Maret 2019, Perihal Persetujuan Site Plan Perumahan Mega Kencana.  |         |        | luas 4733 m2  |   |
| 5 | 05296 | 1. ZUBAIDAH, 2. BAEDHOWI Surat dari Pemerintah Kabupaten Pekalongan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP, Nomor 640/557, tanggal 22 Maret 2019, Perihal Persetujuan Site Plan Perumahan Mega Kencana. | 4750 M2 | 195 m2 | SK Bupati Pekalongan, No. 591/073 Tahun 2019, Tanggal 24 Mei 2019 Seluas 195 M2, sebagian dari luas 4750 m2 | ± 195 m2 (lebar 5 x panjang 39 m) Akses Jalan |

Luasan yang untuk jalan dikeluarkan dari sertipikat dan luas sisa sertipikat dimintakan Ganti Blangko Sertipikat Karena Rusak, dengan terbitnya Peta Bidang Tanah.

Jadi Untuk Jalan masuk dalam Site Plan.

Untuk bukti haknya, nama pemegang hak yang ada dalam sertipikat tersebut memberikan kuasa kepada YANU ARIKA WIDODO, atas permintaan dari Saudara RR Dominika Erlinawati HP selaku Pimpinan PT. Mega Kencana, (waktu datang ke Kantor Pertanahan kabupaten Pekalongan mau mengajukan blokir tanggal 18 Agustus 2023, beliau bilang bahwa Yanu Arika Widodo adalah Karyawannya, bertindak dan atas nama untuk semua pemegang hak untuk mengurus semuanya). Perumahan Mega Kencana. Dengan asal Hak M.05630, dan M. 05629, atas nama Mohammad Furqon, 23/10/ 1970, Digabung menjadi SHM



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 05693, atas nama Mohammad Furqon, 23/10/ 1970, kemudian dilakukan Pemecahan menjadi M.No.05694 s/d M.No. 05785, atas nama Mohammad Furqon, 23/10/ 1970, dan sebagian sudah beralih ke nama pihak ketiga.

Siapa Yanu Arika Widodo, Siapa M. Adi Mufadi dan Siapa Mohammad Furqon, apa kaitannya dengan Saudara RR Dominika Erlinawati HP selaku Pimpinan PT. Mega Kencana?

Bukankah mereka adalah mitra kerjanya Saudara RR Dominika Erlinawati HP selaku Pimpinan PT. Mega Kencana,

1. Yanu Arika Widodo adalah kuasa dari pemegang hak untuk mengurus semuanya.
2. M. Adi Mufadi adalah Kuasa dari Mohammad Furqon untuk mengurus semuanya.
3. Mohammad Furqon adalah nama pemegang hak Dengan asal Hak M.05630, dan M. 05629, atas nama Mohammad Furqon, 23/10/ 1970, Digabung menjadi SHM No. 05693, atas nama Mohammad Furqon, 23/10/ 1970, kemudian dilakukan Pemecahan menjadi M.No.05694 s/d M.No. 05785, atas nama Mohammad Furqon, 23/10/ 1970, dan sebagian sudah beralih ke nama pihak ketiga. Dimana Perumahan Mega Kencana, semua bidang tanah nya atas nama Mohammad Furqon.
4. Yanu Arika Widodo, M. Adi Mufadi dan Mohammad Furqon, adalah kepercayaan dari Saudara RR Dominika Erlinawati HP selaku Pimpinan PT. Mega Kencana, yang mengurus semuanya yang terkait dengan Kepentingan Perumahan Mega Kencana.
5. Apakah karena Yanu Arika Widodo sudah meninggal dunia akhirnya Saudara RR Dominika Erlinawati HP selaku Pimpinan PT. Mega Kencana, menolak semuanya yang dulu diperintahkan kepada Yanu Arika Widodo selaku karyawannya untuk mengurus semua kepentingan Perumahan Mega Kencana.
6. Adapun untuk Mohammad Furqon sampai saat ini kami belum tahu siapa beliaunya, yang jelas beliaunya adalah atas nama Pemegang Hak M.No.05694 s/d M.No. 05785, atas nama Mohammad Furqon, 23/10/ 1970, dan sebagian sudah beralih ke nama pihak ketiga. Dimana

Halaman 67 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

### Disclaimer

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



Perumahan Mega Kencana, semua bidang tanah nya atas nama Mohammad Furqon.

7. Mengapa Perumahan Mega Kencana semua bidang tanah nya atas nama Mohammad Furqon, hanya Mohammad Furqon dan Saudara RR Dominika Erlinawati HP selaku Pimpinan PT. Mega Kencana, yang tahu.

8. Obyek Gugatan dan Bidang Tanah yang dijadikan untuk Perumahan Mega Kencana semua diajukan oleh Karyawan dari Saudara RR Dominika Erlinawati HP selaku Pimpinan PT. Mega Kencana, dan Mitra Kerja Perumahan Mega Kencana dimana Mohammad Furqon adalah nama yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor dengan asal Hak M.05630, dan M. 05629, atas nama Mohammad Furqon, 23/10/ 1970, Digabung menjadi SHM No. 05693, atas nama Mohammad Furqon, 23/10/ 1970, kemudian dilakukan Pemecahan menjadi SHM No.05694 s/d SHM.No. 05785, atas nama Mohammad Furqon, 23/10/ 1970, dan sebagian sudah beralih ke nama pihak ketiga. Dimana Perumahan Mega Kencana, semua bidang tanah nya atas nama Mohammad Furqon.

9. Jadi apabila Penggugat disini merasa tidak mengetahui semua penerbitan obyek sengketa oleh Tergugat, yang mana bidang tanah yang telah dibeli sebagian oleh Penggugat telah menjadi Jalan Desa, sesuai dengan Surat Keterangan Nomor: 475.2/2147, tanggal 16 Oktober 2018, bahwa Perumahan Mega Kencana benar telah melaksanakan pengadaan/pembelian tanah untuk Akses Jalan Masuk ke Kawasan Perumahan Mega Kencana Kedungwuni Barat, serta berdasarkan Persetujuan Prinsip oleh Bupati Pekalongan Nomor: 510.4/04036 tanggal 04 Desember 2018, perihal Pembangunan Perumahan Mega Kencana di kelurahan Kedungwuni barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP; dan dilampiri juga Surat dari Pemerintah Kabupaten Pekalongan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, kepada Saudara RR Dominika Erlinawati HP, Nomor 640/557, tanggal 22 Maret 2019, Perihal Persetujuan Site Plan Perumahan Mega Kencana).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semua dilampirkan dalam pengajuan permohonan Pertimbangan Tehnis  
Pertanahan Dalam Rangka Perubahan Penggunaan Pemanfaatan  
Tanah untuk:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 05292/Kelurahan Kedungwuni Barat atas nama Mustajirin dan Mudhofar
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/ Kelurahan Kedungwuni Barat atas nama Daslori
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 05296/ Kelurahan Kedungwuni Barat atas nama Zubaidah dan Baedhowi
- d. Sertipikat Hak Milik Nomor 5629/Kedungwuni Barat Atas nama:  
1. Mohammad Furon, 2. Saluchi, selaku ahli waris dari Almarhum Umi Kulsum., dan dengan Pembagian hak Bersama ke atas nama Mohammad Furon
- e. Sertipikat Hak Milik Nomor 5630/Kedungwuni Barat. Atas nama SALUKHI, yang dihibahkan kepada Mohammad Furon

Dan dilampirkan juga dalam Permohonan:

- a. Penggabungan Sertipikat Hak Milik Nomor 5629/Kedungwuni atas nama Mohammad Furon dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 5630/Kedungwuni Barat. Atas nama Mohammad Furon
- b. Pemecahan  
Pemecahan Dari Bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 05693 /Kedungwuni barat, ini telah diadakan pemecahan menjadi Sertipikat Hak Milik No. 05694 s/d No. 05785/Kedungwuni Barat atas nama Mohammad Furqon, dan sebagian sudah ada yang beralih ke pihak ketiga/Pembeli.

9. Upaya Keberatan Penggugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan:

- a. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Mei 2023 dari RR. DOMINIKA ERLINAWATI HP, memberi kuasa kepada SRI ARIJANI., S.H., M.H., CTA & FERHAD BIZGOVIC SATHA, S.H. & FERHAD BIZGOVIC SATHA, S.H, bersurat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, Nomor Agenda BPN

Halaman 69 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kab Pkl : 634/AG-IV/2023, Diterima Tanggal 31 Mei 2023 (Rabu),  
terima surat Nomor : 159/AYA/UK/V/2023, tanggal 26 Mei 2023,;  
Perihal Upaya Keberatan.

b. Jawaban Kepada SRI ARIJANI., S.H., M.H., CTA & FERHAD  
BIZGOVIC SATHA, S.H., kuasa dari RR. DOMINIKA ERLINAWATI  
HP, dari Kepala Kantor Pertanahan Kab. Pekalongan Nomor :  
MP.01/488-33.26/V1/2023, tanggal 9 Juni 2022, Perihal : Upaya  
Keberatan.

c. Surat dari RR. DOMINIKA ERLINAWATI HP, memberi kuasa  
kepada SRI ARIJANI., S.H., M.H., CTA & FERHAD BIZGOVIC  
SATHA, S.H. & FERHAD BIZGOVIC SATHA, S.H, bersurat kepada  
Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, Nomor Agenda BPN  
Kab Pkl : 694/AG-VI/2023, Diterima Tanggal 14 Juni 2023 terima  
surat Nomor : 162/AY/S.PMH/VI/2023, tanggal 14 Juni 2023,;  
Perihal Pengaduan.

d. Tindak lanjut yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan  
kabupaten Pekalongan:

- Undangan Klarifikasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten  
Pekalongan:

a. Nomor:535/UND-  
33.26. 600.MP.01/VI/2023, tanggal 22 Juni 2023,; Surat  
Kepada Sdr. SRI ARIJANI., S.H., M.H., CTA & Sdr.  
FERHAD BIZGOVIC SATHA, S.H (Selaku kuasa dari: Sdr.  
RR. DOMINIKA ERLINAWATI HP selaku direktur PT.  
VENA MEGA KENCANA), kehadiran Saudara pada :  
Hari :Selasa tanggal 04 Juli 2023, Waktu:11.00 WIB,  
Keperluan: Klarifikasi.

b. Bersama ini diharap  
kehadiran Saudara pada : Hari: Selasa, tanggal 04 Juli  
2023,; Waktu:13.30 WIB,; Keperluan: Klarifikasi  
Permasalahan, dikirim Kepada:

1. Sdr. Zubaidah, & Sdr. Baedhowi

Halaman 70 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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





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

(selaku atas nama pemegang hak SHM 05296/Kedungwuni Barat an.Zubaidah, Baedhowi).  
Paesan Tengah Gang II Kedungwuni Barat Rt. 001 Rw. 007 Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan Provinsi Jawa Tengah.

Surat Nomor: 535.1/UND-33.26.600.MP.01/VI/2023, tanggal 22 Juni 2023, Perihal: Undangan Klarifikasi.

2. Sdr. Adi Subkhan  
selaku ahli waris Alm Daslori, & Sdr. Abdul Hadi Nashirudin

(Selaku atas nama pemegang hak SHM 00480/Kedungwuni Barat; dan atau beserta Sertipikat hasil pemecahannya yaitu SHM. 05998 s/d 06042/Kedungwuni Barat seluas 3.254 M2, untuk sementara di hentikan dulu sampai ada kesepakatan para pihak atau permohonan pengaduan dihentikan).;  
Paesan Utara Rt. 001 Rw. 005 Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan Kabupaten Pekalongan

Surat Nomor: 535.2/UND-33.26.600.MP.01/VI/2023, tanggal 22 Juni 2023, Perihal: Undangan Klarifikasi

3. Sdr Mi'Rojyah selaku ahli waris dari Alm Mustajirin, & Sdr. Mudhofar (selaku atas nama pemegang hak SHM 05292/Kedungwuni Barat an.Mustajirin, Mudhofar).

Paesan Tengah Gang II Kedungwuni Barat Rt. 001 Rw. 007 Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan Kabupaten Pekalongan.;

Surat Nomor: 535.3/UND-33.26.600.MP.01/VI/2023, tanggal 22 Juni 2023, Perihal: Undangan Klarifikasi.

- Mediasi

Halaman 71 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



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

Undangan Mediasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten  
Pekalongan Nomor: 629/UND-33.26.600.MP.01/VII/2023,  
tanggal 20 Juli 2023, yang dilaksanakan pada hari Rabu  
tanggal 26 Juli 2023

Para Pihak yang di Undang :

1. Sdr. Zubaidah, & Sdr. Baedhowi
2. Sdr Mi'Rojiyah selaku ahli waris dari Alm  
Mustajirin, & Sdr.
3. Sdr. Adi Subkhan  
selaku ahli waris Alm Daslori,  
Sdr. Abdul Hadi Nashirudin
4. Sdr. SRI ARIJANI.,  
S.H., M.H., CTA &  
Sdr. FERHAD BIZGOVIC SATHA, S.H  
(Selaku kuasa dari:Sdr. RR. DOMINIK A ERLINAWATI  
HP  
selaku direktur PT. VENA MEGA KENCANA)
5. Sdr. Nasrizal,S.H, MKn

Notaris & PPAT Kabupaten Pekalongan

Notulen Mediasi I pada hari Rabu tanggal 26 Juli 2023:

Mediasi selanjutnya untuk mengerucutkan permasalahan:

Ibu Ariyani minta waktu 1 minggu (1 minggu sd tanggal 2  
Agustus 2023) dan pertemuan selanjutnya 2 minggu yang akan  
datang (16 agustus 2023 ditunda 23 Agustus 2023) dan pihak  
yang mempunyai akses tanah dihubungi dengan meminta data  
ke kelurahan Kedungwuni Barat.

Kesimpulan Mediasi I hari Rabu 26 Juli 2023; belum mencapai  
Kesepakatan dari semua pihak

10. Tindak lanjut Mediasi, untuk mengerucutkan permasalahan: Ibu  
Ariyani minta 1 minggu (1 minggu sd tanggal 2 Agustus 2023), dan  
sampai dengan kami terima surat tanggal 7 Agustus 2023, ibu Ariyani  
belum memberi kabar bagaimana hasil rembukan dengan Principal.

Halaman 72 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



11. Surat dari RR. DOMINIKA ERLINAWATI HP, memberi kuasa kepada SRI ARIJANI., S.H., M.H., CTA & FERHAD BIZGOVIC SATHA, S.H. & FERHAD BIZGOVIC SATHA, S.H, bersurat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, Nomor Agenda BPN Kab Pkl : 965/AG-VIII/2023, Diterima Tanggal 10 Agustus 2023 terima surat Nomor : 139/AY/Pembth./VIII/2023, tanggal 2 Agustus 2023,; Perihal Pemberitahuan.

a. Pada saat Mediasi tanggal 26 Juli 2023, Notulen Mediasi I pada hari Rabu : Mediasi selanjutnya untuk mengerucutkan permasalahan. Ibu Ariyani minta waktu 1 minggu (1 minggu sd tanggal 2 Agustus 2023) dan pertemuan selanjutnya 2 minggu yang akan datang (16 agustus 2023 ditunda 23 Agustus 2023) dan pihak yang mempunyai akses tanah dihubungi dengan meminta data ke kelurahan Kedungwuni Barat.

Kesimpulan Mediasi I hari Rabu 26 Juli 2023; belum mencapai Kesepakatan dari semua pihak

b. Tindak lanjut Mediasi, untuk mengerucutkan permasalahan: Ibu Ariyani minta 1 minggu (1 minggu sd tanggal 2 Agustus 2023), dan sampai dengan kami terima surat tanggal 7 Agustus 2023, ibu Ariyani belum memberi kabar bagaimana hasil rembukan dengan Principal.

c. Sampai dengan dibuatnya jawaban ini Ibu Ariyani, belum memberi kabar, dan datang Surat Pemberitahuan Pertanggal 2 Agustus 2023, Nomor : 139/AY/Pembth./VIII/2023, Nomor Agenda BPN Kab Pkl : 965/AG-VIII/2023, Diterima Tanggal 10 Agustus 2023

12. Berdasarkan Surat tanggal 2 Agustus 2023 Nomor 139/AY/VIII/2023, Perihal Pemberitahuan, maka Permasalahan Sertipikat Hak Milik Nomor : 00480/ Kedungwuni Barat Atas nama DASLORI, Nomor 05296/ Kedungwuni Barat Atas nama ZUBAIDAH dan BAEDHOWI, dan Nomor 5292/ Kedungwuni Barat atas nama

Halaman 73 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



MUSTAJIRIN DAN MUDHOFAR Terletak di Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan.

Berdasarkan hasil mediasi hari Rabu tanggal 26 Juli 2023:

a. Atas Dasar Kesimpulan Pokok – Pokok Mediasi Diatas, Permasalahan tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, “TELAH SELESAI”, dapat dinyatakan bahwa Mediasi ini tidak tercapai Kesepakatan.

b. Terhadap semua Pihak yang bersengketa untuk dapat melakukan Penyelesaian dengan Upaya Lain Sesuai Peraturan Perundangan yang berlaku.

13. Sebenarnya pada saat dilakukan Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, Para Pihak Termohon sudah bersedia untuk Hitung-hitungan berapa biaya yang sudah dikeluarkan untuk Jalan yang telah dikeluarkan oleh Saudara RR Dominika Erlinawati HP selaku Pimpinan PT. Mega Kencana. Akan tetapi Saudara RR Dominika Erlinawati HP selaku Pimpinan PT. Mega Kencana, menolak dan mengirimkan Surat Pemberitahuan Pertanggal 2 Agustus 2023, Nomor : 139/AY/Pembth./VIII/2023, Nomor Agenda BPN Kab Pkl : 965/AG-VIII/2023, Diterima Tanggal 10 Agustus 2023. Perihal Pemberitahuan.

Dan pada tanggal 7 Agustus 2023 kami terima Surat dari Bapak Kakanwil Bpn Provinsi Jawa Tengah, perihal Banding Administrasi tertanggal 02 Agustus 2023 Nomor : MP.02.02/3885-33/VIII/2023. Saudara RR Dominika Erlinawati HP, memberi kuasa kepada SRI ARIJANI., S.H., M.H., CTA & FERHAD BIZGOVIC SATHA, S.H. & FERHAD BIZGOVIC SATHA, S.H dengan Surat No 160/AY/BA/V/2023, tanggal 5 Juni 2023, Perihal Banding Administrasi Ke Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah.

Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan memberikan Jawaban Surat Ke Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, pada tanggal 15 Agustus 2023, Nomor MP.01/739-33.26/VIII/2023, Perihal: Banding Administrasi.

Halaman 74 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



Karena kurang puas dengan pengaduan yang masih ditangani Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, maka Saudara RR Dominika Erlinawati HP, memberi kuasa kepada SRI ARIJANI., S.H., M.H., CTA & FERHAD BIZGOVIC SATHA, S.H. & FERHAD BIZGOVIC SATHA, S.H, langsung bersurat upaya banding Administrasi Ke Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah pertanggal tanggal 5 Juni 2023, padahal tanggal 26 Juli 2023 hari Rabu di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan di Agendakan Mediasi, dengan beralasan sampai dengan tanggal pendaftaran 31 Agustus 2023, belum ada surat jawaban dari Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah, sehingga mengajukan Gugatan ke PTUN Semarang.

14. Terima Surat Panggilan dari PTUN Semarang surat tanggal 01 September 2023, Nomor Agenda 1069/AG-/IX/2023, terima tanggal 5 September 2023, Surat Panggilan No. 60/G/2023/PTUN.Smg, Panggilan Pemeriksaan Perkara pada hari Kamis Tanggal 7-9-2023, di PTUN Semarang. Jl. Abdulrahman Saleh No. 89 Semarang.

Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat yang selebihnya, dan mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Perkara No. 60/G/2023/PTUN.Smg untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima; Berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Perkara No. 60/G/2023/PTUN.Smg yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard)
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Halaman 75 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et bono).

Penggugat mengajukan replik tertulis atas jawaban Tergugat pada tanggal 25 Oktober 2023 yang diajukan pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 25 Oktober 2023, dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan duplik tertulis tanggal 01 Nopember 2023 yang diajukan pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 01 November 2023;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-39, sebagai berikut;

1. Bukti P-1 : Sertipikat Pengganti  
Sertipikat Hak Milik Nomor: 05292/Kelurahan  
Kedungwuni Barat, terbit tanggal 25 Februari 2020,  
Surat Ukur Nomor: 01894/Kedungwuni Barat/2019  
tanggal 17 Desember 2019, Luas 4.529 m<sup>2</sup> terakhir  
tercatat atas nama 1. Mustajirin 2. Mudhofar  
(fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
2. Bukti P-2 : Sertipikat Pengganti  
Sertipikat Hak Milik Nomor: 00480/Kelurahan  
Kedungwuni Barat, terbit tanggal 28 Februari 2020,  
Surat Ukur Nomor: 01893/Kedungwuni Barat/2019  
tanggal 11 Desember 2019, Luas 5.188 m<sup>2</sup> terakhir  
tercatat atas nama Abdul Hadi Nashirudin (fotokopi  
sesuai dengan fotokopinya);
3. Bukti P-3 : Sertipikat Pengganti  
Sertipikat Hak Milik Nomor: 05296/Kelurahan  
Kedungwuni Barat, terbit tanggal 25 Februari 2020,  
Surat Ukur Nomor: 01890/Kedungwuni Barat/2019  
tanggal 04 Desember 2019, Luas 4.554 m<sup>2</sup> terakhir

Halaman 76 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat atas nama 1. Zubaidah 2. Baedhowi (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

4. Bukti P-4 : Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 3671114108770006, atas nama RR. Dominika Erlinawati HP (fotokopi sesuai dengan aslinya);

5. Bukti P-5 : Surat Pernyataan dari Muhammad Furqon tanggal 04 November 2021 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

6. Bukti P-6 : Salinan Pengikatan Jual Beli Nomor: 441 tanggal 31 Mei 2019, antara Tuan Daslori dengan Tuan Mohammad Furqon, yang dibuat oleh Nasrizal, S.H., M.Kn. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

7. Bukti P-7 : Salinan Pengikatan Jual Beli Nomor: 442 tanggal 31 Mei 2019, antara Nyonya Zubaidah dengan Tuan Baedhowi, yang dibuat oleh Nasrizal, S.H., M.Kn. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

8. Bukti P-8 : Salinan Pengikatan Jual Beli Nomor: 443 tanggal 31 Mei 2019, antara Tuan Mustajirin dan Tuan Mudhofar dengan Tuan Mohammad Furqon, yang dibuat oleh Nasrizal, S.H., M.Kn. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

9. Bukti P-9 : Surat dari Sri Arijani, S.H., M.H., CTA., dkk. selaku Kuasa Pemohon yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan, Nomor: 159/AY/UK/V/2023, tanggal 26 Mei 2023, Perihal: Upaya Keberatan (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

10. Bukti P-10 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan yang

Halaman 77 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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



ditujukan kepada Sri Arijani, S.H., M.H., CTA., dkk.,  
Nomor: MP.01/488-33.26/VI/2023, tanggal 9 Juni  
2023, Perihal: Upaya Keberatan (fotokopi sesuai  
dengan aslinya);

11. Bukti P-11 : Surat dari Sri Arijani,  
S.H., M.H., CTA., dkk. selaku Kuasa Pengadu yang  
ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Pekalongan, Nomor:  
162/AY/S.Pmh/VI/2023, tanggal 15 Juni 2023, Hal:  
Pengaduan (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

12. Bukti P-12 : Surat dari Kepala  
Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa An.  
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan  
yang ditujukan kepada Sri Arijani, S.H., M.H., CTA.,  
dkk, Nomor: 535/UND-33.26.600.MP.01/VI/2023,  
tanggal 22 Juni 2023, Perihal: Undangan Klarifikasi  
(fotokopi sesuai dengan aslinya);

13. Bukti P-13 : Surat dari Kepala  
Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa An.  
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan  
Nomor: 629/UND-33.26.600.MP.01/VII/2023 tanggal  
20 Juli 2023, Perihal: Undangan Mediasi beserta  
lampirannya (fotokopi sesuai dengan aslinya);

14. Bukti P-14 : Surat dari Sri Arijani,  
S.H., M.H., CTA., dkk. selaku Kuasa Hukum  
Pemohon yang ditujukan kepada Kepala Kantor  
Pertanahan Kabupaten Pekalongan Nomor:  
139/AY/Pembth/VIII/2023, tanggal 2 Agustus 2013,  
Perihal: Pemberitahuan (fotokopi sesuai dengan  
fotokopinya);

15. Bukti P-15 : Sertipikat Hak Milik  
Nomor: 05292/Kelurahan Kedungwuni Barat, terbit

Halaman 78 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



tanggal 07 Agustus 2018, Surat Ukur Nomor: 01479/Kedungwuni Barat/2018 tanggal 1 Agustus 2018, Luas 4733 m<sup>2</sup> atas nama 1. Mustajirin 2. Mudhofar (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

16. Bukti P-16 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 00480/Kelurahan Kedungwuni Barat, terbit tanggal 26 Desember 2012, Surat Ukur Nomor: 00095/Kedungwuni Barat/2012, tanggal 12 Desember 2012, Luas 5413 m<sup>2</sup> atas nama Daslori (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

17. Bukti P-17 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 05296/Kelurahan Kedungwuni Barat, terbit tanggal 07-08-2018, Surat Ukur Nomor: 01485/Kedungwuni Barat/2018, tanggal 01 Agustus 2018, Luas 4750 m<sup>2</sup> atas nama 1. Zubaidah, 2. Baedhowi (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

18. Bukti P-18 : Surat Keterangan Nomor: 475.2/2147 dari Lurah Kedungwuni Barat, tanggal 16 Oktober 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

19. Bukti P-19 : Surat Keterangan Pernyataan Jual Beli Tanah Sebelum Diajukan Balik Nama ke BPN/Kantor Pertanahan dari Mustajirin sebagai Penjual kepada RR. Dominika Erlinawati HP sebagai Pembeli, tanggal 17 Desember 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

20. Bukti P-20 : Surat Keterangan Pernyataan Jual Beli Tanah Sebelum Diajukan Balik Nama ke BPN/Kantor Pertanahan dari Daslori sebagai Penjual kepada RR. Dominika Erlinawati HP sebagai Pembeli, tanggal 17 Desember 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 79 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bukti P-21 : Surat Keterangan Pernyataan Jual Beli Tanah Sebelum Diajukan Balik Nama ke BPN/Kantor Pertanahan dari Hj. Zubaidah sebagai Penjual kepada RR. Dominika Erlinawati HP sebagai Pembeli, tanggal 17 Desember 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
22. Bukti P-22 : Kwitansi dari RR. Dominika Erlinawati HP kepada Mustajirin sejumlah Rp 73.750.000,- untuk pembayaran tanah akses jalan 205 m<sup>2</sup>, tanggal 04 Oktober 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
23. Bukti P-23 : Kwitansi dari RR. Dominika Erlinawati HP kepada H. Zubaidah sejumlah Rp 58.500.000,- untuk pembayaran tanah akses jalan 195 m<sup>2</sup>, tanggal 04 Oktober 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
24. Bukti P-24 : Kwitansi dari RR. Dominika Erlinawati HP kepada Daslori sejumlah Rp 79.750.000,- untuk pembayaran tanah akses jalan 225 m<sup>2</sup>, tanggal 04 November 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
25. Bukti P-25 : Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 191, tanggal 26 Agustus 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
26. Bukti P-26 : Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 192, tanggal 26 Agustus 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
27. Bukti P-27 : Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 193, tanggal 26 Agustus 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
28. Bukti P-28 : Surat Plt. Kepala Dinas PERKIM dan LH Kabupaten Pekalongan

Halaman 80 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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



Nomor: 045.2/1859 kepada RR. Dominika Erlinawati,  
tanggal 23 Desember 2022 (fotokopi sesuai dengan  
aslinya);

29. Bukti P-29 : Surat Keterangan  
Nomor: 475.2/1311 dari Lurah Kedungwuni Barat,  
tanggal 12 Desember 2022 (fotokopi sesuai dengan  
aslinya);

30. Bukti P-30 : Surat Pernyataan Hj.  
Zubaidah, tanggal 19 November 2021 (fotokopi  
sesuai dengan aslinya);

31. Bukti P-31 : Laporan Hasil Akhir  
Pengaduan Tanggal 23 Mei 2023 Nomor:  
MP.02.04/729.1-33.26/VIII/2023 Permasalahan  
Sertipikat Hak Milik Nomor: 00480/Kedungwuni Barat  
atas nama Daslori, Nomor 05296/Kedungwuni Barat  
atas nama Zubaidah dan Baedhowi, dan Nomor  
5292/Kedungwuni Barat atas nama Mustajirin dan  
Mudhofar Terletak di Kelurahan Kedungwuni Barat  
Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan,  
tanggal 14 Agustus 2023 (fotokopi sesuai dengan  
aslinya);

32. Bukti P-32 : Surat dari Kuasa  
Pemohon RR. Dominika Erlinawati HP kepada  
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan,  
Perihal: Banding Administrasi, tanggal 14 Agustus  
2023 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

33. Bukti P-33 : Akta Pendirian  
Perseroan Terbatas Nomor: 16, tanggal 05  
September 2018, beserta lampirannya (fotokopi  
sesuai dengan aslinya);

34. Bukti P-34 : Pernyataan Keputusan  
Rapat Perseroan Terbatas PT. Vena mega Kencana

Halaman 81 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



Nomor: 02, tanggal 10 Mei 2019, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan aslinya);

35. Bukti P-35 : Foto Tanah Penggugat Keadaan semula waktu pembelian, Foto Tanah Penggugat untuk akses jalan Perumahan Mega Kencana saat pengurugan sampai dengan padat, Foto Tanah Penggugat untuk akses jalan Perumahan Mega Kencana kegiatan Pengecoran, Foto tampak setelah dilakukannya pembangunan tanah Penggugat sebagai akses jalan Perumahan Mega Kencana, dan Foto tampak setelah dilakukannya pembangunan tanah Penggugat sebagai akses jalan Perumahan Mega Kencana (fotokopi sesuai dengan kamera HP);

36. Bukti P-36 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 5629/Desa Kedungwuni Barat, tertib tanggal 16 September 1988, Gambar Situasi Nomor: 1822/2018, Luas  $\pm$  4985 m2 atas nama Mohammad Furqon (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

37. Bukti P-37 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 5630/Desa Kedungwuni Barat, tertib tanggal 16 September 1988, Gambar Situasi Nomor: 1823/2018, Luas  $\pm$  4495 m2 atas nama Mohammad Furqon (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

38. Bukti P-38 : Surat Keterangan Warisan dari almarhumah Umi Kulsum, tanggal 04 Januari 2019 yang dikuatkan dan diteliti oleh Camat Kedungwuni, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

39. Bukti P-39 : Foto jalan akses setelah cor, foto pemasangan portal, dan foto

Halaman 82 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG





pemasangan pagar (fotokopi sesuai dengan kamera HP);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-60, sebagai berikut;

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 05292/Kelurahan Kedungwuni Barat, terbit tanggal 07 Agustus 2018 yang dinyatakan tidak berlaku lagi dan diterbitkan buku tanah pengganti dengan nomor yang sama atas nama 1. Mustajirin 2. Mudhofar, (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T-2 : Surat Ukur Nomor: 01479/Kedungwuni Barat/2018, Luas 4733 m<sup>2</sup>, tanggal 1 Agustus 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T-3 : Surat Ukur Nomor: 01894/Kedungwuni Barat/2019, , Luas 4529 m<sup>2</sup>, tanggal 17 Desember 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti T-4 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 05296/Kelurahan Kedungwuni Barat, terbit tanggal 07 Agustus 2018 yang dinyatakan tidak berlaku lagi dan diterbitkan buku tanah pengganti dengan nomor yang sama atas nama 1. Zubaidah 2. Baedhowi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T-5 : Surat Ukur Nomor: 01485/Kedungwuni Barat/2018, Luas 4750 m<sup>2</sup>, tanggal 01 Agustus 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T-6 : Surat Ukur Nomor: 01890/Kedungwuni Barat/2019, Luas 4.554 m<sup>2</sup>,

Halaman 83 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



tanggal 04 Desember 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

7. Bukti T-7 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 00480/Kelurahan Kedungwuni Barat, terbit tanggal 28 Februari 2020, atas nama Daslori yang dinyatakan tidak berlaku lagi dan diterbitkan buku tanah hak milik pengganti dengan nomor yang sama terakhir tercatat atas nama Abdul Hadi Nashirudin dan Adi Subkhan, yang kemudian Buku Tanah Hak Milik Nomor 00480 dinyatakan tidak berlaku lagi dikarenakan pemecahan menjadi 45 (empat puluh lima) Sertipikat Hak Milik 05998 sampai dengan 06042 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

8. Bukti T-8 : Gambar Ukur Nomor: 2855/Tahun 2012, Lokasi Kelurahan Kedungwuni Barat Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan, atas nama Pemohon Daslori NIB. 11.31.13.19.02192, tanggal 18 Juli 2012 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

9. Bukti T-9 : Surat Ukur Nomor: 01893/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 11 Desember 2019, Luas 5.188 m<sup>2</sup> NIB. 11.31.13.19.02192, No. Seri: AAR012323, yang dinyatakan tidak berlaku lagi (fotokopi sesuai dengan aslinya);

10. Bukti T-10 : Gambar Ukur Nomor: 2040/Tahun 2018, Lokasi Kelurahan Kedungwun Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan, No. Peta Bidang: 2787/2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

11. Bukti T-11 : Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Perubahan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah, Nama Pemohon: Yanu Arika Widodo atas nama 1. Mustajirin 2. Mudhofar, Letak Tanah Kelurahan Kedungwuni Barat,

Halaman 84 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



Kecamatan Kedungwuni, Luas Permohonan 205 m<sup>2</sup> sebagian dari luas 4733 m<sup>2</sup> (0,0205 Ha) Peruntukan untuk Akses Jalan, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan aslinya);

12. Bukti T-12 : Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Perubahan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah, Nama Pemohon: Yanu Arika Widodo atas nama Daslori, Letak tanah Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Luas Permohonan 225 m<sup>2</sup> sebagian dari luas 5413 m<sup>2</sup> (0,0225 Ha), Peruntukan: untuk Akses Jalan, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan aslinya);

13. Bukti T-13 : Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Perubahan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah, Nama Pemohon: Yanu Arika Widodo atas nama 1. Zubaidah 2. Baedhowi, Letak tanah Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Luas Permohonan 195 m<sup>2</sup> sebagian dari luas 4750 m<sup>2</sup> (0,0195 Ha), Peruntukan: untuk Akses Jalan, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan aslinya);

14. Bukti T-14 : Surat Keterangan Lurah Kedungwuni Barat Nomor: 475.2/2147 tanggal 16 Oktober 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

15. Bukti T-15 : Surat Bupati Pekalongan yang ditujukan kepada RR. Dominika Erlinawati HP. Nomor: 510.4/04036 tanggal 4 Desember 2018, Perihal: Persetujuan Prinsip Pembangunan Perumahan Mega Kencana di Kelurahan Kedungwuni Barat Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

Halaman 85 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bukti T-16 : Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Pekalongan kepada RR. Dominika Erlinawati HP Nomor: 640/557, Perihal: Persetujuan Site Plan Perumahan Mega Kencana, tanggal 22 Maret 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
17. Bukti T-17 : Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia, NIK. 3326150601880021 atas nama Yanuarika Widodo (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
18. Bukti T-18 : Surat Kuasa antara Hj. Zubaedah sebagai Pemberi Kuasa dengan Yanuarika Widodo sebagai Penerima Kuasa, tanggal 20 April 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
19. Bukti T-19 : Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia, NIK. 3326135507470002 atas nama Zubaidah (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
20. Bukti T-20 : Surat Kuasa antara Mustajirin sebagai Pemberi Kuasa dengan Yanuarika Widodo sebagai Penerima Kuasa, tanggal 20 April 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
21. Bukti T-21 : Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia, NIK. 3326131504670001 atas nama Mustajirin (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
22. Bukti T-22 : Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia, NIK. 3326132704640002 atas nama Mudhofar (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
23. Bukti T-23 : Surat Kuasa antara Daslori sebagai Pemberi Kuasa dengan Yanuarika Widodo sebagai Penerima Kuasa, tanggal 20 April 2019 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

Halaman 86 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bukti T-24 : Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia, NIK. 3326131507540009 atas nama Daslori (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
25. Bukti T-25 : Surat Keterangan Pernyataan Jual Beli Tanah Sebelum Diajukan Balik Nama ke BPN/Kantor Pertanahan dari Daslori sebagai Penjual kepada RR. Dominika Erlinawati HP sebagai Pembeli, tanggal 17 Desember 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
26. Bukti T-26 : Surat Keterangan Pernyataan Jual Beli Tanah Sebelum Diajukan Balik Nama ke BPN/Kantor Pertanahan dari Mustajirin sebagai Penjual kepada RR. Dominika Erlinawati HP sebagai Pembeli, tanggal 17 Desember 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
27. Bukti T-27 : Surat Keterangan Pernyataan Jual Beli Tanah Sebelum Diajukan Balik Nama ke BPN/Kantor Pertanahan dari Hj. Zubaidah sebagai Penjual kepada RR. Dominika Erlinawati HP sebagai Pembeli, tanggal 17 Desember 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
28. Bukti T-28 : Lampiran (satu bendel) Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan SK Bupati Pekalongan No. 591/074 Tahun 2019 tanggal 24 Mei 2019 untuk Bidang tanah ini sebagian dirubah penggunaannya menjadi Non Pertanian, untuk kegiatan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 05292 atas nama 1. MUSTAJIRIN, 2. MUDHOFAR. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);
29. Bukti T-29 : Satu bendel Lampiran Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan SK Bupati Pekalongan No. 591/075 Tahun 2019 tanggal 24 Mei 2019 untuk Bidang tanah ini sebagian

Halaman 87 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirubah penggunaannya menjadi Non Pertanian, untuk kegiatan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00480 atas nama DASLORI. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

30. Bukti T-30 : Satu bendel Lampiran Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan SK Bupati Pekalongan No. 591/073 Tahun 2019 tanggal 24 Mei 2019 untuk Bidang tanah ini sebagian dirubah penggunaannya menjadi Non Pertanian, untuk kegiatan Izin Perubahan Penggunaan Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 05296 atas nama 1. Zubaidah, 2. Baedhowi. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

31. Bukti T-31 : Satu bendel Lampiran Permohonan Pendaftaran Pertama kali, No. Berkas 46586/2018 tanggal 12 Juli 2018, Sertipikat Hak Milik Nomor 05292/Kedungwuni Barat, terletak di Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

32. Bukti T-32 : Satu bendel Permohonan Pendaftaran Pertama kali, No Berkas 46586/2018 tanggal 12 Juli 2018, Sertipikat Hak Milik Nomor 05292/Kedungwuni Barat, terletak di Kelurahan Kedungwuni Barat, Kecamatan Kedungwuni, Kabupaten Pekalongan. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

33. Bukti T-33 : Satu bendel Permohonan Pendaftaran Pertama kali, Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat, berasal dari C 7106 Ps. 216 D.V/Pertanian NIB. 11.31.13.19.02192 Surat Ukur tanggal 12-12-2012 Nomor 00095/Kedungwuni Barat/2012, Luas 5.413

Halaman 88 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M<sup>2</sup> atas nama DASLORI. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

34. Bukti T-34 : Peta Bidang Tanah No. – tanggal 03 Desember 2019, berkas ukur No. 123188/2019 atas nama 1. Mustajirin, 2. Mudhofar dengan luas 4529 M<sup>2</sup>, DI 302 Nomor 53181/2019, tanggal 02-09-2019. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

35. Bukti T-35 : Peta Bidang Tanah No. – tanggal 05 Desember 2019, berkas ukur No. 123191/2019 atas nama Daslori dengan luas 5188 M<sup>2</sup>, DI 302 Nomor 53182/2019, tanggal 02-09-2019. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

36. Bukti T-36 : Peta Bidang Tanah tanggal 04 November 2019, berkas ukur No. 123190/2019 atas nama 1. Zubaidah, 2. Baedhowi, dengan luas 4554 M<sup>2</sup>, DI 302 Nomor 53183/2019, tanggal 02-09-2019. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

37. Bukti T-37 : Satu bendel Berkas Permohonan Sertipikat Pengganti karena rusak Sertipkat Hak Milik Nomor 05292/ Kedungwuni Barat, Nomor Berkas 140434/2019, tanggal 9/12/2019 dengan Peta Bidang Tanah No. – tanggal 03 Desember 2019, berkas ukur No. 123188/2019 atas nama 1. Mustajirin, 2. Mudhofar, dengan luas 4529 M<sup>2</sup>, DI 302 Nomor 53181/2019, tanggal 02-09-2019. (fotokopi sesuai dengan aslinya kecuali lampiran terakhir fotokopi dari fotokopi);

38. Bukti T-38 : Satu bendel Berkas Permohonan Sertipikat Pengganti Karena Rusak Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat Nomor Berkas 139522/2019, tanggal 1/12/2019, dengan Peta Bidang Tanah No.- tanggal 05

Halaman 89 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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



November 2019, berkas ukur No. 123191/2019 atas nama Daslori, dengan luas 5188 M<sup>2</sup>, DI 302 Nomor 53182/2019, tanggal 02-09-2019. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

39. Bukti T-39 : Satu bendel Berkas Permohonan Sertipikat Pengganti Karena Rusak Sertipikat Hak Milik Nomor 05296 Nomor Berkas 138171/2019, tanggal 21 November 2019, dengan Peta Bidang Tanah tanggal 04 November 2019, berkas ukur No. 123190/2019 atas nama 1. Zubaidah, 2. Baedhowi, dengan luas 4554 M<sup>2</sup>, DI 302 Nomor 53183/2019, tanggal 02-09-2019. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

40. Bukti T-40 : Satu Bendel Berkas Waris berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 21/09/2020 yang dibuat oleh ahli waris, disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Kedungwuni Barat Nomor: 07/IX/2020, tanggal 21/09/2020 dan dikuatkan oleh Camat Kedungwuni selaku Pejabat Pemerintah Nomor: 167/WR/X/2020 tanggal 26/10/2020, atas nama 1. Abdul Hadi Nashirudin, 2. Adi Subkhan. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

41. Bukti T-41 : Satu bendel berkas Perubahan Penggunaan Tanah berdasarkan SK Bupati Pekalongan No. 591/013 Tahun 2019, tanggal 04 Januari 2019. yang dirubah penggunaannya menjadi Non Pertanian atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 05629 atas nama Umi Kulsum, tanggal 12 Juli 2019, DI 208 No. 27744/2019, DI 307 No. 56202/2019. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

42. Bukti T-42 : Satu bendel berkas Perubahan Penggunaan Tanah berdasarkan SK Bupati Pekalongan No. 591/014 Tahun 2019, tanggal 25 Januari 2019. yang dirubah penggunaannya

Halaman 90 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



menjadi Non Pertanian atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 05630 atas nama Saluchi, tanggal 15 Februari 2019, DI 208 No. 2070/2019, DI 307 No. 4774/2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

43. Bukti T-43 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Mohammad Furqon. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

44. Bukti T-44 : Kartu Tanda Penduduk atas nama M. Adi Mufadi. (fotokopi sesuai dengan Fotokopinya);

45. Bukti T-45 : Surat Keterangan Warisan Almarhumah Umi Kulsum tertanggal 04 Januari 2019 ahli waris atas nama 1. Saluchi, 2. Mohammad Furqon yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Pekajangan Nomor: I/SKW/01/19, tanggal 4-01-2019, dan dikuatkan oleh Camat Kedungwuni Nomor: 002/WR/I/2019, tanggal 7-1-2019. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

46. Bukti T-46 : Surat Kematian atas nama Umi Kulsum (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

47. Bukti T-47 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Saluchi. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

48. Bukti T-48 : Surat Kuasa dari Mohammad Furqon kepada M. Adi Mufadi tertanggal 03 Januari 2019. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

49. Bukti T-49 : Surat Kuasa dari Saluchi kepada M. Adi Mufadi tertanggal 03 Januari 2019. (fotokopi sesuai dengan fotokopinya);

50. Bukti T-50 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 837/Kedungwuni Barat ganti Kelurahan Kedungwuni Barat menjadi sertipikat Hak Milik

Halaman 91 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5629/Kedungwuni Barat. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

51. Bukti T-51 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 838/Kedungwuni ganti Kelurahan Kedungwuni Barat menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 5630/Kedungwuni Barat. (fotokopi sesuai dengan aslinya, surat ukur sesuai fotokopinya);

52. Bukti T-52 : Sertipikat Hak Milik Nomor 837/Kedungwuni, ganti Kelurahan Kedungwuni Barat menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 5629/Kedungwuni Barat. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

53. Bukti T-53 : Sertipikat Hak Milik Nomor 838/Kedungwuni, ganti Kelurahan Kedungwuni Barat menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 5630/Kedungwuni Barat. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

54. Bukti T-54 : Satu bendel Berkas Pendaftaran Permohonan Penggabungan Nomor berkas: 1351/2020 tanggal 15 Januari 2020, Permohonan Penggabungan Hak Milik Nomor: 05630/Kedungwuni Barat dan Hak Milik Nomor: 5629/Kedungwuni Barat atas nama Mohammad Furqon, yang didaftarkan dengan memberikan kuasa kepada Nia Septiana Wulandari, S.H., M.Kn selaku PPAT.. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

55. Bukti T-55 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 05693 Desa/Kelurahan Kedungwuni Barat, asal hak: Penggabungan bidang HM. 05630, 05629 Penunjuk: Penggabungan bidang HM. 05630, 05629 Desa/Kelurahan Kedungwuni Barat Kecamatan Kedungwuni DI 305 No. 1355/2020 tanggal 15/01/2020 Sebidang tanah Non Pertanian Surat Ukur No. 01903/Kedungwuni Barat/2020, tanggal

Halaman 92 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

## Disclaimer

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





27/01/2020, Luas 9.208 M<sup>2</sup> atas nama Mohammad Furqon, tanggal penerbitan sertipikat 29 Januari 2020 DI 208 No. 1569/2020. (fotokopi sesuai dengan aslinya) ;

56. Bukti T-56 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 05693/Kelurahan Kedungwuni Barat, Asal hak: Penggabungan bidang HM. 05630, 05629, Penunjuk: Penggabungan bidang HM. 05630, 05629 Desa/Kelurahan Kedungwuni Barat Kecamatan Kedungwuni DI 305 No. 1355/2020 tanggal 15/01/2020 Sebidang Tanah Non Pertanian, Surat Ukur No. 01903/Kedungwuni Barat/2020 tanggal 27/01/2020, Luas 9.208 M<sup>2</sup>. atas nama Mohammad Furqon, tanggal penerbitan sertipikat 29 Januari 2020 DI 208 No. 1569/2020. (fotokopi sesuai dengan asli);

57. Bukti T-57 : Satu bendel Berkas Permohonan Pemecahan 92 bidang Sertipikat Hak Milik Nomor: 05693 Desa/Kelurahan Kedungwuni Barat, Nomor Berkas 2600/2020, tanggal 30 Januari 2020, untuk Permohonan Pemecahan Bidang Tanah Hak Milik Nomor: 05693 Desa/Kelurahan Kedungwuni Barat atas nama Mohammad Furqon, 23/10/1970, tanggal terbit sertipikat 29 Januari 2020, DI 208 No. 1569/2020. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

58. Bukti T-58 : Sertipikat Pengganti karena blangko rusak Sertipikat Hak Milik Nomor: 00480/Kedungwuni Barat telah diterbitkan Sertipikat Pengganti karena blangko rusak dengan blangko baru No. Seri: AAR012323 NIB. 11.31.13.19.02192, Surat Ukur Nomor 01893, Luas 5188 M<sup>2</sup>, tanggal sertipikat 28 Februari 2020. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 93 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



59. Bukti T-59 : Berkas permohonan Pemecahan 45X Bidang Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 00480/Kedungwuni Barat Nomor Berkas 980/2022 tanggal 07 Januari 2022. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
60. Bukti T-60 : Disposisi surat masuk dan keluar upaya keberatan Penggugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan. (fotokopi sesuai dengan aslinya, dengan lampiran fotokopi);

Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang bernama MARZUKI, MUHAMMAD FURQON, dan MUDHOFAR dimana ketiganya telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya:

1. MARZUKI, pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai teman sekolah, pada saat bertemu dengan Ibu Dominika (Penggugat) kemudian Saksi sempat diskusi sama Ibu Dominika, kemudian Saksi diberikan pekerjaan sama Ibu Dominika dan saksi ditawarkan sebuah lokasi objek kebetulan objek tersebut terletak di tengah, dan Saksi menerima tawaran Ibu Dominika tersebut asalkan ada akses jalan;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi tanah yang menjadi akses jalan menuju perumahan itu ada 3 SHM, Nomor SHMnya Saksi lupa, kalau pemiliknya Saksi mengetahui 1. atas nama Hj. Zubaidah, 2. atas nama Daslori sekarang sudah almarhum, dan 3. atas nama Mustajirin dan Mudhofar;
  - Bahwa Saksi menerangkan adanya Perumahan Panorama dan sudah menyampaikan kepada pihak Panorama dan dijawab oleh Pihak Panorama mau dipersoalkan dimana kalau jalan itu merupakan jalan desa dan itu sudah tergambar di sertipikat;
  - Bahwa dari awal komitmen dari pihak penjual dan pihak Ibu Dominika sebagai pembeli ke depan kalau pihak penjual memberikan sebagian tanahnya untuk dijual kepada Ibu Dominika tanah tersebut akan dibuat untuk jalan ke Perumahan dan para penjual kalau melakukan aktifitas pertanian tidak ada masalah bisa lewat jalan

Halaman 94 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



tersebut sebatas pemakaian untuk kegiatan pertanian dan bukan untuk bisnis yang sama;

Selengkapnya keterangan saksi termuat di dalam berita acara persidangan;

2. MUHAMMAD FURQON pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak Saksi mengetahui atau mendengar bahwa Penggugat (Ibu Dominika) membeli sebagian tanah yang dijadikan untuk akses jalan menuju Perumahan Mega Kencana;
- Bahwa saksi tidak pernah mengajukan permohonan untuk melakukan pelepasan hak terhadap tanah yang atas nama Mustajirin, Zubaidah dan Daslori;
- Bahwa saksi tidak pernah membuat suatu Akta Pengikatan Jual Beli terhadap 3 (tiga) lahan tanah (3 SHM) atas nama Zubaidah, Daslori dan Mustajirin dan Saksi juga tidak pernah membuat Akta Pelepasan Hak dihadapan Notaris Nasrizal bersamaan dengan pemilik lahan sebagaimana bukti P-6, P-7, P-8, P-25, P-26 dan P-28;
- Bahwa Saksi hanya mengikuti prosesnya saja dari atasan Saksi yaitu Ibu Dominika terkait nama Saksi tercantum di dalam Akta yang dibuat oleh Notaris Nasrizal;

Selengkapnya keterangan saksi termuat di dalam berita acara persidangan;

3. MUDHOFAR pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saat Ibu Dominika membeli tanah milik Saksi pada waktu transaksi jual beli Saksi melakukan transaksi jual beli itu bersama-sama dengan Mustajirin sebelum meninggal dunia;
- Bahwa Mustajirin mengetahui kalau sebagian tanah yang akan dibeli oleh Ibu Dominika itu akan dibuat jalan menuju perumahan;
- Bahwa dengan adanya sertipikat pengganti itu setahu Saksi sertipikat itu dibawa Pak Yanuar kemudian sertipikat itu dibawa ke Notaris Nasrizal untuk dilakukan pemecahan;
- Bahwa pada saat menerima sertipikat pengganti Pak Mustajirin masih hidup;



- Bahwa Pada saat Saksi datang ke Kantor Notaris Nasrizal, Saksi datang bersama Mustajirin dan kakak Saksi yaitu Zubaidah; Selengkapnya keterangan saksi termuat di dalam berita acara persidangan;

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

Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa pada hari Rabu, tanggal 15 November 2023;

Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 11 Desember 2023;

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

Pada akhirnya para pihak mohon Putusan Pengadilan;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah:

1. Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 05292/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01894/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 17/12/2019 Luas  $\pm 4.529 \text{ m}^2$  terakhir tercatat atas nama Mustajirin dan Mudhofar (*vide* bukti P-1=T-1 dan bukti T-3), selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa 1;
2. Peralihan Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 00480/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 28/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01893/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 11/12/2019 Luas  $\pm 5.188 \text{ m}^2$  terakhir tercatat atas nama Abdul Hadi Nashirudin (*vide* bukti P-2=T-7 dan bukti T-9), selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa 2;

Halaman 96 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



3. Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 05296/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01890/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 04/12/2019 Luas  $\pm$  5.554 m<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama Zubaidah dan Baedhowi (*vide* bukti P-3=T-4 dan bukti T-6), selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa 3;

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 Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan telah memanggil pihak ketiga yang namanya tercantum dalam ketiga objek sengketa *a quo*. Atas surat panggilan tersebut, pada tanggal 12 Oktober 2023 Pengadilan telah menerima Surat Pernyataan tanggal 05 Oktober 2023 dari pihak ketiga tersebut melalui PTSP Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang pada pokoknya menyatakan tidak ikut sebagai pihak dalam Perkara Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG, Pengadilan telah pula memerintahkan kepada para pihak untuk dapat mencari informasi untuk pihak ketiga lain yang berkepentingan terhadap perkara in litis;

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

#### **EKSEPSI**

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

1. Eksepsi mengenai objek sengketa tidak termasuk pengertian keputusan tata usaha negara;
2. Eksepsi mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan;
3. Eksepsi mengenai gugatan *obscuur libel* (kabur);

Halaman 97 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG





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

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

1. Eksepsi objek sengketa tidak termasuk pengertian keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan eksepsi dalam jawaban yang pada pokoknya menyatakan objek sengketa tidak termasuk dalam pengertian keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (*vide* Jawaban Tergugat bagian *Dalam Eksepsi* angka 3 halaman 10);

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

Menimbang, bahwa terhadap pertentangan dalil dari para pihak, maka Pengadilan akan mempertimbangkan apakah ketiga objek yang disengketakan merupakan keputusan tata usaha negara dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dari keputusan tata usaha negara diatur dalam ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi "*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan*

Halaman 98 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



*atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata". Dan diperluas pemaknaannya di dalam ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan "Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:*

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

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

- Tindakan hukum Tergugat berbentuk penetapan tertulis mengenai penerbitan sertifikat pengganti sertifikat hak milik dan peralihan sertifikat pengganti sertifikat hak milik;
- Dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam lingkungan kekuasaan eksekutif yakni Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tindakan hukum Tergugat didasarkan kepada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Tindakan hukum Tergugat tersebut telah bersifat konkret karena sertifikat pengganti sertifikat hak milik dan peralihan sertifikat pengganti sertifikat hak milik telah nyata hal yang diatur dan tidak abstrak yaitu mengenai penerbitan sertifikat pengganti sertifikat hak milik dan peralihan sertifikat pengganti sertifikat hak milik, bersifat individual karena secara tegas menyebutkan bahwa Mustajirin dan Mudhofar sebagai pemegang Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05292/Kelurahan Kedungwuni Barat, Abdul Hadi Nashirudin sebagai pemegang Peralihan Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 00480, Zubaidah dan Baedhowi sebagai pemegang Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05296/Kelurahan Kedungwuni Barat, dan bersifat final karena ketiga objek sengketa *a quo* sudah definitif atau tidak memerlukan persetujuan lagi dari pihak manapun;
- Telah menimbulkan akibat hukum, yaitu memberikan prioritas atas hak milik atas tanah kepada Mustajirin, Mudhofar, Abdul Hadi Nashirudin, Zubaidah dan Baedhowi;
- Telah berlaku bagi warga masyarakat, khususnya bagi perseorangan yang bernama Mustajirin, Mudhofar, Abdul Hadi Nashirudin, Zubaidah dan Baedhowi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 2 huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi:

*Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini: a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;*

Menimbang, bahwa maksud pasal 2 huruf a diatur dalam Penjelasan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 dimaksud, yakni Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata, misalnya keputusan yang menyangkut masalah jual beli yang dilakukan antara instansi pemerintah dan perseorangan yang didasarkan pada ketentuan hukum perdata;

Halaman 100 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mencermati dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dihubungkan dengan pasal 2 huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 dimaksud, maka Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dalam rangka pengujian keabsahan objek sengketa, alasan maupun tuntutan Penggugat tidak meliputi unsur sengketa yang bersifat keperdataan;

Menimbang, bahwa ketiga objek sengketa *a quo* juga tidak termasuk kriteria Keputusan Tata Usaha Negara yang terkena pengecualian/pembatasan secara langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 maupun pengecualian secara tidak langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga objek sengketa merupakan keputusan tata usaha negara. Dengan demikian eksepsi Tergugat mengenai objek sengketa tidak termasuk pengertian keputusan tata usaha negara patut dinyatakan tidak diterima;

## 2. Eksepsi tenggang waktu mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan eksepsi dalam jawaban yang pada pokoknya menyatakan tanggal terbit sertipikat 28 Februari 2020 (Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Kedungwuni Barat), tanggal terbit sertipikat 25 Februari 2020 (Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05292/Kedungwuni Barat), tanggal terbit Sertipikat 8 Februari 2020 (Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor 05296/Kedungwuni Barat) dan berdasarkan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka gugatan telah lewat waktu (*vide Jawaban Tergugat bagian Dalam Eksepsi* angka 2 halaman 2 sampai dengan halaman 8);

Menimbang, bahwa Penggugat membantah eksepsi Tergugat dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan eksepsi tenggang waktu mengajukan gugatan tidak beralasan hukum dan harus ditolak (*vide Replik Penggugat bagian Dalam Eksepsi* angka 2 halaman 1 dan halaman 2);

Halaman 101 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tenggang waktu mengajukan gugatan diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur bahwa: *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*;

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

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

Halaman 102 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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





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

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

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

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan mencermati Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan terhadap ketentuan tersebut diatas,

Halaman 103 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG





maka penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan terkait upaya administratif tidak diatur secara khusus sehingga Pengadilan berpedoman pada mekanisme upaya administratif sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif, khususnya pasal 3 ayat 2 berbunyi bahwa *"Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan"*;

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

#### Pasal 75

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

#### Pasal 77

- (1) *Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;*
- (2) *Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;*
- (3) *Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan;*



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

Pasal 78

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

Menimbang, bahwa selama jalannya pemeriksaan persidangan, Pengadilan mendapatkan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa 1 dan objek sengketa 3 diterbitkan pada tanggal 25 Februari 2020 (*vide* bukti P-1=T-1 dan bukti T-3, dan bukti P-3=T-4 dan bukti T-6), sedangkan objek sengketa 2 diterbitkan pada tanggal 28 Februari 2020 (*vide* bukti P-2=T-7 dan bukti T-9);
- Bahwa Penggugat mengetahui ketiga objek sengketa *a quo* pada tanggal 19 Mei 2023 (*vide* gugatan bagian III. *Tenggang Waktu dan Upaya Administrasi* halaman 4 sampai dengan halaman 6);



- Bahwa Penggugat mengajukan keberatan kepada Tergugat dengan Nomor: 159/AY/UK/V/2023 Perihal Upaya Keberatan, tanggal 26 Mei 2023 (*vide* bukti P-9=T-60);
- Bahwa atas keberatan Penggugat, Tergugat menanggapi dengan Nomor: MP.01/488-33.26/VI/2023 Perihal Upaya Keberatan kepada Penggugat melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 9 Juni 2023 (*vide* bukti P-10=T-60);
- Bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan banding administratif kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Jawa Tengah pada tanggal 14 Agustus 2023 (*vide* bukti P-32=T-60);
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang secara elektronik pada tanggal 31 Agustus 2023;

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

Menimbang, bahwa dengan demikian jika Penggugat mengajukan banding administratif pada tanggal 14 Agustus 2023, ketiga objek sengketa diterbitkan Tergugat pada tanggal 25 Februari 2020 (*vide* bukti P-1=T-1 dan bukti T-3, dan bukti P-3=T-4 dan bukti T-6) dan pada



tanggal 28 Februari 2020 (*vide* bukti P-2=T-7 dan bukti T-9) kemudian Penggugat menerima objek sengketa *a quo* pada tanggal 19 Mei 2023 dan gugatan *a quo* diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 31 Agustus 2023, maka Pengadilan berpendapat bahwa gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, sehingga eksepsi mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan patut dinyatakan tidak diterima;

3. Eksepsi gugatan *obscuur libel* (kabur);

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan eksepsi dalam jawaban yang pada pokoknya menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang mengada-ada, tidak berdasarkan alasan yang jelas dan tidak berdasarkan hukum sehingga gugatan patut tidak dapat diterima (*vide* Jawaban Tergugat bagian Dalam Eksepsi angka 5 halaman 8 sampai dengan halaman 10);

Menimbang, bahwa Penggugat membantah eksepsi Tergugat dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat sangat jelas sehingga sangat beralasan hukum eksepsi Tergugat untuk ditolak (*vide* Replik Penggugat bagian Dalam Eksepsi angka 3 halaman 2 dan halaman 3);

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

*Gugatan harus memuat:*

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

Halaman 107 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan gugatan Penggugat *a quo* telah tercantum secara jelas siapa subjek gugatan dan apa yang dijadikan objek dalam gugatan tersebut, dan alasan-alasan diajukannya gugatan tersebut telah terurai dalam posita gugatan, serta apa yang dimohonkan/dituntut oleh Penggugat juga telah tercantum dalam petitum gugatan maka Pengadilan berpendapat bahwa gugatan Penggugat tersebut telah memenuhi syarat formil suatu gugatan sebagaimana ketentuan pasal 56 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selain telah memenuhi syarat formil suatu gugatan sebagaimana ketentuan pasal 56 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan juga telah melaksanakan Pemeriksaan Persiapan sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 63 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang salah satu tujuannya adalah untuk memperbaiki gugatan dan melengkapi gugatan Penggugat yang kurang jelas agar memenuhi syarat formal, dan dalam Pemeriksaan Persiapan dimaksud, gugatan Penggugat telah diperiksa dan dinyatakan layak atau sempurna untuk disidangkan pada persidangan yang terbuka untuk umum, sehingga eksepsi Tergugat mengenai gugatan *obscuur libel* (kabur) patut dinyatakan tidak diterima;

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

## POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa adapun alasan Penggugat mengajukan gugatan adalah karena Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana diuraikan dalam gugatan Penggugat;

Halaman 108 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

### Disclaimer

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





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

Menimbang, bahwa dari dalil Gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tergugat, maka menurut hemat Pengadilan yang menjadi persoalan atau masalah pokok yang perlu dipertimbangkan dalam perkara ini adalah: ***“Apakah Tergugat dalam menerbitkan ketiga objek sengketa a quo telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) atau justru sebaliknya?”***;

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

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

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

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

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

Menimbang, bahwa dalam melakukan pengujian ini Pengadilan akan menguji mengenai keabsahan menurut hukum (*rechtmatigheid*) objek





sengketa *a quo*, yang pengujiannya meliputi aspek wewenang, prosedur dan substansi;

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

1) Bahwa Penggugat merupakan selaku direktur PT. Vena Mega Kencana (*vide* bukti P-4, P-33, dan P-34) dan merupakan pemilik perumahan Mega Kencana serta telah membeli sebagian tanah dari 3 (tiga) petani, yakni:

- Mustajirin, berdasarkan Surat Keterangan Pernyataan Jual Beli Sebelum diajukan balik nama ke BPN/Kantor Pertanahan tanggal 17 Desember 2018 (*vide* bukti P-19=T-26) dan kwitansi tanggal 04 Oktober 2018 (*vide* bukti P-22, dimana bidang tanah tersebut dibeli seluas 205 m<sup>2</sup> dari Sertipikat Hak Milik Nomor 05292/Kelurahan Kedungwuni Barat, terbit tanggal 07-08-2018, Surat Ukur Nomor: 01479/Kedungwuni Barat/ 2018 tanggal 01-08-2018, luas 4733 m<sup>2</sup> atas nama 1. Mustajirin, 2. Mudhofar (*vide* bukti P-15=T-1 dan bukti T-2);
- Daslori, berdasarkan Surat Keterangan Pernyataan Jual Beli Sebelum diajukan balik nama ke BPN/Kantor Pertanahan tanggal 17 Desember 2018 (*vide* bukti P-20=T-25) dan kwitansi tanggal 04 November 2018 (*vide* bukti P-24), dimana bidang tanah tersebut dibeli seluas 225 m<sup>2</sup> dari Sertipikat Hak Milik Nomor 00480/Kelurahan Kedungwuni Barat, terbit tanggal 26-12-2012, Surat Ukur Nomor: 00095/Kedungwuni Barat/ 2012 tanggal 12-12-2012, luas 5413 m<sup>2</sup> atas nama Daslori (*vide* bukti P-16=T-7 dan bukti T-8);
- Zubaidah, berdasarkan Surat Keterangan Pernyataan Jual Beli Sebelum diajukan balik nama ke BPN/Kantor Pertanahan tanggal 17 Desember 2018 (*vide* bukti P-21=T-27) dan kwitansi tanggal 04 Oktober 2018 (*vide* bukti P-23), dimana bidang tanah tersebut dibeli seluas 195 m<sup>2</sup> dari Sertipikat Hak Milik Nomor 05296/Kelurahan Kedungwuni Barat, terbit tanggal 07-08-2018, Surat Ukur Nomor: 01479/Kedungwuni Barat/ 2018 tanggal 01-08-2018, luas 4733 m<sup>2</sup>



atas nama 1. Zubaidah, 2. Baedhowi (vide bukti P-17=T-4 dan bukti T-5);

Yang diperuntukkan/digunakan sebagai akses jalan masuk Kawasan Perumahan Mega Kencana (vide keterangan saksi atas nama Marzuki dan keterangan saksi atas nama Mudhofar);

2) Bahwa Penggugat pada saat melakukan jual beli tanah sebagaimana yang tertuang di dalam angka 1 diatas, bidang tanah yang tertuang di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 05292, Sertipikat Hak Milik Nomor 00480 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 05296 belum diterbitkan sertipikat pengganti ;

3) Bahwa adanya Surat Keterangan Lurah Kedungwuni Barat Nomor: 475.2/2147 tanggal 16 Oktober 2018, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Perumahan Mega Kencana telah melaksanakan pengadaan/pembelian tanah untuk akses jalan masuk ke kawasan Perumahan "Mega Kencana" Kedungwuni Barat (vide bukti P-29=T-14);

4) Bahwa pada tanggal 30 April 2019 adanya pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka persetujuan atau penolakan perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah Nomor: 57/IV/2019, Nomor: 58/IV/2019 dan Nomor 59/IV/2019 tanggal 30 April 2019 berdasarkan Risalah Pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka persetujuan atau penolakan perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah atas permohonan yang diajukan masing-masing atas nama Mustajirin dan Mudhofar pada tanggal 24 April 2019 (vide bukti T-11), atas nama Zubaidah dan Baedhowi (vide bukti T-13) dan atas nama Daslori (vide bukti T-12);

5) Bahwa adanya pertimbangan teknis pertanahan tersebut maka 3 (tiga) sertipikat hak milik diatas yang terbit pada tahun 2012 dan tahun 2018 dinyatakan tidak berlaku lagi, dan pada tahun 2020 terbit 3 (tiga) objek sengketa berupa Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik dikarenakan blangko rusak, yakni:

- Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 05292/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01894/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 17/12/2019 Luas

Halaman 111 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



± 4.529 m<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama Mustajirin dan Mudhofar (*vide* bukti P-1=T-1 dan bukti T-3);

- Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 00480/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 28/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01893/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 11/12/2019 Luas ± 5.188 m<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama Abdul Hadi Nashirudin, kemudian terjadi peralihan hak karena pewarisan menjadi atas nama 1. Abdul Hadi Nashirudin, 2. Adi Subkhan dan pada tanggal 13 Agustus 2021 terjadi peralihan hak karena pembagian hak Bersama menjadi atas nama Abdul Hadi Nashirudin. Kemudian Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 00480 dinyatakan tidak berlaku lagi dikarenakan adanya pemecahan menjadi 45 (empat puluh lima) Sertipikat Hak Milik 05998 sampai dengan 06042 (*vide* bukti P-2=T-7 dan bukti T-9);

- Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 05296/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01890/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 04/12/2019 Luas ± 5.554 m<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama Zubaidah dan Baedhowi *vide* bukti P-3=T-4 dan bukti T-6);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan adalah dari 3 (tiga) aspek yakni kewenangan, prosedur dan substansi penerbitan keputusan tata usaha negara;

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

#### **Aspek Kewenangan**

Menimbang, bahwa oleh karena ketiga objek sengketa terbit pada tahun 2020, maka peraturan perundang-undangan yang dipergunakan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan permasalahan hukum administrasi terhadap ketiga objek sengketa adalah peraturan perundang-undangan



pertanahan yang terbit sebelum atau pada tahun tersebut, diantaranya: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

1. Berdasarkan ketentuan pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menentukan pada pokoknya bahwa pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan bagian dari penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;

2. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 23, Pasal 5 dan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur sebagai berikut:

**Pasal 1 angka 23**

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

**Pasal 5**

*Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.*

**Pasal 6 ayat (1)**

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

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

Halaman 113 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:

- a. Pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M2 (lima puluh ribu meter persegi);
- b. Pemberian Hak Milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 M2 (tiga ribu meter persegi);
- c. Pemberian Hak Milik untuk badan hukum keagamaan dan sosial yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak milik atas tanah, atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 M2 (lima puluh ribu meter persegi);
- d. Pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
  1. Transmigrasi;
  2. Redistribusi tanah;
  3. Konsolidasi tanah;
  4. Program yang dibiayai oleh APBN dan/atau APBD; dan
  5. Pendaftaran tanah yang bersifat strategis dan massal;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati ketiga objek sengketa *a quo*, Pengadilan menemukan bahwa ketiga objek sengketa *a quo* merupakan tanah pertanian dan diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan yang masing-masing terbit:

- objek sengketa 1 pada tanggal 25 Februari 2020 dengan luas  $\pm 4.529$  m<sup>2</sup>;
- objek sengketa 2 pada tanggal 28 Februari 2020 dengan luas  $\pm 5.188$  m<sup>2</sup>;
- objek sengketa 3 pada tanggal 25 Februari 2020 dengan luas  $\pm 5.554$  m<sup>2</sup>;

yang terletak di Kelurahan Kedungwuni Barat Kecamatan Kedungwuni Kabupaten Pekalongan Provinsi Jawa Tengah;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan pertimbangan hukum tersebut, maka Pengadilan berpendapat bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan memiliki wewenang dalam menerbitkan ketiga objek sengketa *a quo*, dan saat ini

Halaman 114 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG





berdasarkan fakta yang diakui para pihak dan tak terbantahkan, lokasi fisik tanah yang diatasnya terbit ketiga objek sengketa *a quo* berada dalam wilayah administrasi Kabupaten Pekalongan, yang berdasarkan lokus kewenangan, merupakan kewenangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan (*in casu* Tergugat) dalam melakukan tindakan hukum terhadap objek sengketa;

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

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

## **Aspek Prosedur dan Substansi**

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatan yang pada pokoknya Tergugat tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah berupa mengumpulkan data fisik maupun data yuridis sehingga bertentangan dengan pasal 52 huruf c dan d Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan terhadap pengukuran ulang, Penggugat tidak dilibatkan sehingga melanggar pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?;

Menimbang, bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat tersebut pada jawabannya yakni Tergugat telah melalui prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 115 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguji inti pokok persengketaan tersebut diatas, maka Pengadilan menggunakan alat ujinya berupa peraturan perundang-undangan yakni Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

- 1) Berdasarkan ketentuan pasal 17 ayat (1) dan ayat (2), dan pasal 18 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi:

## 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 keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang 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;

## Pasal 18

- (1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;
- (2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang;
- (3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan;

Halaman 116 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

### Disclaimer

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



(4) *Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan;*

(5) *Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri;*

2) Berdasarkan ketentuan pasal 19, pasal 52 huruf b, c, dan d, pasal 57 dan pasal 59 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi:

Pasal 19

(1) *Untuk keperluan penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997:*

a. *Pemohon yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, atau*

b. *Pemegang hak atas bidang tanah yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau yang surat ukur/gambar situasinya sudah tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, dan pihak yang menguasai bidang tanah yang bersangkutan, dalam pendaftaran tanah secara sistematis, diwajibkan menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dan, apabila sudah ada kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan, memasang tanda-tanda batasnya;*

(2) *Penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pegawai Kantor Pertanahan yang ditugaskannya dalam pendaftaran tanah secara sporadik;*

(3) *Dalam hal pemohon pengukuran atau pemegang hak atas tanah tidak dapat hadir pada waktu yang ditentukan untuk menunjukkan batas-batas bidang tanahnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka penunjukkan batas itu dapat dikuasakan dengan kuasa tertulis kepada orang lain;*

(4) *Dalam hal tanda batas yang sudah terpasang ternyata tidak sesuai dengan hasil penetapan batas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemohon pengukuran dan pemegang hak yang*



bersangkutan memindahkan tanda batas tersebut sesuai dengan batas yang telah ditetapkan;

(5) Penetapan batas dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201);

(6) Apabila dalam penetapan batas sekaligus dilakukan penataan batas, maka hasil penataan batas tersebut dituangkan dalam Berita Acara Penataan Batas (daftar isian 201 A);

(7) Penataan batas sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus disetujui oleh pemegang hak yang bersangkutan dan persetujuan tersebut dituangkan juga dalam Berita Acara Penataan Batas;

Pasal 52 huruf b, c, dan d

Tugas dan wewenang Panitia Ajudikasi, yaitu:

b. mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya;

c. menyelidiki Riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah;

d. mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan;

Pasal 57

(1) Sebelum pelaksanaan pengukuran bidang-bidang tanah, terlebih dahulu dilakukan penetapan batas-batas bidang tanah dan pemasangan tanda-tanda batas sesuai ketentuan dalam pasal 19, 20, 21, 22 dan 23;

(2) Apabila pengukuran bidang-bidang tanah dilaksanakan oleh pegawai Badan Pertanahan nasional, penetapan batas dilakukan oleh Satgas pengukuran dan pemetaan atas nama Ketua Panitia ajudikasi;

(3) Apabila pengukuran bidang-bidang tanah dilaksanakan oleh pihak ketiga, penetapan batas bidang tanah dilaksanakan oleh Satgas Pengumpul Data Yuridis atas nama Panitia Ajudikasi;

(4) Penetapan batas bidang tanah dilakukan setelah dilakukan sesuai dengan jadwal yang disampaikan kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam pasal 56 ayat (4);

Pasal 59

Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi;



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut diatas, maka Pengadilan berpendapat bahwa untuk memperoleh data fisik perlu dilakukan penetapan batas-batas bidang tanah oleh Panitia Ajudikasi yang selanjutnya dilaksanakan pengukuran bidang-bidang tanah;

Menimbang, bahwa Penggugat memperoleh sebagian tanah karena adanya jual beli dengan ketiga petani yakni dari Mustajirin dibeli seluas 205 m<sup>2</sup>, dari Daslori dibeli seluas 225 m<sup>2</sup> dan dari Zubaidah dibeli seluas 195 m<sup>2</sup> sehingga terjadi peristiwa jual beli bidang tanah tersebut yang berakibat beralihnya status kepemilikan tanah dari ketiga petani tersebut kepada Penggugat yang mana tujuan pembelian bidang tanah tersebut untuk kepentingan Penggugat dalam peruntukan akses jalan menuju Kawasan perumahan Mega Kencana milik Penggugat sendiri;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan dan pada gambar bidang surat ukur memperlihatkan bahwa batas tanah sebelah barat adalah jalan desa dikarenakan adanya pelepasan hak dari Muhammad Furqon (*vide* bukti P-8 dan P-26= T-28, bukti P-6 dan P-25=T-29, bukti P-7 dan P-27=T-30) dan hal tersebut dibantah sendiri oleh Muhammad Furqon (*vide* bukti P-5) pada saat persidangan yang dihadiri oleh para pihak yang mana pihak bersangkutan tidak pernah membeli atau melakukan pengikatan jual beli serta tidak pernah melakukan pelepasan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa selain itu, dengan adanya fakta hukum yang menunjukkan Penggugat belum ada pelepasan hak ke pemerintah desa maupun belum menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan pengembang kepada pemerintah daerah kabupaten pekalongan (*vide* bukti P-28) menunjukkan bahwa sampai sekarang bidang tanah yang dibeli Penggugat hanya diperuntukkan sebagai akses jalan menuju Kawasan perumahan Mega Kencana. Dengan demikian menunjukkan bahwa Tergugat dalam melakukan penyelidikan riwayat tanah tidak dilakukan secara tuntas tanpa masalah, sebagai wujud implementasi asas *clean and clear* pelaksanaan pendaftaran tanah, yang mewajibkan agar penyelidikan riwayat tanah harus dilakukan secara tuntas tanpa adanya masalah;

Halaman 119 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



Menimbang, bahwa karena penyelidikan Riwayat tanah tidak dilakukan tuntas maka mengakibatkan Penggugat kehilangan hak atas tanahnya serta tidak dapat memanfaatkan secara keseluruhan tanahnya sebagai akses jalan masuk menuju perumahan mega kencana yang merupakan usaha perumahan Penggugat;

Menimbang, bahwa lebih lanjut pada saat dilakukan penetapan batas seharusnya Tergugat menunjukkan tanda batas sebelah barat adalah jalan desa dengan dasar adanya penetapan dari desa/lurah/pemerintah daerah yang membenarkan bahwa tanda sebelah barat diperuntukkan sebagai jalan desa bukan hanya didasarkan atas pelepasan hak;

Menimbang, bahwa dikarenakan akta pelepasan dan pengikatan jual beli telah dibantahkan, maka tanda batas sebelah barat pada surat ukur terhadap ketiga objek sengketa seharusnya adalah tanah milik Penggugat dan juga harus adanya kesepakatan yang dilakukan pemegang hak pada ketiga objek sengketa kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana telah diuraikan diatas, maka Pengadilan berpendapat bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 05292/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01894/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 17/12/2019 Luas  $\pm 4.529 \text{ m}^2$  terakhir tercatat atas nama Mustajirin dan Mudhofar, Peralihan Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 00480/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 28/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01893/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 11/12/2019 Luas  $\pm 5.188 \text{ m}^2$  terakhir tercatat atas nama Abdul Hadi Nashirudin, dan Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 05296/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01890/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 04/12/2019 Luas  $\pm 5.554 \text{ m}^2$  terakhir tercatat atas nama Zubaidah dan Baedhowi dari aspek prosedur telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni pasal 17 ayat (1) dan ayat (2), dan pasal 18 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan pasal 19, pasal 52 huruf b, c, dan d, pasal 57 dan pasal 59 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Halaman 120 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karenanya patut untuk dinyatakan bertentangan dengan hukum;

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

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

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan dalam jawabannya yang pada pokoknya menyatakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kepastian hukum, asas ketidakberpihakan dan asas kecermatan;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan asas kepastian hukum, asas ketidakberpihakan dan asas kecermatan pada penjelasan pasal 10 ayat (1) huruf a, b dan d Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, menyatakan bahwa:

- 1) Asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan;
- 2) Asas ketidakberpihakan adalah asas yang mewajibkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif;
- 3) Asas kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau Tindakan sehingga keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan

Halaman 121 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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





cermat sebelum keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan;

Menimbang, bahwa jika dihubungkan dengan ketiga objek sengketa *a quo*, fakta hukum dengan asas kepastian hukum, asas ketidakberpihakan dan asas kecermatan, maka seharusnya Tergugat berhati-hati dan mempertimbangkan secara cermat dengan terlebih dahulu mencari informasi yang jelas mengenai semua fakta-fakta yang relevan dan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan serta tidak diskriminatif sebelum Tergugat mengambil keputusan untuk menerbitkan sertifikat baru berupa sertifikat pengganti agar tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari dan tidak terjadi keberpihakan karena adanya penerbitan sertifikat baru berupa sertifikat pengganti tersebut, dan juga Tergugat tidak cermat dalam meneliti dokumen alas hak baik data fisik maupun data yuridis dengan sebenar-benarnya, yang mana seharusnya Tergugat tidak sampai melakukan tindakan hukum dalam menerbitkan sertifikat baru berupa sertifikat pengganti yang menjadi objek sengketa dalam sengketa *a quo*. Atas penerbitan ketiga objek sengketa tersebut menimbulkan sengketa yang baru yang berakibat Penggugat dirugikan sehingga tidak tercapainya kepastian hukum dalam penyelenggaraan pemerintah dalam hal ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, maka Pengadilan berkesimpulan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah bertentangan dengan peraturan peundang-undangan yang berlaku yakni ketentuan dalam pasal 17 ayat (1) dan ayat (2), dan pasal 18 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan pasal 19, pasal 52 huruf b, c, dan d, pasal 57 dan pasal 59 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kepastian hukum, asas ketidakberpihakan dan asas kecermatan sebagaimana diatur dalam

Halaman 122 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan juga telah sesuai dengan syarat sahnya keputusan sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh rangkaian pertimbangan hukum tersebut, Pengadilan menyatakan batal Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 05292/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01894/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 17/12/2019 Luas  $\pm 4.529 \text{ m}^2$  terakhir tercatat atas nama Mustajirin dan Mudhofar, Peralihan Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 00480/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 28/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01893/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 11/12/2019 Luas  $\pm 5.188 \text{ m}^2$  terakhir tercatat atas nama Abdul Hadi Nashirudin, dan Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 05296/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01890/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 04/12/2019 Luas  $\pm 5.554 \text{ m}^2$  terakhir tercatat atas nama Zubaidah dan Baedhowi, dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut ketiga objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 05292/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01894/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 17/12/2019 Luas  $\pm 4.529 \text{ m}^2$  terakhir tercatat atas nama Mustajirin dan Mudhofar, Peralihan Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 00480/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 28/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01893/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 11/12/2019 Luas  $\pm 5.188 \text{ m}^2$  terakhir tercatat atas nama Abdul Hadi Nashirudin, dan Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 05296/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01890/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 04/12/2019 Luas  $\pm 5.554 \text{ m}^2$  terakhir tercatat atas nama Zubaidah

Halaman 123 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Baedhowi, telah dinyatakan batal, hal ini bermakna gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

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

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

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

Memperhatikan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan;

## MENGADILI

## EKSEPSI

Halaman 124 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG

### Disclaimer

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



- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima untuk seluruhnya;

**POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal:
  1. Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 05292/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01894/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 17/12/2019 Luas  $\pm$  4.529 m<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama Mustajirin dan Mudhofar;
  2. Peralihan Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 00480/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 28/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01893/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 11/12/2019 Luas  $\pm$  5.188 m<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama Abdul Hadi Nashirudin;
  3. Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 05296/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01890/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 04/12/2019 Luas  $\pm$  5.554 m<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama Zubaidah dan Baedhowi;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut:
  1. Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 05292/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01894/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 17/12/2019 Luas  $\pm$  4.529 m<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama Mustajirin dan Mudhofar;
  2. Peralihan Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 00480/ Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 28/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01893/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 11/12/2019 Luas  $\pm$  5.188 m<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama Abdul Hadi Nashirudin;
  3. Sertipikat Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor: 05296/Kelurahan Kedungwuni Barat terbit tanggal 25/02/2020 Surat Ukur Nomor: 01890/Kedungwuni Barat/2019 tanggal 04/12/2019 Luas  $\pm$  5.554 m<sup>2</sup> terakhir tercatat atas nama Zubaidah dan Baedhowi;

Halaman 125 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.780.000,- ( empat juta tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah );

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada hari Selasa, tanggal 12 Desember 2023, oleh **ANDI NOVIANDRI, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **REZA ADYATAMA, S.H., M.H.**, dan **FENI ENGGARWATI, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum secara elektronik dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Selasa, tanggal 19 Desember 2023, oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh **SAPTA HARTANA, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, serta dihadiri secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

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

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

ttd.

**FENI ENGGARWATI, S.H.**

Panitera Pengganti,

ttd.

Halaman 126 dari 127 halaman Putusan Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG



Biaya-Biaya Perkara Nomor 60/G/2023/PTUN.SMG:

|        |  |
|--------|--|
| 1.     | PNBP (Pendaftaran, Panggilan/<br>Pemberitahuan, Redaksi)<br>Rp 80.000,-  |
| 2.     | Biaya ATK : Rp 225.000,-   |
| 3.     | Biaya Panggilan Sidang dan<br>Sumpah : Rp 165.000,-                      |
| 4.     | Meterai Putusan : Rp 10.000,-  |
| 5.     | Biaya Pemeriksaan Setempat :<br>Rp 4.300.000,- +                         |
| Jumlah | : Rp 4.780.000,-<br>( empat juta tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah ) |