

# Comparative Analysis of Supreme Court and State Administrative Court Decisions in Land Disputes of Former Building Use Rights Certificates (Case Study of Suroto in Semarang)

## *Analisis Perbandingan Putusan Mahkamah Agung Dan Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Sengketa Tanah Bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan (Studi Kasus Suroto di Semarang)*

Opi Winarti✉

Universitas Negeri Semarang, Indonesia  
[opiwinarti94@students.unnes.ac.id](mailto:opiwinarti94@students.unnes.ac.id)

✉ Corresponding email: [opiwinarti94@students.unnes.ac.id](mailto:opiwinarti94@students.unnes.ac.id)

## Abstract

Land disputes are a legal problem that often occurs in Indonesia and require legal certainty in their resolution. One example of a case regarding land ownership issues is in Decision Number 2341 K/Pdt/2016 and Number 50/G/2021/PTUN.SMG. The Suroto case is one example of the difference in decisions between the Supreme Court and the



Author(s). This work licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International (CC BY-NC-SA 4.0). All writings published in this journal are personal views of the author and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions. The Journal is published biannually by the Faculty of Law, Universitas Negeri Semarang, Indonesia.

State Administrative Court in determining the validity of land title certificates. This difference has an impact on the protection of ownership rights and legal certainty for the community. This study aims to determine and analyze the comparison of the decisions of the Supreme Court and the State Administrative Court in resolving land disputes, especially in the Suroto case. In addition, this study also examines the legal implications of the differences in these decisions on legal certainty in resolving land disputes. The research method used in this study is normative juridical with a qualitative approach. The results of the study show that: (1) The Supreme Court considers the substantive aspect that the legal aspect of ownership must be based on the previously issued document, as long as there is no element of legal defect in the issuance process, while the PTUN in this decision emphasizes the procedural and administrative aspects related to the legality of the KTUN; (2) The impact of the differences in the decisions of the Supreme Court and PTUN is legal uncertainty for the Plaintiff, where the legality of the previously issued certificate is defeated due to the administrative procedures of the KTUN. Therefore, there needs to be clearer synchronization of laws and policies in resolving land disputes between the Supreme Court and PTUN in order to create legal justice for the community.

**KEYWORDS** *Land Disputes, Supreme Court, State Administrative Court*

Sengketa pertanahan merupakan permasalahan hukum yang sering terjadi di Indonesia dan memerlukan kepastian hukum dalam penyelesaiannya. Salah satu contoh kasus mengenai masalah kepemilikan tanah ada pada Putusan Nomor 2341 K/Pdt/2016 dan Nomor 50/G/ 2021/PTUN.SMG. Kasus Suroto menjadi salah satu contoh perbedaan putusan antara Mahkamah Agung dan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam menentukan keabsahan sertifikat hak atas tanah. Perbedaan ini berdampak pada perlindungan hak kepemilikan serta kepastian hukum bagi masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk

mengetahui dan menganalisis perbandingan putusan Mahkamah Agung dan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam penyelesaian sengketa tanah, khususnya dalam kasus Suroto. Selain itu, penelitian ini juga mengkaji implikasi hukum dari perbedaan putusan tersebut terhadap kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Mahkamah Agung mempertimbangkan aspek substantif bahwa aspek legalitas kepemilikan harus berpijak pada dokumen yang lebih awal diterbitkan, selama tidak ada unsur cacat hukum dalam proses penerbitannya, sedangkan PTUN dalam putusan ini lebih menekankan aspek prosedural dan administratif terkait dengan legalitas KTUN; (2) Dampak dari perbedaan putusan Mahkamah Agung dan PTUN adalah ketidakpastian hukum bagi Penggugat, di mana legalitas sertifikat yang lebih dahulu diterbitkan mengalami kekalahan akibat prosedural administratif KTUN. Oleh karena itu, perlu adanya sinkronisasi hukum serta kebijakan yang lebih jelas dalam menyelesaikan sengketa pertanahan antara Mahkamah Agung dan PTUN guna menciptakan keadilan hukum bagi masyarakat.

**KATA KUNCI** *Sengketa tanah, Mahkamah Agung, Pengadilan Tata Usaha Negara*

## Introduction

Era sekarang dimana teknologi, ekonomi, dan sosial budaya semakin maju membuat kebutuhan tanah meningkat. Kebutuhan tanah yang sering dirasakan yaitu untuk pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, tempat ibadah, pabrik, sekolah, rumah sakit, dan fasilitas lainnya.<sup>1</sup> Dengan adanya kemajuan, populasi masyarakat pun ikut meningkat. Peningkatan jumlah populasi masyarakat mengakibatkan kebutuhan masyarakat terhadap tanah menjadi tinggi, tetapi jumlah tanah tidak bertambah membuat seolah-olah lahan menjadi sempit dan sedikit<sup>2</sup>. Tanah begitu penting bagi

---

<sup>1</sup> Petrus Atong, "DINAMIKA KONFLIK AGRARIA DI INDONESIA :," 2025, 248–50.

<sup>2</sup> Abdul Hamid Usman, "Mencegah Sengketa Tanah," *Sol Justicia* 5, no. 1 (2022): 64.

kehidupan manusia, maka dari itu orang selalu berusaha untuk dapat menguasainya. Sehubungan dengan hal tersebut membuat harga tanah menjadi naik.<sup>3</sup>

Ketidakseimbangan antara ketersediaan tanah dengan jumlah permintaan yang tinggi dapat menimbulkan permasalahan-permasalahan dalam banyak segi kompleksitas maupun kuantitas.<sup>4</sup> Permasalahan yang menjadi orientasi ketersediaan tanah kaitannya dengan kepastian hukum tentang letak dan luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ganti kerugian. Permasalahan yang berkaitan dengan tanah tersebut disebut sebagai sengketa tanah.<sup>5</sup>

Sengketa tanah kerap menjadi masalah yang rumit karena memiliki banyak hubungan dinamis dengan berbagai elemen, baik dari hukum, sosial, ekonomi, dan politik. Hubungan yang terjalin antara stakeholders yaitu masyarakat, pemerintahan, pemilik industri, dan lembaga lainnya dapat menjadi penyebab adanya sengketa tanah<sup>6</sup>. Pada tingkat masalah tanah yang lebih luas, keterlibatan kepentingan negara, perusahaan besar, atau masyarakat adat seringkali membuat sulit dalam penyelesaian.

---

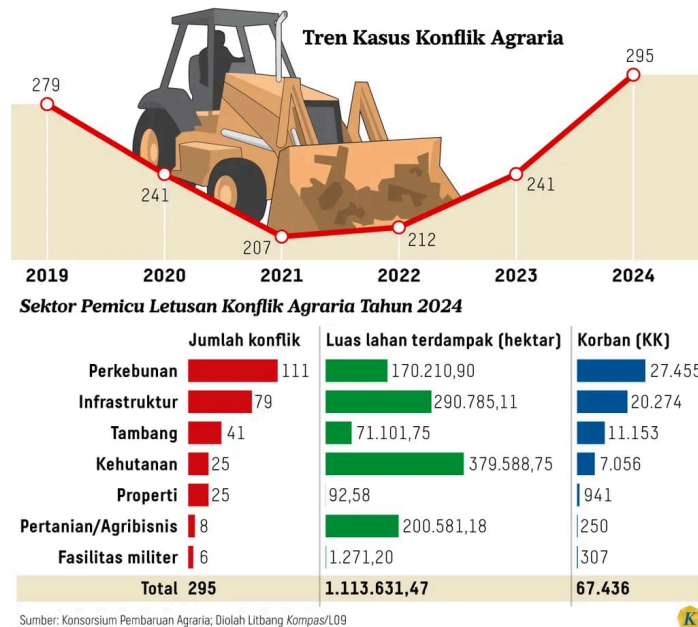
<sup>3</sup> Aziz Setyagama, Eko Wahyono, dan Hasan, "Hasan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Panca Marga Probolinggo Jl. Yos Sudarso, No.107, Pabean, Dringu, Probolinggo, Jawa Timur 67271" 12, no. 01 (2024): 119-12-.

<sup>4</sup> Sigit Pratama Maulu et al., "Urgensi Pembentukan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Agraria dalam Upaya Optimalisasi Penyelesaian Konflik ( selanjutnya disebut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ).( Rachim" 2, no. 3 (2025): 168-84.

<sup>5</sup> Putu Diva Sukmawati, (2022), Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, Volume 2 Nomor 2, 90.

<sup>6</sup> S Sarjita, "Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan," *Yogyakarta: Tugujogja Pustaka*, 2005, 17.

Beragam kepentingan pada tanah mencerminkan bagaimana masyarakat itu sendiri. Bagi masyarakat yang mengedepankan ekonomi, mereka memandang tanah sebagai nilai ekonomi untuk mendapatkan keuntungan. Sedangkan yang lainnya memandang bahwa tanah merupakan warisan dari leluhur yang tidak ternilai. Perbedaan kepentingan inilah yang



Gambar 1.1 Tren Kasus Agraria

memicu adanya konflik antara individu maupun kelompok.

Sumber: Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) mengutip pada Kompas

Sengketa pertanahan terus muncul dalam kehidupan bermasyarakat sehari-hari. Berdasarkan hasil pemantauan Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) terjadi peningkatan jumlah kasus konflik agraria dalam enam tahun terakhir dengan tahun 2024 mencatat jumlah tertinggi, yaitu 295 kasus atau mengalami kenaikan sebesar 21,9 persen dibandingkan tahun sebelumnya. Peningkatan ini tidak hanya mencakup sengketa kepemilikan tanah, tetapi juga melibatkan berbagai tindak kekerasan dan kriminalitas di wilayah yang terdampak konflik. Meskipun sempat mengalami penurunan selama masa pandemi, konflik agraria justru melonjak secara signifikan pada periode pascapandemi. Alih-alih mempercepat redistribusi tanah dan pengakuan hak kepemilikan bagi masyarakat, yang seharusnya menjadi tujuan utama kebijakan agraria, yang

terjadi justru peningkatan kasus perampasan hak atas tanah. Hal ini mencerminkan adanya ketimpangan dalam implementasi kebijakan pertanahan yang memerlukan perhatian lebih serius dari pemerintah dan pemangku kepentingan terkait<sup>7</sup>.

Sengketa tanah memberikan banyak dampak dari berbagai segi baik ekonomi, sosial, dan lingkungan. Secara ekonomi, sengketa mengharuskan pihak yang terlibat untuk mengeluarkan biaya. Apabila waktu penyelesaian sengketa lama, maka biaya yang dikeluarkan semakin banyak. Sehingga dapat menimbulkan penurunan produktivitas kerja pihak yang terlibat karena harus mengeluarkan pikiran, tenaga, dan waktunya terhadap sengketa. Dampak kedua dari sengketa tanah yaitu sosial yang dapat menciptakan kerenggangan hubungan antar warga masyarakat. Di samping itu, ruang atas suatu wilayah dan atas tanah yang menjadi objek konflik berstatus quo sehingga ruang atas tanah tidak bisa dimanfaatkan. Sehingga dapat menurunkan kualitas sumber daya lingkungan yang dapat merugikan banyak orang.<sup>8</sup>

Pemerintah berupaya menekan laju perkara sengketa mengenai pertanahan melalui peraturan perundang-undangan. Pemerintah mengatur undang-undang tentang sengketa tanah dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 yang mengklasifikasikan sengketa tanah sebagai konflik yang melibatkan badan hukum, organisasi, atau perorangan. Sengketa terkait pertanahan mengacu pada perselisihan dua pihak yang bersaing untuk mendapatkan hak kepemilikan. Dinamika konflik sengketa tanah yang muncul merujuk pada berbagai situasi<sup>9</sup>.

Situasi konflik pertanahan yang sering muncul biasanya mengenai kepemilikan ganda. Para pihak yaitu antar perorangan atau antar kelompok saling memperebutkan tanah

---

<sup>7</sup> Zikrina Ratri A, Budiawan Sidik, "Potensi Konflik Agraria yang Terus Berlanjut di Indonesia," 2025, <https://www.kpa.or.id/2025/02/27/potensi-konflik-agraria-yang-terus-berlanjut-di-indonesia/>.

<sup>8</sup> Maria S Sumardjono, *Mediasi sengketa tanah: potensi penerapan alternatif penyelesaian sengketa (ADR) di bidang pertanahan* (Penerbit Buku Kompas, 2008).

<sup>9</sup> Putu Diva Sukmawati, "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia," *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* 2, no. 2 (2022): 89–102.



yang sama.<sup>10</sup> Para pihak perlu untuk melengkapi persyaratan dokumen untuk menghindari ketidakjelasan kepemilikan tanah. Salah satu contoh kasus mengenai masalah kepemilikan tanah ada pada Putusan Nomor 2341 K/Pdt/2016 dan Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG. Permasalahan ini timbul ketika tanah bekas SHGB berpindah kepemilikan kepada masyarakat baru yang menempati.

Masyarakat Ngemplak, Simongan, Semarang Barat mendapatkan tanah yang sekarang dibangun rumah hunian setelah tanah bekas SHGB menjadi Tanah Negara, dimana HGB 113 berakhir tanggal 10 November 1995 tercatat atas nama Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai LTD berkedudukan di Yogyakarta. Masyarakat sebanyak 70 (tujuh puluh) orang Kepala Keluarga (KK) di Kelurahan Bongsari sekarang Ngemplak, Simongan, meminta surat keterangan tanah tidak dalam sengketa kepada kelurahan, tetapi tidak direspon. Penggugat (Suroto) mulai menempati tanah tersebut mulai 22 Oktober 1996, sehingga dengan demikian penguasaan tanah oleh Suroto.

Suroto mengganti rugi tanah garapan kepada Suharjo pada tanggal 22 Oktober 1996 sebagaimana dalam "Surat Perjanjian Ganti Rugi Sebidang Tanah Garapan Milik Negara Yang Belum Diplanning Terletak di Kampung Karang Jangkang RT. 09 RW IV Kelurahan Ngemplak Simongan, Semarang Barat. Tanah Suroto seluas 15 meter x 7,5 meter kemudian untuk rumah ukuran 9,5 meter x 7,5 meter.

Pada 22 Juli 2005 seseorang bernama Tjahjadi mengaku memiliki tanah di Kelurahan Ngemplak. Lurah Ngemplak akhirnya turut serta melakukan pertemuan antara Suroto dan Tjahjadi, tetapi Tjahjadi tidak pernah menunjukkan bukti kepemilikan sertifikat hak atas tanah. Lalu pada tahun 2011 tanah yang ditempati oleh Suroto dan lahan warga diklaim oleh orang bernama Patut Sutopo, tetapi tidak ada bukti sertifikat kepemilikan. Sutopo melaporkan Suroto atas dugaan "pemakaian tanah tanpa ijin" Pasal 6 ayat (1) huruf (a) UU 51/1960, sebagaimana dalam Laporan Polisi Nomor

---

<sup>10</sup> Gigih Satrio Pamungkas, Glory Agnesia Hutaaruk, dan Reza Fathurrahman, "Membedah Kebijakan Pemerintah: Strategi Menuntaskan Konflik Pertanahan Demi Keadilan yang Berkelanjutan" 8 (2025): 28.

LP/B/114/III/2012/Jateng/SPKT, tanggal 6 Maret 2012 atas nama Pelapor Putut Sutopo. Lalu Lurah Ngmplak membuat surat pemberitahuan bahwa Suroto adalah pemilik tanah eks HGB. Suroto dan warga merasa resah karena sekitar akhir bulan Mei 2012, Tjahjadi melakukan pengukuran dan membawa surat Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 593/93 tanggal 29 Desember 2011 dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara, padahal tanah yang dihuni Suroto sejak tanah eks HGB 113 tersebut di atas berakhir haknya pada 10 November 1995 dan telah jelas-jelas bersengketa sejak tahun 2005 antara Suroto dan Tjahjadi yang kemudian selanjutnya pada tahun 2011 Suroto bersengketa dengan Patut Sutopo.

Suroto menyadari jika lurahnya sendiri yang memberikan keterangan seolah-olah Tjahjadi menguasai tanah tersebut dan tidak sengketa, sehingga bisa digunakannya untuk memproses, penerbitan sertifikat. Lalu pada 2015 Patut Sotopo, Tjahjadi, Johanes, dan Notaris menggugat di Pengadilan Tinggi Semarang.

Pada 2016 Suroto menggugat hingga ke Mahkamah Agung kepada orang-orang yang mengaku memiliki hak atas tanah di tanah tempat tinggalnya. Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 2341 K/Pdt/2016 menerima dan mengabulkan permohonan Suroto sah menurut hukum Surat Perjanjian Ganti Rugi Sebidang Tanah Garapan Milik Negara yang belum diplanning terletak di Kampung Karang Jangkang RT.09 RW.IV. Permasalahan masih berlanjut pada 2021 karena 64 warga yang mendapatkan bantuan hukum gratis dari Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Mawar Saron sejak 2011 mendapatkan Surat Peringatan (SP1) dan SP2 dari Distaru terkait IMB.

Distaru memberikan tenggang waktu sebelum mengeluarkan SP3 dan merekomendasikan penyegelan. Surat Peringatan tersebut membuat 64 orang Kepala Keluarga (KK) berinisiatif menggugat Pemerintah Kota Semarang di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) . Namun, Majelis Hakim melalui Putusan Nomor 50/G/ 2021/PTUN.SMG gugatan 64 orang Kepala Keluarga (KK) ditolak.

Berdasarkan latar belakang tersebut dapat dirumuskan masalah sebagai berikut : (1) Apa perbandingan putusan antara Mahkamah Agung dan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam



kasus Suroto? ; (2) Apa implikasi dari perbedaan antara Mahkamah Agung dan Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap penyelesaian sengketa tanah?

## Method

Pendekatan penelitian yang digunakan peneliti adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif dalam penelitian ini menggabungkan pendekatan konseptual dan kajian asas hukum untuk menghasilkan analisis mendalam berdasarkan doktrin hukum dan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik penelitian. Hasil penelitian disajikan dalam bentuk deskriptif-analitis, artinya hasil penelitian akan disajikan secara terperinci, sistematis, dan komprehensif, sehingga memberikan pemahaman yang komprehensif terhadap pokok bahasan yang diteliti. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep dan mengkaji peraturan perundang-undangan yang memiliki sangkut paut dengan penelitian tersebut. Peneliti menggunakan jenis penelitian yuridis normatif karena ingin mengkaji segala sesuatu yang berhubungan dengan Putusan Mahkamah Agung 2341 K/Pdt/2016 dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Nomor 50/G/ 2021/PTUN.SMG untuk mengetahui pertimbangan hukum yang digunakan majelis Hakim serta implikasi dari dua putusan yang saling bertentangan.

## Results & Discussions

### A. Perbandingan Putusan Antara Pengadilan Negeri Dan Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Kasus Suroto

#### 1. Analisis Perbedaan Substansi Putusan

Putusan substantif disamping berlandaskan aturan hukum juga mempertimbangkan aspek sosial. Putusan substantif bertumpu pada respons masyarakat, sehingga penyelesaian hukum selaras dengan nilai dan aspirasi publik demi tercapainya keadilan yang lebih bermakna<sup>11</sup>. Menurut

---

<sup>11</sup> M Syamsudin, "Keadilan Prosedural dan Substantif dalam Putusan Sengketa Tanah

Luthan dan Syamsudin, keadilan substantif dalam putusan hakim mencerminkan pertimbangan yang objektif, jujur, imparial, dan rasional. Keempat aspek ini menjadi indikator utama dalam menilai apakah suatu putusan mencerminkan keadilan substantif atau tidak<sup>12</sup>:

a. Suatu putusan hakim dikategorikan objektif apabila didasarkan pada informasi, keterangan, fakta, atau bukti yang benar dan sesuai dengan kenyataan.

Objektivitas ini diukur melalui empat aspek: (i) adanya bukti kuat yang mendukung keterlibatan terdakwa/tergugat dalam perbuatan melawan hukum; (ii) pernyataan keterlibatan terdakwa/tergugat didukung oleh minimal dua alat bukti; (iii) kualitas pertimbangan hakim dalam menyimpulkan kesalahan terdakwa/tergugat memiliki nilai yang cukup; dan (iv) argumentasi hakim dalam membuktikan kesalahan tersebut juga memiliki nilai yang memadai.<sup>13</sup>

Hakim Mahkamah Agung menjalankan pertimbangan sudah berdasarkan informasi, keterangan, fakta, atau bukti persidangan. Bukti kuat yang dimiliki oleh penggugat yaitu Surat Perjanjian Ganti Rugi Tanah Garapan sejak tanggal 22 Oktober 1996 antara Suroto dan Suharjo, sedangkan tergugat (Tjahjadi dan Patut Sutopo) tidak bisa menunjukkan bukti kepemilikan Sertifikat hak atas tanah yang dimaksud. Patut Sutopo yang tanpa memiliki suatu hak apapun melaporkan Penggugat atas dugaan "pemakaian tanah tanpa ijin" Pasal 6 ayat (1) huruf (a) UU 51/1960, sebagaimana dalam Laporan Polisi Nomor LP/B/114/III/2012/Jateng/SPKT, tanggal 6 Maret 2012 atas nama Pelapor Putut Sutopo.

Pada sekitar akhir bulan Mei 2012, Penggugat dikejutkan dan diresahkan dengan adanya pengukuran dari Kantor Pertanahan Kota Semarang atas nama Patut Sutopo. Kantor Pertanahan Semarang menunjukkan Surat Tugas Pengukuran Nomor 1858/2012 tanggal 16 April 2012, foto kopi Surat

---

Magarsari (Kajian Putusan Nomor 74/PDT.G/2009/PN.YK)," *Jurnal Yudisial* 7, no. 1 (2014): 22, <https://law.uii.ac.id/wp-content/uploads/2017/08/9.-Keadilan-Prosedural-dan-Substantif-dalam-Putusan-Sengketa-Putusan-Tanah-Margesari.pdf>.

<sup>12</sup> Syamsudin, "Keadilan Prosedural dan Substantif dalam Putusan Sengketa Tanah Magarsari (Kajian Putusan Nomor 74/PDT.G/2009/PN.YK)."

<sup>13</sup> Syamsudin, 22.

Keterangan Tidak Sengketa Nomor 593/93 tanggal 29 Desember 2011, dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara, Sebagian Ex- HGB Nomor 113 tanggal 29 Desember 2011, keduanya dibuat oleh Pranyoto. AP, MM selaku Lurah Ngemplak Simongan. Padahal faktanya Patut Sutopo tidak pernah menguasai secara fisik maupun dalam bentuk penguasaan lain tanah yang dihuni Penggugat sejak tanah eks HGB 113 tersebut di atas berakhir haknya pada 10 November 1995. Tanah tersebut juga telah bersengketa sejak tahun 2005 antara Penggugat dan Tergugat II (Tjahjadi) yang kemudian selanjutnya pada tahun 2011 bersengketa dengan Tergugat I (Patut Sutopo).

Hakim PTUN mempertimbangkan hukum berdasarkan informasi dari tergugat karena para penggugat tidak dapat menunjukkan IMB. Padahal atas bangunan rumah tinggal milik Para Penggugat yang notabene tidak sedang dalam proses pembangunan, melainkan bangunan rumah tinggal tersebut telah dibangun bertahun-tahun yang lalu jauh sebelum berlakunya aturan IMB sebagaimana diatur dalam UU No.28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (selanjutnya disebut UU Bangunan Gedung) atau Perda 5/2009 dan Perwal 38/2012, yang digunakan oleh Tergugat sebagai dasar dikeluarkannya Objek Sengketa.

b. Parameter kedua dalam keadilan substantif adalah pertimbangan jujur yang mencerminkan kesesuaian antara fakta yang ada dengan fakta yang dinyatakan.

Kejujuran dalam putusan hakim diukur melalui tiga indikator: (i) kesesuaian antara fakta yang disampaikan saksi, terdakwa, atau tergugat di persidangan dengan fakta yang disimpulkan hakim sebagai kebenaran; (ii) konsistensi antara fakta dalam persidangan dan yang tercantum dalam putusan; serta (iii) integritas hakim dalam membuktikan unsur tindak pidana atau perbuatan melawan hukum serta kesalahan terdakwa/tergugat dengan tingkat pembuktian yang memadai.<sup>14</sup>

Majelis Hakim Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 459/Pdt./2015/PT.Smg

---

<sup>14</sup>Syamsudin, 23.

karena kebenaran dari fakta yang disampaikan oleh saksi lainnya yaitu Saksi Ainur Rofiq, Saksi Mohamad Amin, Saksi Muhadi, dan Saksi Putu Ariasa.

- a) Saksi Ainur Rofiq menyatakan pernah melihat bukti P-1 dan Penggugat menempati tanah tersebut karena ada Surat Pelimpahan dari orang tua Penggugat
- b) Saksi Mohamad Amin membenarkan pernah melihat Bukti P-1 yang merupakan perjanjian ganti rugi tanah garapan antara Penggugat dengan bapak Suharjo dan Pak Suroto dapat menempati tanah tersebut karena pelimpahan hak dari orang tuanya
- c) Saksi Muhadi mengetahui bukti penguasaan tanah oleh Penggugat sama dengan Saksi yaitu Surat Perjanjian ganti rugi yang dilakukan pada tahun 1996 antara Suharjo dengan Penggugat dan Saksi kenal dengan Suroto dan Suharjo, dan Sdr. Suroto menempati tanah di Karang Jangkang tersebut ± tahun 1996 atas pelimpahan hak tanah garapan dari. Suharjo.
- d) Saksi Putu Arisa mengetahui tanah Penggugat adalah dari Suharjo, Saksi pernah melihat Surat Perjanjian Ganti Rugi antara Penggugat dengan Suharjo tanggal 22 Oktober 1996, dan saksi tahu bahwa tanah milik Suroto berasal dari orang tuanya karena Pelimpahan Hak ± pada tahun 1996. Saksi Putu Arisa juga pernah melihat Sertifikat Hak Guna Bangunan 113 pada saat Saksi diperiksa di Kepolisian Daerah Jawa Tengah, dari sana saksi mengetahui jika Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah berakhir sejak 10 November 1995.

Fakta persidangan lainnya yang terungkap yaitu tidak adanya hubungan hukum antara Pemohon Kasasi/Penggugat (Suroto) dengan Perusahaan Dagang dan Perindustrian Damai Ltd. Lalu Suharjo adalah orang tua Pemohon Kasasi/Penggugat, dimana Suharjo telah meninggal pada tahun 2004, sehingga tidak perlu lagi ditarik sebagai pihak dalam gugatan.

Hakim PTUN dalam pertimbangannya tidak menjelaskan secara rinci dasar diajukannya gugatan. Hal ini menunjukkan bahwa hakim masih belum sepenuhnya menjalankan fungsi pemeriksaan dengan baik. Seharusnya, istilah "memeriksa"

dipahami sebagai tugas mulia yang mengharuskan hakim untuk secara cermat dan sungguh-sungguh menelaah setiap aspek yang menjadi dasar penggugat dalam mengajukan gugatan.

c. Parameter ketiga dalam keadilan substantif adalah imparsialitas yang berarti ketidakberpihakan dalam memutus perkara.

Putusan hakim dikategorikan imparsial apabila dalam menentukan perbuatan yang didakwakan atau digugat serta dalam menilai kesalahan terdakwa/tergugat, hakim bersikap netral tanpa memihak salah satu pihak, baik negara atau masyarakat yang diwakili oleh jaksa maupun terdakwa/tergugat yang diduga melakukan pelanggaran hukum. Parameter imparsialitas diukur melalui beberapa aspek: (i) keseimbangan antara bobot keterangan saksi yang memberatkan (a charge) dengan keterangan terdakwa/tergugat serta saksi yang meringankan (a de charge); (ii) pertimbangan hakim terhadap keterangan terdakwa/tergugat dan saksi a de charge dalam membuktikan unsur tindak pidana atau perbuatan melawan hukum; (iii) pengakuan hakim terhadap pembelaan penasihat hukum atau pembelaan terdakwa/tergugat dalam menilai kesalahan; serta (iv) ketidakberpihakan hakim tercermin dalam analisis pembuktian unsur tindak pidana atau perbuatan melawan hukum yang didakwakan atau digugat.<sup>15</sup>

Hakim Mahkamah Agung tidak menunjukkan sikap ketidakberpihakkannya melalui pertimbangan pembatalan Putusan *Judex Facti* tingkat banding Nomor 459/Pdt./2015/PT. Smg, tanggal 25 Januari 2016 karena sudah sesuai dengan Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung. Alasan Mahkamah Agung membatalkan putusan adalah oleh karena:

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh

---

<sup>15</sup> Syamsudin, 23.

peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

Dalam pertimbangan hukumnya, Hakim menjelaskan bahwa alasan pencabutan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 459/Pdt./2015/PT. Smg, tanggal 25 Januari 2016 yaitu sebagai berikut:

1. *Judex Facti* salah menerapkan hukum yang berlaku, dengan Menyatakan Gugatan Penggugat Kurang Pihak karena Tidak Menarik Perusahaan Dagang dan Perindustrian Ltd. yang Berkedudukan di Yogyakarta Sebagai Pihak dalam Gugatan .
2. *Judex Facti* keliru yang Menyatakan Gugatan Penggugat Kurang Pihak karena Tidak Menarik Suharjo Sebagai Pihak dalam Gugatan.

d. Parameter keempat dalam keadilan substantif adalah pertimbangan yang rasional untuk menghasilkan putusan yang logis dan dapat diterima oleh akal sehat.

Rasionalitas ini diukur melalui tiga indikator: (i) kualitas pemikiran hukum hakim yang runtut dan logis; (ii) ketajaman penalaran hukum dalam menyusun argumentasi dengan tingkat kecukupan yang memadai; serta (iii) kemudahan dalam memahami pemikiran dan argumentasi yang disampaikan hakim dalam putusannya.<sup>16</sup>

Putusan hakim Mahkamah Agung dalam perkara ini dapat dianggap logis karena didasari pada pertimbangan hukum yang tepat terkait status tanah yang disengketakan. Dalam kasus ini, penggugat mengklaim kepemilikan tanah berdasarkan perjanjian ganti rugi atas tanah garapan, sedangkan tergugat mendasarkan klaimnya pada Akta Penyerahan dan Pelimpahan Hak Nomor 39 tanggal 16 Desember 2011 dan pengikatan jual-beli tanah dan bangunan seluas 9.510 m<sup>2</sup> Nomor 23 tanggal 14 Oktober 2011 yang dibuat oleh Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Semarang). Namun, tanah tersebut merupakan bekas Hak Guna Bangunan (HGB) yang telah berakhir sejak tahun 1995, sehingga sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, tanah tersebut secara

---

<sup>16</sup> Syamsudin, 24.



hukum menjadi Tanah Negara. Sehingga yang dibuat oleh Tergugat I (Notaris) dan Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Semarang) adalah perbuatan melawan hukum oleh karena tidak memenuhi 1320 KUHPerdara, dimana Tergugat I (Notaris) dan Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Semarang) tidak cakap bertindak sebagai penjual.

Setiap transaksi atau pengalihan hak yang dilakukan setelah HGB berakhir tanpa adanya perpanjangan resmi tidak memiliki dasar hukum yang kuat. Pertimbangan ini juga diperkuat oleh fakta bahwa tergugat tidak dapat menunjukkan sertifikat hak milik atau bukti kepemilikan yang sah atas tanah tersebut. Dengan demikian, hakim telah menerapkan asas kepastian hukum dan prinsip legalitas dalam memutus perkara ini, sehingga keputusan Hakim bersifat logis dan sesuai dengan ketentuan hukum agraria yang berlaku.

Putusan PTUN Semarang sudah sesuai dengan dasar hukum yang berlaku, tetapi Hakim bersifat kurang cermat terhadap pendirian bangunan milik para penggugat yang sudah ada sebelum berlakunya aturan IMB.

Perbedaan substantif antara putusan Mahkamah Agung Nomor 2341 K/Pdt/2016 dan Putusan PTUN Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG terletak pada pendekatan hukum, objek sengketa yang diuji, serta hasil putusan yang dihasilkan. Mahkamah Agung menggunakan pendekatan keadilan substantif dengan menitikberatkan pada bukti kepemilikan tanah dan perlindungan hak individu, sehingga mengakui hak penggugat atas tanah berdasarkan prinsip kepastian hukum dalam hukum perdata. Sementara itu, PTUN menerapkan pendekatan hukum administrasi negara yang lebih fokus pada aspek validitas prosedural dalam penerbitan keputusan tata usaha negara, sehingga menolak gugatan warga karena menilai bahwa izin mendirikan bangunan yang diterbitkan pemerintah telah sesuai dengan prosedur yang berlaku. Selain itu, Mahkamah Agung menguji hak perdata atas tanah terkait kepemilikan dan keabsahan pengalihan hak, sedangkan PTUN hanya menilai keabsahan keputusan administratif tanpa mempertimbangkan aspek kepemilikan tanah itu sendiri. Perbedaan ini menunjukkan bahwa

Mahkamah Agung lebih berorientasi pada perlindungan hak kepemilikan tanah secara substantif, sementara PTUN lebih menekankan pada legalitas administrasi dalam penerbitan izin oleh pemerintah.

## 2. Analisis Perbedaan Prosedural

Hukum prosedural guna menciptakan keadilan memiliki parameter yang menunjukkan kualitas keadilan prosedural. Mengutip pada “Keadilan Prosedural dan Substantif dalam Putusan Sengketa Tanah Magersari (Kajian Putusan Nomor 74/PDT.G/2009/PN.YK)”, Parameter Prosedural pada Putusan Pengadilan dalam Perkara Perdata yang diadopsi dari Term of Reference Penelitian Putusan Hakim Komisi Yudisial RI 2012, dengan penyederhanaan seperlunya berdasarkan teori-teori keadilan substantif dan prosedural sebagai berikut:

- a) Apakah putusan hakim sudah memuat hal-hal yang harus ada dalam suatu putusan pengadilan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 dan Pasal 184 HIR/195 RBG?
- b) Apakah putusan hakim sudah mencermati alat-alat bukti yang sah sesuai dengan Pasal 164, 153, dan 154 HIR atau 284, 180, dan 181 RBG, yang digunakan di dalam memutuskan perkara?
- c) Apakah penerapan hukum pembuktian sesuai dengan perjanjian/undang-undang, doktrin dan/atau yurisprudensi?
- d) Apakah hakim sudah memuat secara proporsional antara argumen penggugat dan tergugat di dalam pertimbangannya?
- e) Apakah hari/tanggal dilakukan musyawarah majelis hakim PN (dalam pengambilan keputusan) berbeda dengan hari/tanggal putusan diucapkan?<sup>17</sup>

Berikut pembahasan mengenai parameter keadilan prosedural menurut Putusan Pengadilan dalam Perkara Perdata yang diadopsi dari Term of Reference Penelitian Putusan Hakim Komisi Yudisial RI 2012 dikutip dari Keadilan Prosedural dan Substantif dalam Putusan Sengketa Tanah Magersari (Kajian Putusan Nomor 74/PDT.G/2009/PN.YK) yaitu sebagai berikut:

1. Apakah putusan hakim sudah memuat hal-hal yang harus ada

---

<sup>17</sup> Syamsudin, 29.

dalam suatu putusan pengadilan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 dan Pasal 184 HIR/195 RBG?

- a) Pasal 2 ayat (1) Nomor 48 Tahun 2009 memuat asas penyelenggaraan kekuasaan kehakiman, bahwa Peradilan dilakukan "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- b) Pasal 184 HIR memuat keharusan suatu putusan memuat antara lain: a) suatu keterangan singkat tetapi jelas dari isi gugatan; b) jawaban tergugat atas gugatan itu; c) alasan-alasan keputusan; d) keputusan hakim tentang pokok perkara dan tentang ongkos perkara; e) keterangan apakah pihak-pihak yang berperkara hadir pada waktu keputusan itu dijatuhkan; f) kalau keputusan itu didasarkan atas suatu undang-undang ini harus disebutkan; dan g) tanda tangan hakim dan panitera.
- c) Pasal 195 RBG mengatur terkait keputusan harus memuat tuntutan dan jawaban secara singkat tapi jelas, dasar hukum putusan, biaya, pihak yang hadir pada waktu putusan diucapkan, serta ditanda tangangi oleh ketua dan panitera.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2341 K/Pdt/2016 dan Putusan PTUN Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG, keduanya sudah memuat hal-hal yang harus ada dalam suatu putusan pengadilan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 dan Pasal 184 HIR/195 RBG. Unsur-unsur yang diwajibkan dalam suatu putusan pengadilan bukan sekadar formalitas, tetapi memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum. Putusan yang memenuhi semua unsur ini akan lebih mudah dipahami oleh para pihak yang berperkara, serta dapat menjadi pedoman bagi pelaksanaan dan eksekusi putusan.

Sebaliknya, jika putusan tidak memenuhi ketentuan tersebut, maka dapat dianggap cacat hukum dan membuka peluang bagi para pihak untuk mengajukan upaya hukum lebih lanjut. Dalam praktiknya, peradilan tidak hanya bertujuan untuk menyelesaikan sengketa, tetapi juga memastikan bahwa keadilan dapat dirasakan oleh para pencari keadilan. Oleh karena itu, hakim harus membuat putusan yang tidak hanya

formalitas hukum, tetapi juga mempertimbangkan keadilan substansial sesuai dengan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat.

2. Apakah putusan Hakim sudah mencermati alat-alat bukti yang sah sesuai dengan Pasal 164, 153, dan 154 HIR atau 284, 180, dan 181 RBG, yang digunakan di dalam memutuskan perkara?

- a. Pasal 164 HIR mengatur mengenai alat bukti yang sah, yaitu alat bukti langsung dan alat bukti tidak langsung. Secara lengkap, alat bukti sah dalam hukum perdata yaitu surat, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.
- b. Pasal 153 HIR mengatur alat bukti Pemeriksaan Setempat (*Descente*).
- c. Pasal 154 HIR mengatur alat bukti berupa Saksi Ahli (*Expertise*).

Berdasarkan pembuktian yang diajukan oleh para pihak, Penggugat Putusan Mahkamah Agung Nomor 2341 K/Pdt/2016 dapat membuktikan Surat Perjanjian Ganti Rugi antara Penggugat dengan Suharjo tanggal 22 Oktober 1996, sedangkan Para Penggugat Putusan PTUN Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG tidak bisa menunjukkan bukti IMB dari bangunan tempat tinggal mereka. Saksi pada putusan Mahkamah Agung tercantum dengan jelas yaitu Saksi Ainur Rofiq, Saksi Mohamad Amin, Saksi Muhadi, dan Saksi Putu Ariasa. Sedangkan putusan PTUN tidak menerangkan nama atau argumen saksi. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2341 K/Pdt/2016 dan Putusan PTUN Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG tidak menyertakan saksi ahli terhadap sengketa tanah tersebut. Dengan demikian, Majelis hakim sudah mencermati alat-alat bukti yang sah sesuai dengan Pasal 164, 153, dan 154 HIR atau 284, 180, dan 181 RBG yang digunakan di dalam memutuskan perkara.

3. Apakah penerapan hukum pembuktian sesuai dengan perjanjian/undang-undang, doktrin dan/atau yurisprudensi?

Majelis hakim Mahkamah Agung sudah menerapkan hukum pembuktian sesuai dengan kaedah hukum yang terkandung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 305 K/SIP/1971, tanggal 16 Juni 1971, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1360 K/SIP/1973, tanggal 17 Juni 1976, dan Putusan Mahkamah

Agung Nomor 1409 K/PDT/1996, tanggal 21 Oktober 1997. Sehingga jelas Suroto berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 305 K/SIP/1971, tanggal 16 Juni 1971 berbunyi sebagai berikut:

“Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk secara jabatan tanpa memeriksa ulangan menempatkan seorang yang tidak digugat sebagai salah seorang tergugat, karena tindakan tersebut bertentangan dengan asas acara perdata yang memberi wewenang tersebut kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya”.

Yurisprudensi kedua yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 1360 K/SIP/1973, tanggal 17 Juni 1976. dengan kaedah hukum sebagai berikut: “Putusan Pengadilan Tinggi telah berlaku terlalu formal dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima, hanya karena Penggugat minta supaya tanah terperkara disahkan menjadi miliknya, sedang Penggugat mendasarkan gugatannya pada hak guna usaha; karena walaupun dalam petitum menyebut milik, yang dimaksud adalah tanah dalam hak guna usaha”.

Yurisprudensi ketiga yaitu mengenai Pembuktian Surat Perjanjian Ganti Rugi sejak tanggal 22 Oktober 1996, dimana penguasaan tanah tersebut berlangsung sampai dengan saat tingkat kasasi sesuai dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1409 K/PDT/1996, tanggal 21 Oktober 1997 dengan pokok masalah menuntut hak milik atas tanah, dimana kaedah hukum dalam putusan tersebut menyatakan sebagai berikut:

“Apabila seseorang secara terus-menerus menguasai/menggarap tanah dan tidak pernah memindahtangankan hak usaha tanah tersebut kepada pihak lain dengan menerima pembayaran uang, maka ia adalah penggarap yang beriktikad baik dan patut diberi hak sebagai pemilik atas tanah”.

Majelis Hakim dalam hukum pembuktian sesuai dengan Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 2 huruf c Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986

tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan PTUN pada Pasal 4 dan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031, Peraturan daerah Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2015 tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas kawasan Perumahan, Kawasan Perdagangan dan Jasa serta Kawasan Industri, Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan penertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung,

4. Apakah hakim sudah memuat secara proporsional antara argumen penggugat dan tergugat di dalam pertimbangannya?

Dalam putusan Mahkamah Agung, putusan memuat pertimbangan Hakim terhadap penggugat, tetapi tidak menerangkan argumen dari tergugat. Sebaliknya, putusan PTUN memuat argumen tergugat kaitannya dengan eksepsi. Putusan MA yang lebih menitikberatkan pada pertimbangan terhadap dalil penggugat tanpa menerangkan argumen tergugat dapat dianggap kurang mencerminkan keseimbangan dalam putusan, karena prinsip audi et alteram partem mengharuskan hakim mempertimbangkan seluruh dalil dari kedua belah pihak sebelum menjatuhkan putusan. Sebaliknya, putusan PTUN yang memuat argumen tergugat, terutama dalam kaitannya dengan eksepsi, menunjukkan bahwa hakim mempertimbangkan secara lebih komprehensif semua aspek hukum yang diajukan dalam persidangan.

5. Apakah hari/tanggal dilakukan musyawarah majelis hakim PN (dalam pengambilan keputusan) berbeda dengan hari/tanggal putusan diucapkan?

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2341 K/Pdt/2016, rapat musyawarah Hakim Majelis Mahkamah Agung dilaksanakan pada hari Senin tanggal 19 Desember 2016, sementara putusan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim Anggota tersebut dan Panitera Pengganti. Sebaliknya, hari dilakukan musyawarah majelis hakim PTUN Semarang dalam pengambilan keputusan berbeda dengan hari/tanggal putusan



diucapkan. Menurut Putusan PTUN Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG, rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 19 Juli 2021, sedangkan putusan diucapkan pada hari Senin tanggal 26 Juli 2021 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Panitera Pengganti.

Perbedaan prosedural antara putusan Mahkamah Agung Nomor 2341 K/Pdt/2016 dan Putusan PTUN Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG terletak pada mekanisme pemeriksaan perkara dan dasar kewenangan masing-masing lembaga peradilan. Mahkamah Agung sebagai peradilan kasasi dalam sistem peradilan umum memeriksa perkara berdasarkan alat bukti yang diajukan pada tingkat peradilan sebelumnya, dengan menitikberatkan pada aspek keabsahan hak dan kepemilikan tanah. Proses pemeriksaan di Mahkamah Agung lebih bersifat mengoreksi kesalahan penerapan hukum dari pengadilan tingkat sebelumnya tanpa menilai kembali fakta-fakta baru di luar yang telah diperiksa.

Sebaliknya, PTUN sebagai peradilan administrasi memeriksa legalitas suatu keputusan tata usaha negara berdasarkan aspek prosedural penerbitannya, di mana sengketa hanya dapat diajukan dalam jangka waktu tertentu sejak keputusan administrasi diterbitkan. PTUN juga menerapkan prinsip *audi et alteram partem* dengan memberikan kesempatan kepada pihak pemerintah untuk membuktikan bahwa keputusan yang dikeluarkan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dengan demikian, perbedaan prosedural ini menunjukkan bahwa Mahkamah Agung lebih berorientasi pada keabsahan hak atas tanah dalam sistem hukum perdata, sedangkan PTUN berfokus pada aspek formal dan prosedural dalam penerbitan keputusan tata usaha negara.

Pembahasan mengenai perbandingan putusan antara Mahkamah Agung dan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dalam kasus Suroto menunjukkan bagaimana teori hukum pertanahan diterapkan dalam praktik peradilan dengan pendekatan yang berbeda. Dalam konteks teori hukum pertanahan, kepastian hukum menjadi salah satu prinsip utama yang diwujudkan melalui penerapan aturan formal terkait kepemilikan tanah. Hal ini tampak dalam putusan Mahkamah Agung yang menitikberatkan pada pembuktian hak atas tanah

berdasarkan dokumen seperti Surat Perjanjian Ganti Rugi serta pengakuan terhadap penguasaan fisik tanah secara terus-menerus oleh penggugat. Pendekatan ini mencerminkan perlindungan terhadap hak individu sebagai bagian dari keadilan substantif dalam hukum pertanahan. Di sisi lain, PTUN lebih fokus pada aspek administratif, seperti validitas Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yang menunjukkan bahwa teori hukum pertanahan juga harus mempertimbangkan aspek prosedural dalam pemanfaatan tanah.

Dalam teori hukum pertanahan, pembuktian hak atas tanah merupakan elemen kunci dalam penyelesaian sengketa. Putusan Mahkamah Agung yang mengakui hak penggugat atas tanah berdasarkan Surat Perjanjian Ganti Rugi sejak tahun 1996 mencerminkan prinsip bahwa penguasaan fisik tanah secara berkelanjutan dapat menjadi dasar pengakuan hak kepemilikan. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1409 K/PDT/1996 yang menyatakan bahwa seseorang yang secara terus-menerus menguasai tanah tanpa memindahtangankan haknya kepada pihak lain dapat diakui sebagai pemilik tanah. Sebaliknya, PTUN tidak mempertimbangkan aspek kepemilikan tanah secara mendalam karena fokusnya pada legalitas administrasi bangunan. Hal ini menunjukkan bahwa teori hukum pertanahan tidak hanya berkaitan dengan legalitas formal kepemilikan tanah tetapi juga dengan aspek pemanfaatan tanah yang diatur melalui peraturan administratif.

Perbedaan pendekatan antara Mahkamah Agung dan PTUN juga mencerminkan dualisme dalam teori hukum pertanahan, di mana aspek substansial dan prosedural sering kali saling bersinggungan. Mahkamah Agung lebih berorientasi pada keadilan substantif dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial dan perlindungan hak individu, sedangkan PTUN lebih menekankan pada kepatuhan terhadap prosedur administratif. Dalam konteks ini, teori hukum pertanahan menuntut keseimbangan antara kedua aspek tersebut untuk menciptakan keadilan yang bermakna bagi masyarakat. Misalnya, dalam kasus ini, penggugat yang telah mendiami tanah selama bertahun-tahun sebelum adanya regulasi IMB seharusnya mendapatkan perlindungan hukum atas hak kepemilikan

tanahnya, meskipun mereka tidak dapat memenuhi persyaratan administratif tertentu.

Selain itu, analisis keadilan prosedural dalam putusan ini juga relevan dengan teori hukum pertanahan. Putusan Mahkamah Agung dan PTUN sama-sama memenuhi unsur-unsur formal yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, seperti Pasal 2 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 dan Pasal 184 HIR/195 RBG. Namun, perbedaan dalam pertimbangan hakim terhadap argumen penggugat dan tergugat menunjukkan bahwa keadilan prosedural tidak hanya berkaitan dengan formalitas hukum tetapi juga dengan kemampuan hakim untuk mempertimbangkan aspek-aspek substansial dalam sengketa. Dalam teori hukum pertanahan, hal ini penting untuk memastikan bahwa putusan tidak hanya sah secara hukum tetapi juga adil dan dapat diterima oleh masyarakat karena dalam pelaksanaan hukum harus mengedepankan asas keadilan (Ramli, *et al.*, 2023).

Analisis ini menunjukkan bahwa teori hukum pertanahan memberikan kerangka yang luas untuk memahami dinamika penyelesaian sengketa tanah dalam praktik peradilan. Baik Mahkamah Agung maupun PTUN memiliki peran penting dalam menerapkan prinsip-prinsip hukum pertanahan, meskipun dengan pendekatan yang berbeda. Mahkamah Agung lebih berfokus pada perlindungan hak kepemilikan tanah secara substantif, sedangkan PTUN lebih menekankan pada legalitas administratif. Dengan demikian, teori hukum pertanahan tidak hanya berkaitan dengan aturan formal kepemilikan tanah tetapi juga dengan upaya menciptakan keadilan yang seimbang antara kepentingan individu dan kepatuhan terhadap peraturan administratif. Oleh karena itu, pemerintah dalam melaksanakan hukum harus mengedepankan keadilan<sup>18</sup> (Ramli, *et al.*, 2023).

## B. Implikasi Dari Perbedaan Antara Pengadilan Negeri Dan Pengadilan Tata Usaha Negara Terhadap Penyelesaian

---

<sup>18</sup> Asmarani Ramli et al., "Volume 5 ( 3 ) 2023 381" 5 (2023): 409–44.

## Sengketa Tanah

Proses hukum yang ditempuh dalam sengketa tanah bekas sertifikat hak guna bangunan oleh Suroto dan pihak lain yang terlibat telah berjalan melalui beberapa tahapan. Dalam perjalanan hukum tersebut, putusan Mahkamah Agung dan Putusan PTUN membawa dampak yang nyata bagi para pihak, baik penggugat maupun tergugat, serta sistem hukum tanah di Indonesia. Berikut dampak yang dirasakan oleh penggugat dan tergugat:

### 1. Dampak Bagi Penggugat

- a) Para Penggugat wajib mematuhi dan melaksanakan isi putusan PTUN Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG tersebut karena putusan tersebut merupakan putusan hukum tetap.

Hakim Putusan PTUN Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG menolak gugatan para penggugat. Para penggugat memiliki kesempatan untuk mengajukan keberatan ke tingkat banding, tetapi para penggugat tidak melakukan upaya hukum. Jangka waktu mengajukan keberatan dalam perkara perdata di Indonesia diatur dalam ketentuan yang tidak secara spesifik disebutkan dalam pasal tertentu, tetapi umumnya berdasarkan praktik dan pedoman teknis administrasi peradilan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung. Secara umum, permohonan banding dapat diajukan selama 14 (empat belas) hari setelah putusan diucapkan atau setelah diberitahukan untuk putusan yang diucapkan di luar hadir pihak berperkara.<sup>19</sup> Apabila tidak dilakukan proses permohonan keberatan, maka putusan tersebut memiliki kekuatan hukum tetap. Putusan yang berkekuatan hukum tetap harus segera dilaksanakan oleh para penggugat dan tergugat telah memiliki alasan pembenar (*erga omnes*).<sup>20</sup>

Putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) wajib untuk dilaksanakan oleh para pihak yang terlibat dalam sengketa, termasuk 64 penggugat yang kalah dalam persidangan. Para penggugat wajib mematuhi dan melaksanakan isi putusan PTUN Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG

---

<sup>19</sup> Edwin Yuliska, "Upaya Hukum Perdata Terhadap Putusan Pengadilan Yang Belum Memuaskan Pihak Berperkara" 11 (2023): 124.

<sup>20</sup> Ahmad Rayhan dan Sakti Krisna Wijaya, "Efektifitas Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Menyelesaikan Putusan Sengketa Tata Usaha Negara," *Jurnal Peradaban Hukum Volume 1*, no. 1 (2022): 69.

sebagai bentuk kepatuhan terhadap hukum yang berlaku. Berdasarkan Pasal 116 UU PTUN, apabila pihak tergugat tidak melaksanakan putusan PTUN dalam waktu yang ditentukan, maka dapat dikenakan sanksi berupa denda atau eksekusi paksa. Hal ini mempertegas bahwa pelaksanaan putusan PTUN tidak dapat diabaikan.

b) Putusan PTUN menimbulkan ketidakpastian hukum bagi Para Penggugat

Putusan PTUN Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para penggugat karena putusan tersebut hanya berfokus pada aspek legalitas administratif dalam penerbitan izin mendirikan bangunan (IMB) tanpa mempertimbangkan status kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa. Dalam kasus ini, PTUN menilai bahwa keputusan pemerintah dalam menerbitkan IMB telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sehingga gugatan warga ditolak. Namun, putusan ini bertentangan dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 2341 K/Pdt/2016 yang telah mengakui hak kepemilikan penggugat atas tanah tersebut. Kontradiksi antara kedua putusan ini menyebabkan ketidakjelasan mengenai status hukum tanah yang disengketakan, sehingga para penggugat tidak memiliki kepastian hukum mengenai hak mereka dalam menguasai dan menggunakan tanah tersebut. Selain itu, karena PTUN tidak memiliki kewenangan untuk menilai sengketa kepemilikan, putusannya berpotensi menghambat para penggugat dalam memperoleh perlindungan hukum yang komprehensif. Akibatnya, meskipun secara substantif para penggugat telah diakui haknya oleh Mahkamah Agung, keputusan PTUN yang menolak gugatan mereka terhadap IMB justru dapat menjadi dasar bagi pemerintah atau pihak lain untuk mengambil tindakan yang merugikan penggugat, seperti pembatasan penggunaan tanah atau bahkan penggusuran. Hal ini menunjukkan bahwa perbedaan pendekatan antara peradilan umum dan peradilan tata usaha negara dapat menciptakan ketidakpastian hukum yang merugikan pihak-pihak yang mencari keadilan.

c) Para penggugat kehilangan hak atas tanah mereka yang sudah bertahun-tahun dikuasai.

Menurut Boedi Harsono, dalam hukum pertanahan Indonesia, penguasaan fisik atas tanah tidak serta-merta memberikan hak kepemilikan yang sah jika tidak didukung oleh dasar hukum yang kuat, seperti sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika putusan PTUN menyatakan bahwa hak atas tanah tersebut tidak sah atau tidak diakui secara hukum, maka penggugat harus menerima kehilangan haknya sesuai dengan prinsip kepastian hukum dan putusan pengadilan yang mengikat<sup>21</sup>. Dengan demikian, meskipun para penggugat telah menguasai tanah tersebut selama bertahun-tahun, putusan PTUN yang berkekuatan hukum tetap harus diakui sebagai otoritas hukum tertinggi dalam sengketa ini. Kehilangan hak atas tanah merupakan konsekuensi dari putusan hukum yang mengikat dan harus dihormati demi kepastian hukum dan keadilan. Situasi ini dapat menjadi pembelajaran yang berharga bagi para penggugat untuk cepat menanggapi surat peringatan yang diberikan oleh Dinas Pertanahan Kota Semarang serta pemilik tanah lainnya untuk lebih cermat dan hati-hati terhadap seluruh dokumen yang mencakup registrasi pertanahan dan bangunan.

d) Para penggugat kehilangan rumah tinggal milik mereka sehingga berpotensi membuat Para Penggugat terlantar karena dibongkar oleh Satpol PP.

Pembongkaran rumah sebagai akibat dari putusan pengadilan dapat menimbulkan dampak sosial yang tinggi. Dampak sosial yang terasa setelah dicabut hak atas tanahnya yaitu 64 Kartu Keluarga kehilangan tempat tinggal dan berpotensi menjadi tunawisma. Dalam berbagai studi tentang dampak penggusuran, kehilangan tempat tinggal dapat berdampak pada kerugian akan material dari bangunan rumah yang terdampak dan rasa resah atau ketakutan terkait kelanjutan hidup selanjutnya<sup>22</sup>. Oleh karena itu, warga tetap membutuhkan kebijakan relokasi atau kompensasi untuk mengurangi dampak negatif dari pelaksanaan putusan tersebut.

---

<sup>21</sup> Boedi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi, Cet," *Ke-10*, 2005.

<sup>22</sup> Desi Putri Ani dan Yummy Jumiati Marsa, "Penggusuran Sebagai Wujud Dari Konflik Agraris Di Desa Sena" 7 (2024): 149–61.



e) Para penggugat harus menanggung biaya perkara putusan.

Sistem peradilan di Indonesia mengatur bahwa pihak yang kalah dalam suatu perkara umumnya dibebankan biaya perkara sebagaimana diatur dalam Pasal 181 HIR dan Pasal 190 RBg. Hal ini juga berlaku dalam perkara Putusan PTUN Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG, dimana para penggugat sebagai pihak yang kalah dalam sengketa hukum menanggung biaya perkara sebesar Rp305.000 (tiga ratus lima ribu rupiah). Biaya tersebut untuk membayar PNPB (Pendaftaran, Panggilan/ Pemberitahuan, Redaksi), biaya ATK, biaya panggilan sidang, dan materai putusan.

2. Dampak bagi Tergugat Putusan Mahkamah Agung Nomor 2341 K/Pdt/2016 (Patut Sutopo dan Tjahjadi)

a) Putusan PTUN Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG memberikan kepastian bahwa hak mereka atas tanah tersebut diakui secara hukum.

Keputusan pengadilan dalam hukum administrasi bersifat mengikat tidak hanya membebaskan kewajiban pada pihak yang kalah tetapi juga menguatkan hak bagi pihak yang menang. Meskipun Patut Sutopo dan Tjahjadi tidak termasuk dalam pihak sengketa dalam Putusan PTUN Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG, tetapi karena adanya permohonan pendataan oleh Patut Sutopo terhadap warga yang tinggal di Kelurahan Ngemplak Simongan yang menempati tanah milik Patut Sutopo Ex. HGB Nomor 113/Bongsari seluas ± 8.200 m<sup>2</sup> kepada Kepala Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, keduanya mendapatkan hak atas mereka kembali karena kemenangan Dinas Penataan Ruang Kota Semarang dalam putusan. Patut Sutopo dan Tjahjadi memiliki hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah seluas 8.200 m<sup>2</sup>.

b) Patut Sutopo dan Tjahjadi memiliki tanggung jawab hukum untuk memastikan bahwa setiap dokumen dan proses peralihan hak yang dilakukan di masa depan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Patut Sutopo dan Tjahjadi sebagai pihak yang mendapatkan kepastian hukum atas tanah sengketa memiliki tanggung jawab hukum untuk memastikan bahwa setiap dokumen dan proses peralihan hak yang dilakukan di masa depan sesuai dengan

ketentuan hukum yang berlaku. Menurut pendapat Boedi Harsono, peralihan hak atas tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum dapat berakibat pada batalnya transaksi dan menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari<sup>23</sup>. Oleh karena itu, Patut Sutopo dan Tjahjadi harus memastikan bahwa semua dokumen yang terkait dengan peralihan hak tanah disusun dengan benar, memenuhi syarat legalitas, dan telah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang. Tanggung jawab hukum ini juga mencakup kewajiban untuk menghindari tindakan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, seperti pemalsuan dokumen atau pengalihan hak yang tidak sesuai dengan prosedur. Jika terjadi pelanggaran dalam proses peralihan hak, maka dapat berujung pada pembatalan peralihan hak tersebut melalui mekanisme peradilan.

### 3. Dampak Bagi Tergugat Putusan PTUN Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG (Kantor Pertanahan Semarang)

- a) Kantor Pertanahan Semarang wajib tunduk dan melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap

Sebagai pihak yang memenangkan perkara dalam putusan PTUN Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG, Kantor Pertanahan Semarang memiliki kewajiban hukum untuk tunduk dan melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam sistem hukum administrasi Indonesia, badan atau pejabat pemerintahan yang menjadi pihak dalam perkara PTUN wajib melaksanakan putusan pengadilan sebagai bentuk kepatuhan terhadap prinsip kepastian hukum. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 116 ayat (4) UU PTUN, pejabat atau badan hukum yang tidak melaksanakan putusan PTUN dapat dikenakan sanksi administratif maupun pidana.<sup>24</sup>

Menurut Ridwan<sup>25</sup>, implementasi putusan pengadilan administrasi negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara

---

<sup>23</sup> Harsono, "Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi, Cet."

<sup>24</sup> Ika Dyah Kurniati et al., *Buku Ajar*, 2015, 6.

<sup>25</sup> Ridwan HR, Despan Heryansyah, SHI., MH., dan Dian Kus Pratiwi, SH., MH., "Perluasan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 25, no. 2 (2018): 341, <https://doi.org/10.20885/iustum.vol25.iss2.art7>.

bertujuan untuk menghindari ketidakpastian hukum yang dapat merugikan masyarakat. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan Semarang sebagai pihak yang menang dalam perkara ini harus segera mengambil langkah-langkah konkret untuk memastikan pelaksanaan putusan tersebut sesuai dengan hukum yang berlaku.

- b) Kantor Pertanahan Semarang berhak melaksanakan kelanjutan ketentuan untuk mensegel 64 rumah Jalan Simongan, Kelurahan Ngemplak Simongan, Kecamatan Semarang Barat

Sebagai konsekuensi dari putusan PTUN Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG, Kantor Pertanahan Semarang memiliki hak hukum untuk melaksanakan ketentuan yang berkaitan dengan eksekusi putusan, termasuk tindakan penyegelan 64 rumah yang terletak di Jalan Simongan, Kelurahan Ngemplak Simongan, Kecamatan Semarang Barat. Penyegelan ini dilakukan sebagai bentuk pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bertujuan untuk memastikan bahwa hak atas tanah yang telah dikukuhkan dalam putusan dapat diterapkan secara nyata.

Menurut Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, eksekusi putusan PTUN harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan.<sup>26</sup> Kantor Pertanahan Semarang sebagai pihak yang berwenang dapat melakukan penyegelan dalam rangka menegakkan hukum dan memastikan bahwa hak atas tanah dipulihkan sesuai dengan keputusan pengadilan.

#### 4. Dampak Terhadap Sistem Hukum Tanah Di Indonesia

- a) Putusan Hakim dapat menjadi rujukan dalam perkara serupa di masa mendatang (yurisprudensi), sehingga berkontribusi pada perkembangan hukum.

Putusan terhadap persoalan hukum dapat dijadikan putusan dasar Hakim. Dasar putusan Hakim merupakan putusan Hakim

---

<sup>26</sup> Salma Destia et al., "KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA ELEKTRONIK SEBAGAI OBYEK GUGATAN TATA USAHA NEGARA: KEDUDUKAN DAN SISTEM PEMBUKTIAN Electronic State Administrative Decisions as Objects State Administrative Lawsuits: Position and Evidence System," 2025, 2.

yang tetap terhadap peristiwa hukum tertentu atau disebut sebagai yurisprudensi. Seperti dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2341 K/Pdt/2016, Hakim mempertimbangkan putusan berdasarkan yurisprudensi yang ada. selanjutnya, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2341 K/Pdt/201 dan Putusan PTUN Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG dapat dijadikan dasar putusan Hakim untuk menyelesaikan sengketa perizinan. Selain itu, pengadilan lain yang menangani kasus serupa juga dapat mengacu pada putusan tersebut. putusan-putusan pengadilan sebelumnya menjadi acuan dalam penyelesaian perkara yang serupa.<sup>27</sup>

Suatu putusan dapat dijadikan yurisprudensi dengan beberapa persyaratan:

- a. Putusan atas peristiwa hukum yang belum jelas peraturannya;
- b. Putusan telah berkekuatan hukum tetap;
- c. Putusan berulang kali dijadikan dasar hukum untuk memutus perkara sama;
- d. Putusan telah memenuhi rasa keadilan masyarakat;
- e. Putusan telah dibenarkan oleh Mahkamah Agung<sup>28</sup>

b) Putusan Hakim memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang memiliki kejelasan hak dan kewajiban mereka  
Kepastian hukum material terwujud melalui pelaksanaan putusan. Tergugat (Dinas Tata Ruang Kota Semarang) memenangkan putusan, sehingga dapat melanjutkan surat instruksi yang diberikan untuk mensegel rumah warga. Dengan demikian, status tanah kembali ke keadaan sebelum keputusan digugat. Hal ini mengembalikan kepemilikan legal kepada Patut Sutopo dan Tjahjadi dan menghilangkan ketidakpastian akibat keputusan administratif yang dianggap melanggar hukum

- c) Putusan Hakim dapat mendorong perubahan atau penyempurnaan peraturan perundang-undangan tentang pertanahan terutama tanah bekas HGB

Pemerintah diharapkan untuk melakukan evaluasi serta perbaikan terhadap peraturan pertanahan yang berlaku guna

---

<sup>27</sup> M Nasrullah, Hanafi Arief, dan Maria Ulfah, "Mahkamah Agung Sebagai Yurisprudensi Dalam Perkara Pidana Di Indonesia," *Unsika* 3 (1981).

<sup>28</sup> A Firmansyah et al., "Putusan Pengadilan Sebagai Sumber Hukum Yurisprudensi," *Wathan: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora* 1, no. 2 (2024): 136–46.

meningkatkan pemahaman dan kemudahan implementasi bagi masyarakat. Putusan Mahkamah Agung dan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dapat berperan sebagai katalisator dalam mendorong reformasi kebijakan di sektor pertanahan. Dengan demikian, proses hukum terkait hak kepemilikan tanah dapat menjadi lebih efisien, transparan, dan memberikan kepastian hukum yang lebih optimal bagi masyarakat. Reformasi ini diharapkan mampu menciptakan sistem pertanahan yang lebih adil dan responsif terhadap dinamika sosial serta kebutuhan hukum yang terus berkembang

Pembahasan mengenai perbandingan putusan antara Mahkamah Agung dan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dalam kasus ini menunjukkan bagaimana teori sistem peradilan bekerja dalam praktik dengan pendekatan yang berbeda. Dalam teori sistem peradilan, fungsi utama peradilan adalah untuk menyelesaikan sengketa secara adil, transparan, dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Namun, perbedaan pendekatan antara Mahkamah Agung dan PTUN mencerminkan dualisme dalam sistem peradilan, di mana setiap lembaga memiliki kewenangan dan fokus yang berbeda dalam menangani perkara.

Mahkamah Agung sebagai lembaga tertinggi dalam sistem peradilan umum lebih menitikberatkan pada aspek keadilan substantif, terutama dalam melindungi hak individu atas tanah berdasarkan bukti kepemilikan dan penguasaan fisik yang terus-menerus. Pendekatan ini mencerminkan prinsip bahwa sistem peradilan harus mampu memberikan perlindungan terhadap hak-hak individu yang telah memenuhi unsur-unsur hukum material.

Sebaliknya, PTUN sebagai bagian dari sistem peradilan administrasi negara lebih fokus pada legalitas prosedural, seperti validitas Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan oleh pemerintah. Hal ini menunjukkan bahwa sistem peradilan tidak hanya bertujuan untuk melindungi hak individu tetapi juga untuk memastikan bahwa keputusan tata usaha negara telah sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Dalam teori sistem peradilan, keadilan prosedural menjadi salah satu parameter penting dalam menilai kualitas putusan pengadilan. Putusan Mahkamah Agung dan PTUN sama-sama memenuhi unsur formalitas hukum, seperti ketentuan Pasal 2

ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Pasal 184 HIR/195 RBG. Namun, perbedaan mendasar terletak pada bagaimana hakim mempertimbangkan argumen para pihak. Putusan Mahkamah Agung cenderung lebih menitikberatkan pada dalil penggugat tanpa memberikan penjelasan rinci terkait argumen tergugat, sementara PTUN memuat argumen tergugat secara lebih komprehensif, terutama dalam kaitannya dengan eksepsi.

Hal ini menunjukkan bahwa prinsip *audi et alteram partem*, yang mengharuskan hakim mempertimbangkan seluruh dalil dari kedua belah pihak, tidak sepenuhnya dijalankan dalam putusan Mahkamah Agung. Sebaliknya, PTUN menunjukkan upaya untuk memenuhi prinsip ini dengan memberikan ruang yang lebih luas bagi tergugat untuk menyampaikan argumennya.

Selain itu, teori sistem peradilan juga menekankan pentingnya rasionalitas dalam pertimbangan hakim. Rasionalitas ini diukur melalui kualitas pemikiran hukum hakim yang runtut dan logis, serta kemampuan untuk menyusun argumentasi dengan tingkat kecukupan yang memadai. Dalam kasus ini, putusan Mahkamah Agung mencerminkan rasionalitas yang tinggi dalam menganalisis bukti kepemilikan tanah, seperti Surat Perjanjian Ganti Rugi dan kesaksian saksi. Namun, kurangnya penjelasan terkait argumen tergugat dapat dianggap sebagai kelemahan dalam memenuhi prinsip rasionalitas secara menyeluruh. Di sisi lain, PTUN menunjukkan rasionalitas yang lebih seimbang dengan mempertimbangkan aspek prosedural dan argumen tergugat secara proporsional.

Perbedaan mekanisme pemeriksaan perkara antara Mahkamah Agung dan PTUN juga mencerminkan kompleksitas dalam teori sistem peradilan. Mahkamah Agung sebagai peradilan kasasi lebih berfokus pada pemeriksaan kesalahan penerapan hukum dari pengadilan tingkat sebelumnya tanpa menilai kembali fakta-fakta baru di luar yang telah diperiksa. Sebaliknya, PTUN sebagai peradilan administrasi lebih menekankan pada legalitas prosedural dalam penerbitan keputusan tata usaha negara. Hal ini menunjukkan bahwa sistem peradilan tidak hanya bergantung pada interpretasi hukum semata tetapi juga pada kewenangan dan tujuan spesifik dari setiap lembaga peradilan.



Analisis ini menunjukkan bahwa teori sistem peradilan memberikan kerangka yang luas untuk memahami dinamika penyelesaian sengketa dalam praktik peradilan. Baik Mahkamah Agung maupun PTUN memiliki peran penting dalam menjalankan fungsi sistem peradilan, meskipun dengan pendekatan yang berbeda. Mahkamah Agung lebih berorientasi pada perlindungan hak individu secara substantif, sedangkan PTUN lebih menekankan pada legalitas prosedural. Dengan demikian, teori sistem peradilan tidak hanya berkaitan dengan penegakan hukum secara formal tetapi juga dengan upaya menciptakan keadilan yang seimbang antara kepentingan individu dan kepatuhan terhadap peraturan administratif.

## Conclusion

Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 2341 K/Pdt/2016 lebih menitikberatkan pada aspek kepastian hukum dan keabsahan dokumen kepemilikan tanah yang diajukan oleh Suroto. Dalam putusan ini, Mahkamah Agung menegaskan bahwa kepemilikan tanah oleh Suroto sah berdasarkan Surat Perjanjian Ganti Rugi yang memenuhi syarat hukum. Sementara itu, Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Putusan Nomor 50/G/2021/PTUN.SMG lebih menekankan aspek prosedural dan administratif dalam keputusan pemerintah. PTUN menilai bahwa keputusan pemerintah terkait perizinan bangunan di atas tanah tersebut sudah sesuai dengan aturan yang berlaku, sehingga gugatan warga ditolak. Perbedaan putusan ini berdampak langsung terhadap penggugat dan tergugat dalam perkara sengketa tanah bekas SHGB. Bagi penggugat (Suroto dan warga lainnya), putusan Mahkamah Agung memberikan perlindungan hukum atas hak mereka atas tanah, sementara putusan PTUN justru menambah ketidakpastian hukum karena menolak gugatan terkait perizinan bangunan. Sebaliknya, bagi pemerintah kota Semarang sebagai tergugat, putusan PTUN memperkuat kewenangan administratifnya dalam mengeluarkan kebijakan perizinan bangunan, tetapi berpotensi bertentangan dengan putusan Mahkamah Agung yang mengakui hak penggugat atas tanah tersebut. Dari sisi sistem hukum di Indonesia, perbedaan ini menunjukkan kurangnya

keselarasan antara putusan pengadilan umum dan pengadilan administrasi, yang dapat menimbulkan kebingungan hukum serta memperpanjang proses penyelesaian sengketa tanah.

Pemerintah dan lembaga yudikatif perlu melakukan harmonisasi antara sistem peradilan umum dan peradilan administrasi dalam menangani sengketa tanah agar tidak terjadi tumpang tindih putusan yang membingungkan masyarakat. Salah satu solusi yang dapat diterapkan adalah dengan memperkuat yurisprudensi mengenai sengketa tanah eks SHGB, sehingga terdapat standar yang lebih jelas dalam memutus perkara serupa di masa mendatang. Selain itu, perlu ada aturan yang lebih tegas terkait prosedur pelepasan hak dan mekanisme pengalokasian tanah eks SHGB agar tidak terjadi konflik kepemilikan yang berlarut-larut. Pemerintah juga perlu memberikan edukasi mengenai hukum pertanahan dan prosedur administrasi yang benar dalam memperoleh hak atas tanah. Dengan pemahaman yang lebih baik, masyarakat dapat menghindari konflik hukum yang berkepanjangan seperti dalam kasus Suroto

## References

- A, Budiawan Sidik, Zikrina Ratri. "Potensi Konflik Agraria yang Terus Berlanjut di Indonesia," 2025. <https://www.kpa.or.id/2025/02/27/potensi-konflik-agraria-yang-terus-berlanjut-di-indonesia/>.
- Ani, Desi Putri, dan Yummy Jumiati Marsa. "Penggusuran Sebagai Wujud Dari Konflik Agraris Di Desa Sena" 7 (2024): 149–61.
- Atong, Petrus. "DINAMIKA KONFLIK AGRARIA DI INDONESIA :," 2025, 247–58.
- Destia, Salma, Ratna Natalie, Ilham Dwi Rafiqi, Zenitia Devi, Surya Fernanda, dan Aulia Khansa Janitra. "KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA ELEKTRONIK SEBAGAI OBYEK GUGATAN TATA USAHA NEGARA : KEDUDUKAN DAN SISTEM PEMBUKTIAN Electronic State Administrative Decisions as Objects State Administrative Lawsuits : Position and Evidence System," 2025, 1–22.
- Edwin Yuliska. "Upaya Hukum Perdata Terhadap Putusan

- Pengadilan Yang Belum Memuaskan Pihak Berperkara” 11 (2023): 53–54.
- Firmansyah, A, D Setiawan, F Pratama, T Marwan, A Almanda, S Oktarianda, Zulkarnen, et al. “Putusan Pengadilan Sebagai Sumber Hukum Yurisprudensi.” *Wathan: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora* 1, no. 2 (2024): 136–46.
- Harsono, Boedi. “Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi, Cet.” *Ke-10*, 2005.
- HR, Ridwan, Despan Heryansyah, SHI., MH., dan Dian Kus Pratiwi, SH., MH. “Perluasan Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan.” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 25, no. 2 (2018): 339–58. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol25.iss2.art7>.
- Kurniati, Ika Dyah, Riza Setiawan, Afiana Rohmani, Aisyah Lahdji, Arief Tajally, Kanti Ratnaningrum, Rochman Basuki, Sc Reviewer, dan Zulfachmi Wahab. *Buku Ajar*, 2015.
- Maulu, Sigit Pratama, Fence M Wantu, Zamroni Abdussamad, Fakultas Hukum, dan Universitas Negeri. “Urgensi Pembentukan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Agraria dalam Upaya Optimalisasi Penyelesaian Konflik ( selanjutnya disebut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ).( Rachim” 2, no. 3 (2025): 168–84.
- Nasrullah, M, Hanafi Arief, dan Maria Ulfah. “Mahkamah Agung Sebagai Yurisprudensi Dalam Perkara Pidana Di Indonesia.” *Unsika* 3 (1981).
- Pamungkas, Gigih Satrio, Glory Agnesia Hutauruk, dan Reza Fathurrahman. “Membedah Kebijakan Pemerintah : Strategi Menuntaskan Konflik Pertanahan Demi Keadilan yang Berkelanjutan” 8 (2025).
- Ramli, Asmarani, Islami Tegar Putra, Putri Natasya Dewanti, Widyaning Salisa Kinasih, Ridwan Arifin, dan Hafsyah Siti Idris. “Volume 5 ( 3 ) 2023 381 – 408” 5 (2023): 381–408.
- Rayhan, Ahmad, dan Sakti Krisna Wijaya. “Efektifitas Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Menyelesaikan Putusan Sengketa Tata Usaha Negara.” *Jurnal Peradaban Hukum*

*Volume 1, no. 1 (2022): 2023.*

- Sarjita, S. "Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan." *Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005.*
- Setyagama, Aziz, Eko Wahyono, dan Hasan. "Hasan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Panca Marga Probolinggo Jl. Yos Sudarso, No.107, Pabean, Dringu, Probolinggo, Jawa Timur 67271" 12, no. 01 (2024): 119-12-.
- Sukmawati, Putu Diva. "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis 2*, no. 2 (2022): 89–102.
- Sumardjono, Maria S. *Mediasi sengketa tanah: potensi penerapan alternatif penyelesaian sengketa (ADR) di bidang pertanahan.* Penerbit Buku Kompas, 2008.
- Syamsudin, M. "Keadilan Prosedural dan Substantif dalam Putusan Sengketa Tanah Margesari (Kajian Putusan Nomor 74/PDT.G/2009/PN.YK)." *Jurnal Yudisial 7*, no. 1 (2014): 18–33. <https://law.uii.ac.id/wp-content/uploads/2017/08/9.-Keadilan-Prosedural-dan-Substantif-dalam-Putusan-Sengketa-Putusan-Tanah-Margesari.pdf>.
- Usman, Abdul Hamid. "Mencegah Sengketa Tanah." *Sol Justicia 5*, no. 1 (2022): 63–75.

\*\*\*

#### DECLARATION OF CONFLICTING INTERESTS

Please state any conflicting interests of this publication and research. If there is no, please type: The authors state that there is no conflict of interest in the publication of this article.

#### FUNDING INFORMATION

Please provide information for funding assistance. If there is no funding assistance, please type: None

#### ACKNOWLEDGMENT

Contains acknowledgments to funding institutions, and/or

individuals who have assisted in conducting research and writing manuscripts. Recognize those who helped in the research, especially funding supporter of your research. Include individuals who have assisted you in your study: Advisors, Financial support, or may other parties have involved on the research.

#### HISTORY OF ARTICLE

Submitted : October 19, 2024

Revised : December 5, 2024

Accepted : January 25, 2025

Published : January 30, 2025

#### *Notification*

Starting from the 2024 issue, our journal has transitioned to a new platform for an enhanced reading experience. All new articles and content will now be available on this updated site. However, we would like to assure you that archived issues from 2021 to 2023 are still accessible via the previous site. You can view these editions by visiting the following link:

<https://journal.unnes.ac.id/sju/lsr/issue/archive>