



PUTUSAN

Nomor 773 PK/Pdt/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

YOSEF SOEWARTO, bertempat tinggal di Jalan Papandayan Nomor 11F Kota Semarang, RT.008/RW.004, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang, telah meninggal dunia dan diwakili oleh para ahli warisnya sebagai berikut:

1. **LUCIA WIDJAJANTI**, bertempat tinggal di Jalan Papandayan Nomor 11F Kota Semarang, RT.008/RW.004, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang;
2. **WISNU WARDANA**, bertempat tinggal di Green Ville Blok H-6, RT.001/RW.009, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
3. **YUSTINA DIAN NOVITA**, bertempat tinggal di Lingkungan Tegalrejo, RT.001/RW.003, Kelurahan Bawen, Kecamatan Bawen, Kabupaten Semarang;
4. **YOHANA WINDIYATI**, bertempat tinggal di Kampung Penggilingan, RT.003/RW.006, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Dr. Reza R. Edwijanto, S.H., LL.M., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Pertani IV Nomor 1, Duren Tiga, Pancoran, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2021;

Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n :

Halaman 1 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022



- 1. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq MENTERI DALAM NEGERI RI cq GUBERNUR PROVINSI JAWA TENGAH cq KEPALA BADAN PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH PROVINSI JAWA TENGAH**, berkedudukan di Jalan Menteri Soepeno Nomor 2 Semarang, diwakili oleh Slamet AK, selaku Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Provinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Iwanuddin Iskandar, S.H., M.Hum., Kepala Biro Hukum Setda Provinsi Jawa Tengah dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Februari 2022;
- 2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANWIL PROVINSI JAWA TENGAH**, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol Nomor 1 D Semarang, diwakili oleh Heru Prambudi, selaku Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indonesia, bertindak untuk dan atas nama Kementerian Keuangan Republik Indonesia, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., Kepala Biro Advokasi Kementerian Keuangan dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2022;

Para Termohon Peninjauan Kembali;

D a n

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA TENGAH cq KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG, berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23 Semarang;
Turut Termohon Peninjauan Kembali;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman 2 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum:
 - a. Akta Jual Beli Nomor 211/2013 tanggal 09-07-2013 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT Sugiharto, S.H., PPAT/Notaris di Semarang terhadap obyek Sertifikat Hak Milik Nomor 5334/Srondol Wetan;
 - b. Akta Jual Beli Nomor 144/2013 tanggal 16-05-2013 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT Sugiharto, S.H., PPAT/Notaris di Semarang terhadap obyek Sertifikat Hak Milik Nomor 5335/Srondol Wetan;
 - c. Akta Jual Beli Nomor 145/2013 tanggal 16-05-2013 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT Sugiharto, S.H., PPAT/Notaris di Semarang terhadap obyek Sertifikat Hak Milik Nomor 5336/Srondol Wetan;Adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan sebagai hukum:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 5334/Srondol Wetan atas nama Y. Soewarto yang terletak Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00046/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11-4-2013 seluas 2.257 m²;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 5335/Srondol Wetan atas nama Y. Soewarto yang terletak Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00047/Srondol Wetan/2013 tertanggal 10-4-2013 seluas 762 m²;

Halaman 3 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022



- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 5336/Srondol Wetan atas nama Y. Soewarto yang terletak Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00048/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11-4-2013 seluas 1.500 m²; Adalah milik Penggugat yang Sah dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa Perbuatan Tergugat I yang telah memasukkan objek sengketa sebagai Aset milik Daerah Provinsi Jawa Tengah dan diregister dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tergugat I tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa perbuatan Tergugat II yang seandainya juga mencatatkan dalam daftar aset milik Negara adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan sebagai hukum bahwa Perbuatan Tergugat III yang telah menerima dan mencatatkan surat pemblokiran dari Tergugat I, yang mana surat dari Tergugat I tidak disertai dengan bukti kepemilikan adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan sebagai hukum pencatatan register yang dilakukan Tergugat I terhadap tanah objek sengketa dalam Kartu Inventaris barang (KIB) A adalah tidak sah, cacat hukum, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Memerintahkan Tergugat I untuk menghapus pencatatan dari Register Kartu Inventaris barang (KIB) A atas Sertifikat Hak Milik Nomor 05334/Srondol Wetan, Sertifikat Hak Milik Nomor 05335/Srondol Wetan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 05336/Srondol Wetan;
9. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mengeluarkan dan menghapus serta mencoret tanah objek sengketa dalam register daftar aset milik Negara;
10. Menyatakan sebagai hukum pemblokiran objek sengketa sudah hapus demi hukum 30 (tiga puluh) hari sejak dilakukannya pemblokiran oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang;

Halaman 4 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022



11. Memerintahkan kepada Tergugat III *cq* Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk menghapus pencatatan blokir dari buku tanah terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 05334/Srondol Wetan, Sertifikat Hak Milik Nomor 05335/Srondol Wetan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 05336/Srondol Wetan kesemuanya atas nama Y. Soewarto yang semuanya terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil maupun immateriil kepada Penggugat sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus Juta rupiah) secara langsung dan seketika setelah Putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan *a quo*;
14. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun dimungkinkan adanya banding, *verzet*, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Dalam Eksepsi Tergugat I:

- *Ne bis in idem*

Dalam Eksepsi Tergugat II:

- Eksepsi mohon dikeluarkan sebagai pihak;
- Eksepsi gugatan kurang pihak;
- Eksepsi *ne bis in idem*;

Dalam Eksepsi Tergugat III:



1. Pengadilan Negeri Semarang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* (kompetensi *absolut*);
2. Gugatan Para Penggugat yang diajukan dalam gugatan *a quo* kurang pihak (*plurium litis consortium*);
2. Gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Semarang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai tanah dan mengubah status kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh Penggugat dalam Rekonvensi sejak tanggal 30 Oktober 1991;
3. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi adalah pemilik sah dan berhak atas 3 (tiga) bidang tanah yang saat ini telah tercatat dalam:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 5334/Srondol Wetan atas nama Y. Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan gambar situasi Nomor 00046/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11-4-2013 seluas 2257 m² dahulu terletak di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Semarang Selatan, Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang, tanda bukti hak Sertifikat Nomor M. 109 seluas 2257 m² yang diuraikan dalam peta situasi/gambar situasi yang dibuat oleh Kantor Agraria Kotamadya Dati II Semarang tanggal 19 Februari 1982 Nomor 736/1982;



- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 5335/Srondol Wetan atas nama Y. Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan gambar situasi nomor 00047/Srondol Wetan/2013 tertanggal 10-4-2013 seluas 762 m² dahulu terletak di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Semarang Selatan, Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang, tanda bukti hak Sertifikat Nomor M. 190 seluas 762 m² yang diuraikan dalam peta situasi/gambar situasi yang dibuat oleh Kantor Agraria Kotamadya Dati II Semarang tanggal 30 Desember 1985 Nomor 1450/85;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 5336/Srondol Wetan atas nama Y. Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan gambar situasi Nomor 00048/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11-4-2013 seluas 1500 m² dahulu terletak di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Semarang Selatan, Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang, tanda bukti hak Sertifikat Nomor M. 191 seluas 1500 m² yang diuraikan dalam peta situasi/gambar situasi yang dibuat oleh Kantor Agraria Kotamadya Dati II Semarang tanggal 31 Desember 1985 Nomor 14502/1985;
Yang diperoleh sejak tanggal 30 Oktober 1991;
4. Menyatakan bahwa 3 (tiga) buah sertifikat yang dikuasai Tergugat dalam Rekonvensi tidak berkekuatan hukum, dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 5334/Srondol Wetan atas nama Y. Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan gambar situasi Nomor 00046/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11-4-2013 seluas 2257 M2;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 5335/Srondol Wetan atas nama Y. Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan gambar situasi nomor 00047/Srondol Wetan/2013 tertanggal 10-4-2013 seluas 762 M2;

Halaman 7 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022



- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 5336/Srondol Wetan atas nama Y. Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan gambar situasi Nomor 00048/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11-4-2013 seluas 1500 M2.
5. Memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi untuk menyerahkan tanah dalam keadaan baik dan kosong dan sekaligus menyerahkan 3 (tiga) buah sertifikat yang dikuasainya sebagai berikut :
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 5334/Srondol Wetan atas nama Y. Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan gambar situasi Nomor 00046/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11-4-2013 seluas 2257 M2;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 5335/Srondol Wetan atas nama Y. Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan gambar situasi nomor 00047/Srondol Wetan/2013 tertanggal 10-4-2013 seluas 762 M2;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 5336/ Srondol Wetan atas nama Y. Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan gambar situasi Nomor 00048/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11-4-2013 seluas 1500 M2.Kepada Penggugat dalam Rekonvensi, agar ditindaklanjuti dengan perubahan status kepemilikan hak atas tanah menjadi atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Tengah;
6. Mewajibkan Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar pemanfaatan tanah yang dihitung sebagai sewa berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 10 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Retribusi Daerah sebesar:

Halaman 8 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022



- a. Bahwa apabila disewakan seluas 2.257 m² permeter persegi nya dari sejak tanggal 13 Mei 2013 sampai dengan saat ini (2018) dengan memperhatikan nilai sewa tanah disekitar Jalan Durian Raya, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang adalah:

Bulan Mei 2013 s.d Desember 2013	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp)	Luas Tanah (M ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp)
	5000	2257	8	-	90.280.000
Bulan Januari 2014 s.d Desember 2014	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp)
	30.000	2257	12	1	812.520.000
Bulan Januari 2015 s.d Desember 2015	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp)
	30.000	2257	12	1	812.520.000
Bulan Januari 2016 s.d Desember 2016	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp)
	30.000	2257	12	1	812.520.000



Bulan Januari 2017 s.d Desember 2017	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp)
	30.000	2257	12	1	812.520.000
Bulan Januari 2018 s.d November 2018	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp)
	30.000	2257	11	-	744.810.000



Sehingga total biaya sewa untuk luasan tanah 2257 m² adalah Rp4.085.170.000,00 (empat miliar delapan puluh lima juta seratus tujuh puluh ribu rupiah);

- b. Bahwa sewa tanah seluas 762 m², yang apabila disewakan permeter perseginya sejak tanggal 13 Mei 2013 sampai dengan saat ini (2018) dengan memperhatikan nilai sewa tanah disekitar Jalan Durian Raya, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang adalah:

Bulan Mei 2013 s.d Desember 2013	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp.)
	5.000	762	11	-	41.910.000
Bulan Januari 2014 s.d Desember 2014	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas Tanah (m ²)	Per bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp.)
	30.000	762	12	1	274.320.000



Bulan Januari 2015 s.d Desember 2015	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas tanah (m ²)	Per bulan	Lama pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp.)
	30.000	762	12	1	274.320.000
Bulan Januari 2016 s.d Desember 2016	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas tanah (m ²)	Per bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp.)
	30.000	762	12	1	274.320.000
Bulan Januari 2017 s.d Desember 2017	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas tanah (m ²)	Per bulan	Lama pemanfaatan (tahun)	Jumlah (Rp.)
	30.000	762	12	1	274.320.000
Bulan Januari 2018 s.d November 2018	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas tanah (m ²)	Per bulan	Lama pemanfaatan (tahun)	Jumlah (Rp.)
	30.000	762	11	1	251.460.000



Sehingga total biaya sewa luasan tanah 762 m² sebesar Rp1.390.650.000 (satu miliar tiga ratus Sembilan puluh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);

- c. Bahwa sewa tanah seluas 1500 m², yang apabila disewakan per meter persegi nya sejak tanggal 13 Mei 2013 sampai dengan saat ini (2018) dengan memperhatikan nilai sewa tanah disekitar Jalan Durian Raya, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang adalah:

Bulan Mei 2013 s.d Desember 2013	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp.)
	5.000	1500	11	-	82.500.000
Bulan Januari 2014 s.d Desember 2014	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp.)
	30.000	1500	12	1	540.000.000
Bulan Januari 2015 s.d Desember 2015	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp.)
	30.000	1500	12	1	540.000.000
Bulan Januari 2016 s.d Desember 2016	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp.)
	30.000	1500	12	1	540.000.000
Bulan Januari 2017 s.d Desember 2017	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp.)
	30.000	1500	12	1	540.000.000
Bulan Januari 2018 s.d November 2018	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp.)

Halaman 13 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022



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

	(Rp.)				
	30.000	1500	11	-	495.000.000

Halaman 14 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga total biaya sewa tanah seluas 1500 m² sebesar Rp2.292.000.000,00 (dua miliar dua ratus sembilan puluh dua juta rupiah);

d. Bahwa total sewa 3 (tiga) bidang tersebut diatas adalah Rp7.767.820.000,00 (tujuh miliar tujuh ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah);

7. Memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya menurut peradilan yang baik (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 375/Pdt.G/2018/PN.Smg., tanggal 30 Juli 2019 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Akta Jual Beli:
 1. Akta Jual Beli Nomor 211/2013 tanggal 09-07-2013 terhadap obyek Sertifikat Hak Milik Nomor 5334/Srondol Wetan;
 2. Akta Jual Beli Nomor 144/2013 tanggal 16-05-2013 terhadap obyek Sertifikat Hak Milik Nomor 5335/Srondol Wetan;
 3. Akta Jual Beli Nomor 145/2013 tanggal 16-05-2013 terhadap obyek Sertifikat Hak Milik Nomor 5336/Srondol Wetan;

Yang ditanda tangani oleh Siti Hasanah dan Yosef Soewarto dihadapan Sugiharto, S.H., PPAT/Notaris di Kota Semarang adalah sah dan mengikat;

- Menyatakan:
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor 5334/Srondol Wetan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah;

Halaman 15 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022

Disclaimer

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



2. Sertifikat Hak Milik Nomor 5335/Srondol Wetan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 5336/Srondol Wetan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah;

Adalah sah milik Penggugat;

- Menghukum Tergugat I untuk mencoret/mengeluarkan tanah obyek sengketa dari daftar Inventaris Barang (KIB) A dan mencabut surat permintaan blokir terhadap:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 5334/Srondol Wetan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 5335/Srondol Wetan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 5336/Srondol Wetan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah;

Yang dikirim kepada Tergugat III;

- Menyatakan tindakan Tergugat II dengan mencatat tanah obyek sengketa ke dalam asset barang milik negara adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat II untuk mencoret/mengeluarkan tanah obyek sengketa dari aset barang milik Negara;
- Menyatakan tindakan Tergugat III mencatat Sertifikat Hak Milik Nomor 5334, Sertifikat Hak Milik Nomor 5335, Sertifikat Hak Milik Nomor 5336 dalam catatan blokir buku tanah adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat III untuk menghapus catatan blokir buku atas Sertifikat Hak Milik Nomor 5334, Sertifikat Hak Milik Nomor 5335, Sertifikat Hak Milik Nomor 5336;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Halaman 16 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi Tergugat II dalam Konvensi, Tergugat III dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.801.000,00 (tiga juta delapan ratus satu ribu rupiah);

Bahwa pada tingkat banding Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang telah memberikan Putusan Nomor 630/Pdt/2019/PT SMG, tanggal 6 Februari 2020, dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 375/Pdt.G/2018/PN Smg. tanggal 30 Juli 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum kepada Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3640 K/Pdt/2020, tanggal 17 Desember 2020 yang telah berkekuatan hukum tetap adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANWIL PROVINSI JAWA TENGAH, 2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. MENTERI DALAM NEGERI RI CQ. GUBERNUR PROVINSI JAWA TENGAH CQ. KEPALA BADAN PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH PROVINSI JAWA TENGAH tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor 630/Pdt/2019/PT SMG, tanggal 6 Februari 2020 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 375/Pdt.G/2018/PN.Smg, tanggal 30 Juli 2019;

M E N G A D I L I S E N D I R I :

Dalam Konvensi:

Halaman 17 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, II dan III tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai tanah dan mengubah status kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh Penggugat dalam Rekonvensi sejak tanggal 30 Oktober 1991;
3. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi adalah pemilik sah dan berhak atas 3 (tiga) bidang tanah yang saat ini telah tercatat dalam:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 5334/Srondol Wetan atas nama Y. Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00046/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11-4-2013 seluas 2.257 m² dahulu terletak di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Semarang Selatan, Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang, tanda bukti hak Sertifikat Nomor M. 109 seluas 2.257 m² yang diuraikan dalam peta situasi/gambar situasi yang dibuat oleh Kantor Agraria Kotamadya Dati II Semarang tanggal 19 Februari 1982 Nomor 736/1982;

Halaman 18 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022

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. Sertifikat Hak Milik Nomor 5335/Srondol Wetan atas nama Y. Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00047/Srondol Wetan/2013 tertanggal 10-4-2013 seluas 762 m² dahulu terletak di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Semarang Selatan, Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang, tanda bukti hak Sertifikat Nomor M. 190 seluas 762 m² yang diuraikan dalam peta situasi/gambar situasi yang dibuat oleh Kantor Agraria Kotamadya Dati II Semarang tanggal 30 Desember 1985 Nomor 1450/85;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 5336/Srondol Wetan atas nama Y. Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00048/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11-4-2013 seluas 1.500 m² dahulu terletak di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Semarang Selatan, Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang, tanda bukti hak Sertifikat Nomor M. 191 seluas 1.500 m² yang diuraikan dalam peta situasi/gambar situasi yang dibuat oleh Kantor Agraria Kotamadya Dati II Semarang tanggal 31 Desember 1985 Nomor 14502/1985. Yang diperoleh sejak tanggal 30 Oktober 1991;
4. Menyatakan bahwa 3 (tiga) buah sertifikat yang dikuasai Tergugat dalam Rekonvensi tidak berkekuatan hukum, dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 5334/Srondol Wetan atas nama Y. Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00046/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11-4-2013 seluas 2.257 m²;

Halaman 19 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022



- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 5335/Srondol Wetan atas nama Y. Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00047/Srondol Wetan/2013 tertanggal 10-4-2013 seluas 762 m²;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 5336/ Srondol Wetan atas nama Y. Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00048/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11-4-2013 seluas 1.500 m²;
5. Memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi untuk menyerahkan tanah dalam keadaan baik dan kosong dan sekaligus menyerahkan 3 (tiga) buah sertifikat yang dikuasainya sebagai berikut:
- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 5334/Srondol Wetan atas nama Y. Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00046/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11-4-2013 seluas 2.257 m²;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 5335/Srondol Wetan atas nama Y. Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00047/Srondol Wetan/2013 tertanggal 10-4-2013 seluas 762 m²;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 5336/ Srondol Wetan atas nama Y. Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00048/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11-4-2013 seluas 1500 m²;



Kepada Penggugat dalam Rekonvensi, agar ditindaklanjuti dengan perubahan status kepemilikan hak atas tanah menjadi atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Tengah;

6. Mewajibkan Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar pemanfaatan tanah yang dihitung sebagai sewa berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 10 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Retribusi Daerah sebesar:
 - a. Bahwa apabila disewakan seluas 2.257 m² per meter persegi nya dari sejak tanggal 13 Mei 2013 sampai dengan saat ini (2018) dengan memperhatikan nilai sewa tanah di sekitar Jalan Durian Raya, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang adalah:

Bulan Mei 2013 s.d Desember 2013	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp)	Luas Tanah (M ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp)
	5000	2257	8	-	90.280.000
Bulan Januari 2014 s.d Desember 2014	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp)
	30.000	2257	12	1	812.520.000
Bulan Januari 2015 s.d Desember 2015	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp)
	30.000	2257	12	1	812.520.000
Bulan Januari 2016 s.d Desember 2016	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp)
	30.000	2257	12	1	812.520.000



Bulan Januari 2017 s.d Desember 2017	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp)
	30.000	2257	12	1	812.520.000
Bulan Januari 2018 s.d November 2018	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp)
	30.000	2257	11	-	744.810.000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga total biaya sewa untuk luasan tanah 2257 m² adalah Rp4.085.170.000,00 (empat miliar delapan puluh lima juta seratus tujuh puluh ribu rupiah);

- b. Bahwa sewa tanah seluas 762 m², yang apabila disewakan permeter perseginya sejak tanggal 13 Mei 2013 sampai dengan saat ini (2018) dengan memperhatikan nilai sewa tanah disekitar Jalan Durian Raya, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang adalah:

Bulan Mei 2013 s.d Desember 2013	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp.)
	5.000	762	11	-	41.910.000
Bulan Januari 2014 s.d Desember 2014	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas Tanah (m ²)	Per bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp.)
	30.000	762	12	1	274.320.000

Halaman 23 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bulan Januari 2015 s.d Desember 2015	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas tanah (m ²)	Per bulan	Lama pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp.)
	30.000	762	12	1	274.320.000
Bulan Januari 2016 s.d Desember 2016	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas tanah (m ²)	Per bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp.)
	30.000	762	12	1	274.320.000
Bulan Januari 2017 s.d Desember 2017	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas tanah (m ²)	Per bulan	Lama pemanfaatan (tahun)	Jumlah (Rp.)
	30.000	762	12	1	274.320.000
Bulan Januari 2018 s.d November 2018	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas tanah (m ²)	Per bulan	Lama pemanfaatan (tahun)	Jumlah (Rp.)
	30.000	762	11	1	251.460.000

Halaman 24 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022

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

Sehingga total biaya sewa luasan tanah 762 m² sebesar Rp1.390.650.000 (satu miliar tiga ratus Sembilan puluh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);

- c. Bahwa sewa tanah seluas 1500 m², yang apabila disewakan per meter persegi nya sejak tanggal 13 Mei 2013 sampai dengan saat ini (2018) dengan memperhatikan nilai sewa tanah disekitar Jalan Durian Raya, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang adalah:

Bulan Mei 2013 s.d Desember 2013	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp.)
	5.000	1500	11	-	82.500.000
Bulan Januari 2014 s.d Desember 2014	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp.)
	30.000	1500	12	1	540.000.000
Bulan Januari 2015 s.d Desember 2015	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp.)
	30.000	1500	12	1	540.000.000
Bulan Januari 2016 s.d Desember 2016	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp.)
	30.000	1500	12	1	540.000.000
Bulan Januari 2017 s.d Desember 2017	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp.)
	30.000	1500	12	1	540.000.000
Bulan Januari 2018 s.d November 2018	Harga Sewa Tanah Kosong Setempat (Rp.)	Luas Tanah (m ²)	Per Bulan	Lama Pemanfaatan (Tahun)	Jumlah (Rp.)
	30.000	1500	11	-	495.000.000

Halaman 25 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga total biaya sewa tanah seluas 1500 m² sebesar Rp2.292.000.000,00 (dua miliar dua ratus sembilan puluh dua juta rupiah);

- d. Bahwa total sewa 3 (tiga) bidang tersebut diatas adalah Rp7.767.820.000,00 (tujuh miliar tujuh ratus enam puluh tujuh juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3640 K/Pdt/2020, tanggal 17 Desember 2020 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi pada tanggal 10 Agustus 2021, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2021, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 2 Februari 2022, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Peninjauan Kembali Nomor 375/Pdt.G/2018/PN.Smg *juncto* Nomor 1/Pdt/PK/2022/PN.Smg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali pada tanggal 10 Februari 2022, kemudian Para Termohon Peninjauan Kembali mengajukan kontra memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Maret 2022, yang pada pokoknya menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

Halaman 26 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 2 Februari 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya memohon putusan sebagai berikut:

- Menerima Permohonan dan Memori Peninjauan Kembali Pemohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3640 K/Pdt/2020 tertanggal 17 Desember 2020 tersebut;

Mengadili sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi bukan pemilik sah dan oleh karenanya tidak berhak atas 3 (tiga) bidang tanah yang saat ini tercatat dalam:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 5334/Srondol Wetan atas nama Yosef Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00046/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11 April 2013 seluas 2.257 m²;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 5335/Srondol Wetan atas nama Yosef Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00047/Srondol Wetan/2013 tertanggal 10 April 2013 seluas 762 m²;

Halaman 27 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022

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)



- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 5336/Srondol Wetan atas nama Yosef Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00048/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11 April 2013 seluas 1.500 m²;
3. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam melakukan jual beli 3 (tiga) bidang tanah milik Siti Hasanah yang saat ini tercatat dalam:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 5334/Srondol Wetan atas nama Yosef Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00046/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11 April 2013 seluas 2.257 m²;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 5335/Srondol Wetan atas nama Yosef Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00047/Srondol Wetan/2013 tertanggal 10 April 2013 seluas 762M²;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 5336/Srondol Wetan atas nama Yosef Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00048/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11 April 2013 seluas 1.500 m²;
4. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi adalah pemilik sah dan oleh karenanya berhak atas 3 (tiga) bidang tanah yang saat ini tercatat dalam:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 5334/Srondol Wetan atas nama Yosef Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00046/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11 April 2013 seluas 2.257 m²;



- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 5335/Srondol Wetan atas nama Yosef Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00047/Srondol Wetan/2013 tertanggal 10 April 2013 seluas 762 m²;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 5336/Srondol Wetan atas nama Yosef Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00048/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11 April 2013 seluas 1.500 m²;
5. Menyatakan pencatatan/registrasi ke dalam Kartu Inventaris Barang (KIB A) yang dilakukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi atas:
- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 5334/Srondol Wetan atas nama Yosef Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00046/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11 April 2013 seluas 2.257 m²;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 5335/Srondol Wetan atas nama Yosef Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00047/Srondol Wetan/2013 tertanggal 10 April 2013 seluas 762 m²;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 5336/Srondol Wetan atas nama Yosef Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00048/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11 April 2013 seluas 1.500 m²;

Adalah tidak berdasar hukum;

6. Memerintahkan Penggugat dalam Rekonvensi untuk menghapus:

Halaman 29 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022



- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 5334/Srondol Wetan atas nama Yosef Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00046/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11 April 2013 seluas 2.257 m²;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 5335/Srondol Wetan atas nama Yosef Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srandol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00047/Srondol Wetan/2013 tertanggal 10 April 2013 seluas 762 m²;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 5336/Srondol Wetan atas nama Yosef Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srandol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00048/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11 April 2013 seluas 1.500 m²;

Dari daftar Kartu Inventaris Barang (KIB) A Dinas Pekerjaan Umum Sumber Daya Air dan Penataan Ruang Provinsi Jawa Tengah;

7. Menyatakan blokir yang dimohonkan Penggugat dalam Rekonvensi kepada Termohon Peninjauan Kembali III atas:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 5334/Srondol Wetan atas nama Yosef Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00046/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11 April 2013 seluas 2.257 m²;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 5335/Srondol Wetan atas nama Yosef Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srandol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00047/Srondol Wetan/2013 tertanggal 10 April 2013 seluas 762 m²;



- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 5336/Srondol Wetan atas nama Yosef Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00048/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11 April 2013 seluas 1.500 m²; adalah tidak berdasar hukum;
8. Memerintahkan Penggugat dalam Rekonvensi untuk melakukan pencabutan blokir pada Termohon Peninjauan Kembali III atas:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 5334/Srondol Wetan atas nama Yosef Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00046/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11 April 2013 seluas 2.257 m²;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 5335/Srondol Wetan atas nama Yosef Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00047/Srondol Wetan/2013 tertanggal 10 April 2013 seluas 762 m²;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 5336/Srondol Wetan atas nama Yosef Soewarto yang terletak di Jalan Durian Raya, Kelurahan Srondol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Provinsi Jawa Tengah tertanggal 13 Mei 2013 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 00048/Srondol Wetan/2013 tertanggal 11 April 2013 seluas 1.500 m²;
9. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi atas pembayaran pemanfaatan tanah yang dihitung sebagai uang sewa karena tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 10 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Retribusi Daerah;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali I/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat;

Halaman 31 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022



Atau apabila Majelis Hakim Agung yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan tersebut Mahkamah Agung berpendapat alasan-alasan permohonan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, karena:

- Bahwa bukti baru yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali (PK) dalam perkara *a quo* berupa:
 1. Salinan resmi: Aset lain-lain Kartu Inventaris Barang (KIB) A: Tanah; Dinas Pekerjaan Umum Sumber Daya Air dan Penataan Ruang Provinsi Jawa Tengah tertanggal 30 Desember 2020;
- Bahwa surat bukti *novum* tersebut tidak bersifat menentukan karena baru diterbitkan setelah perkara *a quo* diputus ditingkat Pengadilan Negeri Semarang, sehingga tidak memenuhi syarat sebagai suatu *novum*;
- Bahwa setelah meneliti secara saksama Memori Peninjauan Kembali (PK) dari Pemohon Peninjauan Kembali (PK) dan Kontra Memori Peninjauan Kembali dari Para Termohon Peninjauan Kembali (PK), dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Juris* ternyata tidak ditemukan adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris* tersebut;
- Bahwa tanah objek sengketa telah dijual oleh pemilik asal yaitu Siti Hasanah kepada Penggugat yang bertindak sebagai pimpinan proyek untuk dan atas nama Departemen Pekerjaan Umum Kanwil Provinsi Jawa Tengah melalui pelepasan hak dengan pembayaran sejumlah ganti rugi tanggal 30 Oktober 1991, pelepasan hak mana dilakukan secara terang dan tunai, objek mana kemudian tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) A sebagai Barang Milik Daerah (BMD);



- Bahwa objek yang telah dijual tersebut dijual kembali oleh Siti Hasanah kepada Penggugat atas nama pribadi pada tahun 2013 sehingga jual beli tersebut adalah jual beli dengan iktikad tidak baik karena Penggugat sebagai pihak yang membayar pelepasan hak dari Siti Hasanah pada tahun 1991 mengetahui bahwa objek sengketa sejak tanggal 30 Oktober 1991 telah menjadi milik Tergugat I dan II tetapi membuat akta jual beli dengan Siti Hasanah pada tahun 2013 atas nama Penggugat sebagai pribadi, Siti Hasanah sebagai penjual telah mengetahui bahwa objek sengketa telah dilepas haknya kepada Penggugat dalam kedudukannya sebagai pimpinan proyek tetapi menandatangani Akta Jual Beli dengan Penggugat sebagai pribadi pada tahun 2013 sehingga jual beli antara Penggugat dengan Siti Hasanah pada tahun 2013 adalah cacat hukum dan tidak sah;
- Bahwa batalnya pembangunan Gedung Kantor Pengairan PU Provinsi Jawa Tengah dalam perkara ini tidak membatalkan transaksi pelepasan hak antara Penggugat sebagai Pimpinan Proyek Perbaikan dan Pemeliharaan Sungai Provinsi Jawa Tengah dengan Siti Hasanah pada tahun 1991;
- Bahwa adapun alasan keberatan Pemohon Peninjauan Kembali yang lainnya pada dasarnya telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Juris*, dan hanya merupakan perbedaan pendapat dalam menilai fakta persidangan, bukan merupakan kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali YOSEF SOEWARTO tersebut, harus ditolak;

Halaman 33 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **YOSEF SOEWARTO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 13 September 2022 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Slamet Supriyono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd/. Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd/. Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/. Slamet Supriyono, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. M e t e r a i Rp 10.000,00

Halaman 34 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Peninjauan Kembali	Rp2.480.000,00
Jumlah	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 35 dari 35 hal. Put. Nomor 773 PK/Pdt/2022

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)