



PUTUSAN
Nomor 93 K/TUN/2026
DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara tata usaha negara pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

I. PEMERINTAH KOTA SALATIGA, yang diwakili oleh Walikota Salatiga, tempat kedudukan di Jalan Letjend. Sukowati Nomor 51, Kelurahan Kalicacing, Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga, Provinsi Jawa Tengah;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Sukamto, S.H., M.H., jabatan Kepala Kejaksaan Negeri Salatiga selaku Pengacara Negara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B-2/M.3.20/SKK/03/2025, tanggal 3 Maret 2025;

Selanjutnya dalam hal ini diwakili oleh kuasa substitusi Nana Rosita Sari, S.H., M.H., jabatan Jaksa Pengacara Negara, dan kawan-kawan, domisili elektronik sidang.datun.salatiga@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor B-57/M.3.20/SKKS/03/2025, tanggal 3 Maret 2025;

Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi III;

II. BUDI ATMA SURIADI, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Gading Elok TMR VIII BR I/19, RT 08 RW 09, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, domisili elektronik elke_house@yahoo.com, pekerjaan Pensiunan;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Meila Fatma Herryani, S.H., M.H., dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia para Advokat pada kantor Advokat Meila Fatma Herryani, S.H., M.H. & *Partners*, beralamat di Kota Salatiga, domisili elektronik mhl.jurist@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 001/I/MFH/SKK.TUN.L/2025, tanggal 15 Januari 2025;



Pemohon Kasasi II/Termohon Kasasi I;

III. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SALATIGA,
tempat kedudukan di Jalan Imam Bonjol Nomor 42, Sidorejo
Lor, Kecamatan Sidorejo, Kota Salatiga, Provinsi Jawa
Tengah;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Hanu Nur Hidayat, S.H.,
M.H., jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan
Sengketa Kantor Pertanahan Kota Salatiga, dan kawan-
kawan, domisili elektronik kantahsalatiga@gmail.com,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor
47/SKU.33.73.MP.02.02/IX/2025, tanggal 26 September
2025;

Pemohon Kasasi III/Termohon Kasasi II;

Lawan

I. BUDI ATMA SURIADI, kewarganegaraan Indonesia, tempat
tinggal di Jalan Gading Elok TMR VIII BR I/19, RT 08 RW 09,
Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading,
Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, domisili elektronik
elke_house@yahoo.com pekerjaan Pensiunan;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Meila Fatma Herryani, S.H.,
M.H dan kawan-kawan, kewarganegaraan Indonesia para
Advokat pada kantor Advokat Meila Fatma Herryani, S.H.
M.H. & *Partners* beralamat di Kota Salatiga, domisili
elektronik mhl.jurist@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa
Nomor 001/I/MFH/SKK.TUN.L/2025, tanggal 15 Januari
2025;

Termohon Kasasi I/Pemohon Kasasi II;

II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SALATIGA,
tempat kedudukan di Jalan Imam Bonjol Nomor 42, Sidorejo
Lor, Kecamatan Sidorejo, Kota Salatiga, Provinsi Jawa
Tengah;



Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Hanu Nur Hidayat, S.H., M.H., jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Salatiga, dan kawan-kawan, domisili elektronik kantahsalatiga@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 47/SKU.33.73.MP.02.02/IX/2025, tanggal 26 September 2025;

Termohon Kasasi II/Pemohon Kasasi III;

III. PEMERINTAH KOTA SALATIGA, yang diwakili oleh Walikota Salatiga, tempat kedudukan di Jalan Letjend. Sukowati Nomor 51, Kelurahan Kalicacing, Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga, Provinsi Jawa Tengah;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Sukamto, S.H., M.H., jabatan Kepala Kejaksaan Negeri Salatiga selaku Pengacara Negara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B-2/M.3.20/SKK/03/2025, tanggal 3 Maret 2025;

Selanjutnya dalam hal ini diwakili oleh kuasa substitusi Nana Rosita Sari, S.H., M.H., jabatan Jaksa Pengacara Negara, dan kawan-kawan, domisili elektronik sidang.datun.salatiga@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor B-57/M.3.20/SKKS/03/2025, tanggal 3 Maret 2025;

Termohon Kasasi III/Pemohon Kasasi I;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga berupa:



- Sertipikat Hak Pakai Nomor 97/Kelurahan Salatiga, tanggal 30 September 2019, Surat Ukur Nomor 00496/Salatiga/2019, tanggal 30 September 2019, luas 171 m² atas nama pemegang hak Pemerintah Kota Salatiga;
- Sertipikat Hak Pakai Nomor 99/Kelurahan Salatiga, tanggal 30 September 2019, Surat Ukur Nomor 00498/Salatiga/2019, tanggal 30 September 2019, luas 989 m², atas nama pemegang hak Pemerintah Kota Salatiga;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut:

- Sertipikat Hak Pakai Nomor 97/Kelurahan Salatiga, tanggal 30 September 2019, Surat Ukur Nomor 00496/Salatiga/2019 tanggal 30 September 2019, luas 171 m², atas nama pemegang hak Pemerintah Kota Salatiga;
- Sertipikat Hak Pakai Nomor 99/Kelurahan Salatiga, tanggal 30 September 2019, Surat Ukur Nomor 00498/Salatiga/2019 tanggal 30 September 2019, luas 989 m², atas nama pemegang hak Pemerintah Kota Salatiga;

4. Memerintahkan Tergugat untuk memperbarui hak atas:

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 47/Kelurahan Salatiga, luas 1032 m², Gambar Situasi Nomor 64/1966 7/H.5, atas nama Nyonya Liem Giok Nio;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 49/Kelurahan Salatiga, luas 171 m², Gambar Situasi Nomor 65/1966 atas nama Nyonya Liem Giok Nio;

Yang dahulu terletak di Jalan Patimura Nomor 45 Salatiga sekarang menjadi Jalan Patimura Nomor 47 Salatiga, RT 01 RW 05, Kelurahan Salatiga, Kecamatan Sidorejo, Kota Salatiga yang dimohonkan oleh Penggugat;

5. Membebankan semua biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi sebagai berikut:



Eksepsi Tergugat:

1. Eksepsi tentang gugatan kedaluwarsa;
2. Eksepsi tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
3. Eksepsi tentang gugatan kabur (*obscuur libel*);
4. Eksepsi tentang Penggugat tidak berkualitas (*disqualificatoire exeptie*);

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Eksepsi tentang Penggugat tidak memiliki *legal standing* (*persona standy in judicio*);
2. Eksepsi tentang gugatan Penggugat kedaluwarsa;
3. Eksepsi tentang Penggugat *premature* (*exceptio dilatoria*);
4. Eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dengan Putusan Nomor 4/G/2025/PTUN.SMG., tanggal 24 Juni 2025, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 79/B/2025/PT.TUN.SBY., tanggal 16 September 2025;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II, Pemohon Kasasi III masing-masing pada tanggal 17 September 2025, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 22 September 2025, 29 September 2025 dan 29 September 2025, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang masing-masing pada tanggal 6 Oktober 2025, 13 Oktober 2025, dan 13 Oktober 2025;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *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 kasasi tersebut secara formal dapat diterima;



Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima masing-masing pada tanggal 6 Oktober 2025, 13 Oktober 2025, dan 13 Oktober 2025 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi I, Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III meminta agar:

Memori Kasasi Pemohon Kasasi I:

Primair:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I/Semula Terbanding II/Tergugat II Intervensi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 79/B/2025/PT.TUN.SBY., tanggal 16 September 2025 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 4/G/2025/PTUN.SMG., tanggal 24 Juni 2025 yang dimohonkan kasasi *a quo*;

Mengadili sendiri :

1. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi I/Semula Pembanding/Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi I/Semula Pembanding/Penggugat diajukan telah lewat waktu (kedaluwarsa);
3. Menghukum Termohon Kasasi I/Semula Pembanding/Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidair:

Apabila Mahkamah Agung berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya menurut peradilan yang benar (*ex aequo et bono*);

Memori Kasasi Pemohon Kasasi II:

Mengadili:

1. Menerima permohonan Pemohon Kasasi II;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 79/B/2025/PT.TUN.SBY., tanggal 16 September 2025 yang dimohonkan kasasi pada tanggal 26 September 2025, dan selanjutnya;



3. Memerintahkan Termohon Kasasi II semula Terbanding/Tergugat untuk memperbarui hak atas;

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 47/Kelurahan Salatiga, luas 1032 m², Gambar Situasi Nomor 64/1966/H. 5, atas nama Nyonya Liem Giok Nio;
- Sertipakat Hak Guna Bangunan Nomor 49 Kelurahan Salatiga, luas 171 m², Gambar Situasi Nomor 65/1966, atas nama Nyonya Liem Giok Nio;

Yang dahulu terletak di Jalan Patimura Nomor 45 Salatiga sekarang menjadi Jalan Patimura Nomor 47 Salatiga RT 01 RW 05, Kelurahan Salatiga, Kecamatan Sidorejo, Kota Salatiga yang dimohonkan oleh Pemohon Kasasi II/Pembanding/Penggugat;

4. Membebaskan semua biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Termohon Kasasi II semula Terbanding/Tergugat;

Memori Kasasi Pemohon Kasasi III:

I. Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Pemohon Kasasi III/Terbanding/Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Termohon Kasasi I/Pembanding/Penggugat tidak diterima seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi III/Terbanding/Tergugat: Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga;
- membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 79/B/2025/PT.TUN.SBY., tanggal 16 September 2025 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 4/G/2025/PTUN.SMG., tanggal 24 Juni 2025 yang dimohonkan kasasi *a quo*;
- Menolak gugatan Termohon Kasasi I/Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Termohon Kasasi I/Pembanding/Penggugat tidak dapat diterima;



- Menghukum Termohon Kasasi I/Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka Pemohon Kasasi III/Terbanding/Tergugat memohon Majelis Hakim Kasasi untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi Pemohon Kasasi I, Memori Kasasi Pemohon Kasasi II, dan Memori Kasasi Pemohon Kasasi III tersebut, Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II, dan Termohon Kasasi III tidak mengajukan Kontra Memori Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negeri Surabaya telah salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat merasa dirugikan atas terbitnya objek sengketa karena Penggugat adalah anak dan ahli waris almarhum Harun Darma Suriadi/Oei Tjong Gie (meninggal dunia tanggal 5 Februari 1994) dengan almarhumah Astrid Sukma sekaligus cucu dari almarhum Oei Tiong An (meninggal dunia di Jakarta tanggal 1 - Mei - 1964) dan almarhumah Liem Giok Nio/Farida Suriadi (meninggal dunia di Bandung tanggal 6 - November - 1985) yang berhak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 47/Kelurahan Salatiga atas nama Nyonya Liem Giok Nio dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 49/Kelurahan Salatiga atas nama Nyonya Liem Giok Nio dahulu terletak di Jalan Patimura Nomor 45 Salatiga yang telah berubah statusnya menjadi Sertipikat Hak Pakai Nomor 97/Kelurahan Salatiga atas nama pemegang hak Pemerintah Kota Salatiga dan Sertipikat Hak Pakai Nomor 99/Kelurahan Salatiga atas nama pemegang hak Pemerintah Kota Salatiga (objek sengketa);
- Bahwa berdasarkan bukti di persidangan diperoleh fakta hukum bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 47/Kelurahan Salatiga atas nama Nyonya Liem Giok Nio dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 49/Kelurahan Salatiga atas nama Nyonya Liem Giok Nio telah berakhir



masa berlakunya sejak tanggal 24 September 1980 dan tidak adanya pembaharuan hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 47 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 49 atas nama Nyonya Liem Giok Nio/Farida Suriadi tersebut karena tidak memenuhi syarat untuk diperbaharui sebagaimana ketentuan Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 *juncto* Pasal 12 huruf b dan c Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, maka Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 47 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 49 atas nama Nyonya Liem Giok Nio/Farida Suriadi sudah tidak berlaku lagi, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 47 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 49 menjadi tanah negara sejak tanggal 24 September 1980;

- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa, oleh karenanya Penggugat juga tidak memiliki kepentingan untuk menggugat, dalam artian hak gugat telah hilang, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I Pemerintah Kota Salatiga dan Pemohon Kasasi III: Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga tersebut;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 79/B/2025/PT.TUN.SBY., tanggal 16 September 2025, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 4/G/2025/PTUN.SMG., tanggal 24 Juni 2025, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa meskipun permohonan kasasi Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi III dikabulkan, akan tetapi dalam perkara kasasi *a quo* gugatan Penggugat/Termohon Kasasi I/Pemohon Kasasi II dinyatakan tidak



diterima, maka Penggugat Termohon kasasi I/Pemohon Kasasi II sebagai pihak yang kalah dihukum membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan;

Memperhatikan pasal-pasal dalam 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, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi III **PEMERINTAH KOTA SALATIGA** dan Pemohon Kasasi III/Termohon Kasasi II **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SALATIGA**;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 79/B/2025/PT.TUN.SBY., tanggal 16 September 2025, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 4/G/2025/PTUN.SMG., tanggal 24 Juni 2025;

MENGADILI SENDIRI:

I. DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervasi tentang Penggugat tidak memiliki kepentingan atau *legal standing*;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat/Termohon Kasasi I/Pemohon Kasasi II membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp400.000,00 (Empat ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 25 Februari 2026, oleh Dr. H. Yosran, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. Diana Malemita Ginting, Ak., S.H., M.Si., M.H., dan Prof. Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, 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 Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Kusuma Firdaus, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:	Ketua Majelis,
ttd.	ttd.
Dr. Diana Malemita Ginting, Ak., S.H., M.Si., M.H.	Dr. H. Yosran, S.H., M. Hum.
ttd.	
Prof. Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H.	

Panitera Pengganti,
ttd.
Kusuma Firdaus, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp 380.000,00</u>
Jumlah	Rp 400.000,00

Untuk salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

Ditandatangani secara elektronik

H. Hendro Puspito, S.H., M.Hum.
NIP 19610514 198612 1 001

