



**PUTUSAN**

Nomor : 75/G/2018/PTUN-BDG

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara ; -----

**IRIANI GIRSANG**, Warganegara Indonesia, Tempat Tinggal, Jl. Komplek DKI Sunter Blok C – 1 NO. 16 Rt.006/Rw.013, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Administrasi Jakarta Utara, Pekerjaan, Mengurus Rumah Tangga ;----- Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama :-----

- 1. SANDI EBENEZER SITUNGKIR,SH,MH ;-----
- 2. SALOMO JHUAN ANGGARA,SH,LLM ;-----
- 3. HOTLAN PASARIBU,SH ;-----
- 4. KHASOGI H. SITANGGANG,SH ;-----

Keempatnya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, Pengacara, Penasehat Hukum, pada Kantor SJC & Partners, Legal Consultant and Advocate, beralamat di Komplek Rukan Sunter Permai Blok B No. 18, Jalan Danau Sunter Utara, Jakarta Utara, Berdasarkan surat Kuasa Khusus No. 048/SJC/SKK/TUN/VIII/2018, Tertanggal 15 Agustus 2018 ;-----

Selanjutnya di sebut sebagai Penggugat ;-----

**M E L A W A N**

- 1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK** , Berkedudukan di Komplek Sub Perkantoran Kota Depok Jawa Barat Jalan Boulevard Kota Kembang Sektor Anggrek Kota Kembang Depok ( sekarang Perumahan Grand Depok City ) Jawa Barat ;-----

Dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada : -----

- 1. WAWAN KARYAWAN,B.Sc, Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Depok ;-----
- 2. DAVID AGAM,S.H Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik,dan Perkara



Pertanahan Kota  
 Depok ;-----

3. OKTRIDA RIANA,S.H Analisa Hukum Pertanahan pada Kantor  
 Pertanahan Kota Depok ;-----

4. RUDY PRIHANTONO Pengadministrasian Umum pada Kantor  
 Pertanahan Kota Depok ;-----

5. DOMINGOS XIMENES Pengadministrasian Umum pada Kantor  
 Pertanahan Kota Depok ;-----

Kelimitya warganegara Indonesia,  
 Pekerjaan, Pegawai Negeri Sipil,  
 kesemuanya Tim Bantuan Hukum Badan  
 Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota  
 Depok Propinsi Jawa Barat, beralamat  
 kantor di Jalan Boulevard Kota Kembang  
 Sektor Anggrek Kota Kembang Depok ;----

(sekarang Perumahan Grand Depok City)  
 Jawa Barat  
 ;-----Berdasarkan  
 n Surat Kuasa Khusus Nomor : 29/SKU-  
 600-32.76/IX/2018, Tertanggal 19  
 September 2018 ;-----  
 Selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;-----

2. **PT TIMAH,Tbk**, Berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman No. 51 Pangkal  
 Pinang Suatu Perseroan Terbatas yang didirikan menurut Undang – Undang  
 Negara Republik Indonesia sebagaimana disebut dalam Akta Pendirian  
 Perusahaan No. 1, Tanggal 2 Agustus Tahun 1976 yang telah dibuat dihadapan  
 Notaris IMAS FATIMAH,SH Notaris di Jakarta yang terakhir diubah dengan Akta  
 Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT TIMAH Tbk  
 No. 10 Tanggal 12 Juli 2018 yang dibuat dihadapan Notaris FATHIAH HELMI,SH,  
 Notaris di Jakarta, yang telah didaftarkan Kemenkum Ham RI No. AHU  
 -0090379.AH.01.11 Tahun 2018, Tanggal 13 Juli 2018, diwakili oleh MOCHTAR  
 RIZA PAHLEVI TABRANI, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Selaku  
 Direktur Utama PT TIMAH Tbk, Tempat tinggal di Jalan Tebet Barat IV/23  
 RT.008/RW.003, KelurahanTebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;-----  
 Dalam Hal ini memberi kuasa Subsitusi kepada ;-----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun sendiri – sendiri masing – masing  
bernama ;-----

1. LOEKE LARASATI A, Jabatan Jaksa Agung Muda Perdata Dan  
Tata Usaha Negara Republik Indonesia ;----
2. JOHANIS TANAK,SH,M.Hum Jaksa Pengacara Negara ;-----
3. CAHYANING NURATIH,W,SH,MH Jaksa Pengacara Negara ;-----
4. ANTON ARIFULLAH,SH,MH Jaksa Pengacara Negara ;-----
5. NOVA FUSPITASARI,SH,MH Jaksa Pengacara Negara ;-----
6. MAKI BUDI SUTRISNO,SH,MH Jaksa Pengacara Negara ;-----
7. SRI SULASTRI PAMASA,SH Jaksa Pengacara Negara ;-----
8. DESMILIA EKA A,SH,M Hum Jaksa Pengacara Negara ;-----
9. MIRNA EKA MARISKA,SH Jaksa Pengacara Negara ;-----
10. MIDIAN HASIHOIAN R ,SH,M.Kn Jaksa Pengacara Negara ;-----

Kesemuanya berkewarganegaraan  
Indonesia, Pekerjaan Jaksa Pengacara  
Negara pada Kejaksaan Agung Republik  
Indonesia, beralamat di Jalan Sultan  
Hasanuddin No. 1 Kebayoran Baru Jakarta  
Selatan , Berdasarkan Surat Kuasa  
Substitusi Nomor : SK-049/G/Gtn.2/10/2018,  
tanggal 24 Oktober 2018 ;-----  
Selanjutnya di sebut sebagai Tergugat II  
Intervensi ;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut telah membaca :-----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor:  
75/Pen.Dis/2018/PTUN-BDG, tertanggal 24 Agustus 2018, tentang Dismissal  
Proses;-----
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor:  
75/Pen.MH/2018/PTUN-BDG, tertanggal 24 Agustus 2018, tentang Penunjukan

Halaman 4 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tersebut;-----

3. Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 75/Pen.-PPJSS/2018/ PTUN-BDG, tertanggal 24 Agustus 2018, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita ;-----
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 75/PEN.PP/2018/PTUN-BDG, tertanggal 27 Agustus 2018, Tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;-----
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 75/PEN.HS/2018/PTUN-BDG, tertanggal 20 September 2018, Tentang Penetapan Hari Sidang ;-----
6. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 75/Pen.MH/2018/PTUN-BDG, tertanggal 11 Oktober 2018, tentang Penunjukan Pergantian Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tersebut;-----
7. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor: 75/Pen.MH/2018/PTUN-BDG, tertanggal 14 Desember 2018, tentang Penunjukan Pergantian Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tersebut;-----
8. Telah membaca surat Permohonan Pihak ke III ( tiga ) tanggal 1 Oktober 2018, perihal Permohonan untuk masuk sebagai pihak untuk mempertahankan haknya dalam perkara Nomor : 75/G/2018/PTUN/BDG, dari PT Timah Tbk, dalam hal ini diwakili oleh MOCHTAR RIZA PAHLEVI TABRANI, Selaku Direktur Utama PT Timah Tbk ;-----
9. Telah membaca Putusan Sela Tertanggal 11 Oktober 2018 ;-----
10. Telah mengadakan Pemeriksaan Setempat atau sidang Lokasi atas permintaan Kuasa Penggugat ;-----
11. Telah mendengar Keterangan Saksi fakta dari Pihak Tergugat saksi fakta serta Ahli dari Pihak Tergugat II Intervensi ;-----
12. Telah membaca berkas perkara Nomor : 75/G/2018/PTUN-BDG ;-----

## **TENTANG DUDUK SENGKETA**

Bahwa, Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 24 Agustus 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 24 Agustus 2018 dengan Register Perkara Nomor : 75/G/2018/PTUN-BDG dan telah diperbaiki tanggal 20 September 2018 yang tuntutan pokoknya adalah memohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa:-----

Halaman 5 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Objek Sengketa:-----

Bahwa objek sengketa dalam Gugatan Tata Usaha Negara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 06676/Kelurahan Tugu tanggal 08 Januari 2018, Surat Ukur No: 01358/Tugu/2017 tanggal 02 Januari 2018 seluas 12.073 M2 a.n PT. Timah (Persero) Tbk. berkedudukan di Pangkal Pinang;-----

- i. Objek Sengketa Merupakan Keputusan Tata Usaha Negara :-----
  1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang – Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara secara tegas menyatakan:-----

**“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.**
  2. Bahwa Objek Sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang telah bersifat Konkrit, Individual dan Final karena :-----
    - Bersifat Kongkrit karena Objek Sengketa dalam Gugatan a – quo, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 06676/Kelurahan Tugu tanggal 08 Januari 2018, Surat Ukur No: 01358/Tugu/2017 tanggal 02 Januari 2018 seluas 12.073 M2 a.n PT. Timah (Persero) Tbk. berkedudukan di Pangkal Pinang yang dikeluarkan TERGUGAT tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan ;-----
    - Bersifat Individual, karena Objek Sengketa yang diterbitkan TERGUGAT ditujukan kepada PT. Timah (Persero) Tbk. dengan kata lain tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu, baik alamat maupun hal yang dituju;-----
    - Bersifat Final, karena Objek Sengketa yang diterbitkan TERGUGAT sudah bersifat definitif dan telah menimbulkan akibat hukum kepada PENGGUGAT;-----
  3. Bahwa dengan demikian Objek Sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT tersebut adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang telah bersifat Konkrit, Individual dan Final, yang telah menimbulkan akibat hukum bagi PENGGUGAT, oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung berwenang memeriksa dan mengadili gugatan a quo;-----

Halaman 6 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



II. Legal Standing PENGGUGAT.

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana dirubah dengan Undang-undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :-----

***“Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi;-----***

2. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah bangunan ruko berikut fasilitas didalamnya yang berdiri di atas lahan seluas 8,5 m x 10 myang terletak di Jl. Kepala Dua No. 15, Rt. 002 Rw. 012, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dengan batas-batas:-----

- Sebelah Utara : Toko Saragih;-----
- Sebelah Timur : Jalan Raya Kelapa Dua;-----
- Sebelah Selatan : Toko Adi;-----
- Sebelah Barat : Lapangan bola; -----

berdasarkan Surat PerjanjianJual Beli Bangunan Toko dan Pimindahan Hak tanggal 21 Juni 2010 antara PENGGUGAT selaku Pembeli dengan Sdr. Paian Tampubolon selaku Penjual dengan hargaRp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*);-----

3. Bahwa kepemilikan bangunan ruko berikut fasilitas didalamnya yang berdiri di atas lahan seluas 8,5 m x 10 m tersebut pada angka 2 (dua) di atas oleh PENGGUGAT berawal pada sekitar tahun 1999, dimana para Karyawan PT. Timah (Persero) Tbk. salah satunya bernama S. Doloksaribu telah diberikan hak dan kesempatan oleh PT. Timah (Persero) Tbk. untuk membuka usaha di lokasi tanah Objek Sengketa dan tidak pernah mendapat larangan dari PT. Timah (Persero) Tbk. atau dari Pihak manapun, kemudian S. Doloksaribu mengalihkan bangunan tersebut kepada Sdr. Paian Tampubolon melalui Akta Ganti Rugi dengan harga Rp. 55.000.000,- (*lima puluh lima juta rupiah*) tanggal 08 Juni 2002;-----

4. Bahwa selanjutnya pada tanggal 21 Juni 2010 Sdr. Paian Tampubolon telah melakukan Jual beli Bangunan Toko dan Pemindahan Hak dengan



PENGGUGAT (Iriani Girsang) dengan harga Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*), dan segera setelah jual beli tersebut terlaksana PENGGUGAT telah melakukan renovasi dan perbaikan atas bangunan tersebut yang telah menghabiskan biaya sebesar Rp. 60.000.000,- (*enam puluh juta rupiah*);-----

5. Bahwa pada tanggal 05 Februari 2017, PT. Timah Karya Persada Properti sebagai anak perusahaan PT. Timah (Persero) Tbk. secara sepihak dan sewenang-wenang tanpa pernah diadakan sosialisasi memerintahkan PENGGUGAT untuk membongkar dan mengosongkan Lahan dan Bangunan Ruko (luas 8,5 m x 10 m ) milik PENGGUGAT, hal mana sebenarnya PT. Timah (Persero) Tbk. dan PT. Timah Karya Persada Properti tidak mempunyai dasar hukum serta tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan Objek Sengketa karena telah berakhir haknya yaitu HGB No. 2878/Tugu tanggal 12 Oktober 2012 (6 tahun yang lalu), atas dasar hal tersebut PENGGUGAT mengajukan nilai ganti rugi kepada PT. Timah (Persero) Tbk. sebesar Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) tetapi diabaikan;-----
6. Bahwa atas dasar perbuatan sewenang-wenang yang dapat dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum PT. Timah (Persero) Tbk. dan PT. Timah Karya Persada Properti tersebut, PENGGUGAT telah mengajukan Gugatan (Iriani Girsang/Penggugat) terhadap PT. Timah (Persero) Tbk. (Tergugat I) dan PT. Timah Karya Persada Properti (Tergugat II) di Pengadilan Negeri Depok dengan Perkara Reg. Nomor : 90/Pdt. G/2017/PN.Dpk tanggal 04 Mei 2017;-----
7. Bahwa guna menghormati proses persidangan dan sekaligus demi tercapainya kepastian hukum Perkara Reg. Nomor : 90/Pdt. G/2017/PN.Dpk tanggal 04 Mei 2017, PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya juga telah bermohon kepada TERGUGAT dengan Surat Nomor : 105/SJC/Per./XI/2017 tanggal 29 November 2017, Perihal : Permohonan agar diblokir dan tidak diperpanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2878 atas nama PT. Timah (Persero) Tbk. yang telah berakhir haknya pada tanggal 20 Oktober 2012, hingga perkara Nomor : 90/Pdt. G/2017/PN.Dpk tanggal 04 Mei 2017 berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*);-----
8. Bahwa ternyata pada saat ini telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 06676/Kelurahan Tugu tanggal 08 Januari 2018, Surat Ukur No: 01358/Tugu/2017 tanggal 02 Januari 2018 seluas 12.073 M2 a.n PT. Timah (Persero) Tbk. berkedudukan di Pangkal Pinang (Objek Sengketa), hal mana



baru diketahui oleh PENGGUGAT berdasarkan Surat Jawaban Somasi/Teguran tertanggal 10 Juli 2018 yang dikirim PT. Timah (Persero) Tbk melalui kuasa hukumnya, dan diterima PENGGUGAT di Kantor Kuasa Hukumnya pada hari Selasa, tanggal 17 Juli 2018;-----

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PENGGUGAT mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan *a quo* di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;-----

### III. Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan :

1. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 55 Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana dirubah dengan Undang – Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan :-----

***“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”***

2. Bahwa PENGGUGAT baru mengetahui penerbitan Objek Sengketa oleh TERGUGAT yaitu berdasarkan Surat Jawaban Somasi/Teguran tertanggal 10 Juli 2018 yang dikirim PT. Timah (Persero) Tbk melalui kuasa hukumnya, dan diterima PENGGUGAT di Kantor Kuasa Hukumnya pada hari Selasa, tanggal 17 Juli 2018, dimana pada angka 3 secara jelas menyatakan :-----

*”...atas pembaharuan sertipikat tersebut telah terbit salah satunya yaitu Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok No. 186/HGB/BPN-10/27/2017 tanggal 06 Desember 2017 tentang pembaharuan Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 12.073 M2 atas nama PT Timah (Persero) Tbk dan saat ini telah terbit HGB No. 6676/Tugu atas nama PT Timah (Persero) Tbk, yang terletak di Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok...”;*

3. Bahwa selanjutnya, guna memastikan penerbitan Objek Sengketa tersebut, PENGGUGAT telah mengirim surat kepada TERGUGAT dengan Surat No : 041/SJC/Per./VII/2018, tanggal 18 Juli 2018, Perihal : Penegasan tertulis atas terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 06676/Kelurahan Tugu tanggal 08 Januari 2018, Surat Ukur No: 01358/Tugu/2017 tanggal 02 Januari 2018 seluas 12.073 M2 a.n PT. Timah (Persero) Tbk. berkedudukan di Pangkal Pinang, namun hingga gugatan *a quo* didaftarkan di Pengadilan Tata



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara Bandung, TERGUGAT tidak pernah menjawab surat dimaksud;-----

-

4. Sehingga dengan demikian, terbitnya Objek Sengketa gugatan *a quo* baru diketahui oleh PENGGUGAT pada hari Selasa, tanggal 17 Juli 2018, sementara Gugatan Tata Usaha Negara ini didaftarkan PENGGUGAT di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 24 Agustus 2018, oleh karenanya masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 55 Undang – Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana dirubah dengan Undang – Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut;-----

#### IV. Alasan Gugatan :-----

Bahwa guna memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) butir (a) dan butir (b) Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka alasan – alasan PENGGUGAT untuk mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara ini kami uraikan sebagai berikut :-----

1. Bahwa sekitar tahun 1999, Para Karyawan PT. Timah (Persero) Tbk. salah satunya bernama S. Doloksaribu telah diberikan hak dan kesempatan oleh PT. Timah (Persero) Tbk. untuk membuka usaha di lokasi tanah PT. Timah (Persero) Tbk. yang terletak di Jl. Kelapa Dua, Desa Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;-----
2. Bahwa dengan adanya pemberian hak dimaksud, maka S. Doloksaribu dan Karyawan PT. Timah (Persero) Tbk.lainnya telah mendirikan bangunan-bangunan permanen di atas tanah tersebut dengan biaya sendiri serta membuka usaha untuk menambah penghasilan sehari-harinya, dimana S. Doloksaribu telah mendirikan bangunan permanen dengan ukuran 8,5 m x 10 m, memasukkan instalasi listrik, membuat sumur bor dan memasukkan jaringan telepon, melakukan perawatan atas tanah dan bangunan, atas kegiatan dimaksud S. Doloksaribu tidak pernah mendapat larangan dari PT. Timah (Persero) Tbk. dan PT. Timah Karya Persada Properti dan dari Pihak manapun;-----
3. Bahwa pada tanggal 08 Juni 2002, S. Doloksaribu mengalihkan bangunan tersebut kepada Sdr. P. Tampubolon melalui Akta Ganti Rugi dengan harga Rp. 55.000.000,- (*lima puluh lima juta rupiah*), adapun yang menjadi objek ganti rugi yang dilakukan S. Doloksaribu dengan Sdr. Paian Tampubolon

Halaman 10 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



adalah berupa Lahan dan Bangunan Ruko (luas 8,5 m x 10 m) berikut fasilitas didalamnya yang terletak di Jl. Kepala Dua No. 15, Rt. 002 Rw. 012, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dengan batas-batas:----

- Sebelah Utara : Toko Saragih;-----
- Sebelah Timur : Jalan Raya Kelapa Dua;-----
- Sebelah Selatan : Toko Adi;-----
- Sebelah Barat : Lapangan bola; -----

4. Bahwa selanjutnya pada tanggal 21 Juni 2010 Sdr. Paian Tampubolon telah melakukan Jual beli Bangunan Toko dan Pemindahan Hak dengan PENGGUGAT (Iriani Girsang) atas Bangunan Ruko (luas 8,5 m x 10 m) berikut fasilitas didalamnya tersebut pada angka 3 di atas dengan harga Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*), dan segera setelah jual beli tersebut terlaksana PENGGUGAT telah melakukan renovasi dan perbaikan atas bangunan tersebut yang telah menelan biaya sebesar Rp. 60.000.000,- (*enam puluh juta rupiah*);-----
5. Bahwa pada tanggal 05 Februari 2017, PENGGUGAT telah menerima surat dari PT. Timah Karya Persada Properti sebagai anak perusahaan PT. Timah (Persero) Tbk. berupa **Surat Peringatan**, yang pada pokoknya memerintahkan PENGGUGAT untuk membongkar dan mengosongkan Lahan dan Bangunan Ruko (luas 8,5 m x 10 m ) berikut fasilitasnya secara sewenang-wenang dan tanpa dasar hukum, karena PT. Timah (Persero) Tbk. dan PT. Timah Karya Persada Properti tidak lagi mempunyai hubungan hukum apapun di atas objek/bidang tanah akibat berakhir hak lama yaitu HGB No. 2878/Tugu tanggal 12 Oktober 2012, juga tanpa didahului sosialisasi, atas dasar hal tersebut PENGGUGAT mengajukan permohonan agar diberikan ganti rugi sebesar Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) tetapi tidak terealisasi;-----
6. Bahwa pada tanggal 04 Mei 2017, PENGGUGAT telah mengajukan Gugatan (Iriani Girsang/Penggugat) tentang Perbuatan Melawan Hukum terhadap PT. Timah (Persero) Tbk. (Tergugat I) dan PT. Timah Karya Persada Properti (Tergugat II) atas tindakan PT. Timah (Persero) Tbk. dan PT. Timah Karya Persada Properti tersebut yang secara sewenang-wenang dan tanpa dasar hukum memerintahkan Iriani Girsang (Penggugat) untuk membongkar dan mengosongkan Lahan dan Bangunan Ruko miliknya (Luas 8,5 m x 10 m ) melalui Pengadilan Negeri Depok dengan Perkara Reg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 90/Pdt. G/2017/PN.Dpk tanggal 04 Mei 2017;-----

7. Bahwa dengan terdaptarnya Perkara Nomor : 90/Pdt. G/2017/PN.Dpk tanggal 04Mei 2017, jelas bahwa telah terdapat sengketa hukum di atas Ojek Sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT;-----
8. Bahwa dalam gugatan dimaksud, juga sangat jelas telah dimohonkan SITA JAMINAN (*conservatoir beslaag*) terhadap objek perkara sebagaimana tersebut pada angka 7 tersebut di atas;-----
9. Bahwa PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya juga telah melayangkan surat kepada TERGUGAT Nomor : 105/SJC/Per./XI/2017 tanggal 29 November 2017, Perihal : Permohonan agar diblokir dan tidak diperpanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2878 atas nama PT. Timah (Persero) Tbk. yang telah berakhir haknya pada tanggal 20 Oktober 2012, hingga perkara Nomor : 90/Pdt. G/2017/PN.Dpk tanggal 04Mei 2017 berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*);-----
10. Bahwa pada tanggal 24 Januari 2018, Perkara Reg. No. 90/Pdt.G/2017/PN Dpk telah diputus oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Depok dan pada tanggal 5 Februari 2018, PENGGUGAT (Pembanding/Penggugat Perkara Reg. No. 90/Pdt.G/2017/PN Dpk) telah mengajukan upaya hukum banding atas putusan dimaksud ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat untuk mempertahankan hak-haknya atas bangunan rumah toko miliknya di atas objek bidang tanah (Objek Sengketa Perkara Reg. No. 90/Pdt.G/2017/PN Dpk);-----
11. Bahwa dengan demikian proses penerbitan Objek Sengketa oleh TERGUGAT adalah diterbitkan dalam masa pemeriksaan gugatan perkara Nomor : 90/Pdt. G/2017/PN.Dpk dan/atau persidangan tingkat banding di Pengadilan Tinggi Jawa Barat, hal mana bertentangan dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan;-----
12. Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, penerbitan Objek Sengketa oleh TERGUGAT bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain :-----
  - A. Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh TERGUGAT, bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yaitu :-----
    1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah ;-----

Halaman 12 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No. 40 Tahun 1996 Tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas Tanah secara tegas menyatakan :-----

*"Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya"*

Sementara permohonan pembaharuan hak lama yaitu Sertipikat HGB No. 2878/Kelurahan Tugu a.n PT. Timah (Persero) Tbk. baru diajukan kepada TERGUGAT pada tanggal 21 November 2017 yaitu setelah melampaui waktu 7 tahun kemudian, sehingga perbuatan TERGUGAT yang menerbitkan Objek Sengketa gugatan *a quo* berdasarkan permohonan pembaharuan hak lama yaitu Sertipikat HGB No. 2878/Kelurahan Tugu a.n PT. Timah (Persero) Tbk. BERTENTANGAN dengan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No. 40 Tahun 1996 Tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas Tanah;---

2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah secara tegas menyatakan:-----

*"Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan"*

Bahwa penetapan batas bidang tanah pendaftaran Objek Sengketa gugatan *a quo* tidak pernah diupayakan melibatkan PENGUGAT sebagai pihak yang berkepentingan, sehingga secara nyata penerbitan Objek Sengketa oleh TERGUGAT telah melanggar dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;-----

Bahwa berdasarkan uraian penjelasan tersebut di atas, maka patut dan beralasan hukum Objek Sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT harus dinyatakan "BATAL atau TIDAK SAH";-----

Halaman 13 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



B. Objek Sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT, bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) khususnya tentang :-----

1. Asas Kepastian Hukum, yakni asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara;-----

Bahwa azas ini mengamanatkan agar setiap penyelenggaraan Negara harus berdasarkan peraturan perundang-undangan serta berkeadilan dalam setiap penyelenggaraan Negara dalam mewujudkan kepastian hukum dan keadilan;-----

Bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan Objek Sengketa gugatan *a quo* telah nyata – nyata melanggar ketentuan peraturan perundang – undang yang berlaku (Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Nomor 40 Tahun 1996 Tentang tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah) serta melanggar tata cara dan prosedur persetujuan pembaharuan hak atas tanah, oleh karena itu Objek Sengketa yang diterbitkan TERGUGAT dalam gugatan *a quo* tidak didasarkan pada ketentuan hukum dan peraturan perundang – undangan;-----

Bahwa disamping hal tersebut di atas, bahwa proses penerbitan Objek Sengketa gugatan *a quo* oleh TERGUGAT tetap dilakukan, pada hal senyatanya telah terdapat sengketa hukum di atas Objek Sengketa sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor : 90/Pdt. G/2017/PN.Dpk, tanggal 24 Januari 2018 yang hingga saat ini masih dalam pemeriksaan di Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Jawa Barat, serta dengan adanya Permohonan dari PENGGUGAT agar diblokir dan tidak diperpanjang hak lama yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2878 atas nama PT. Timah (Persero) Tbk. yang telah berakhir haknya pada tanggal 20 Oktober 2012, hingga Putusan Nomor : 90/Pdt. G/2017/PN. Dpk yang dimohonkan banding tersebut berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sehingga berdasarkan hal tersebut semestinya mengharuskan TERGUGAT menghentikan dan/atau menanggihkan proses penerbitan Objek Sengketa gugatana *quo*, sehingga oleh karenanya tidak memenuhi



Asas Kepastian Hukum, maka Objek Sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT tersebut haruslah dinyatakan "BATAL atau TIDAK SAH";-----

2. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara yakni adanya keteraturan, keserasian dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggara negara;-----

Bahwa apa yang dilakukan TERGUGAT Yang Telah Menerbitkan Objek Sengketa Gugatan A Quo Yang Telah Nyata – Nyata Melanggar Ketentuan Peraturan Perundang – Undang Yang Berlaku Sebagaimana Uraian Pada Angka 1 Di Atas Adalah Suatu Bentuk Kesewenang-Wenangan, TERGUGAT Sebagai Suatu Penyelenggara Negara Dalam Menjalankan Tugas Dan Fungsinya, Sehingga Tidak Lagi Mencerminkan Dan Berpedoman Pada Asas Tertib Penyelenggaraan Negara, Oleh Karenanya Objek Sengketa Yang Diterbitkan Oleh TERGUGAT tersebut Haruslah Dinyatakan "BATAL Atau TIDAK SAH";-----

3. Asas Akuntabilitas yakni asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhirdari kegiatan penyelenggara negara harusdapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

Bahwa penerbitan Objek Sengketa oleh TERGUGAT yang secara nyata bertentangan dengan peraturan perundang – undangan sebagai sebuah hasil akhir dari tugas dan fungsinya sebagai penyelenggara Negara, tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dengan demikian Objek Sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT tersebut haruslah dinyatakan "BATAL atau TIDAK SAH";-----

13. Bahwa berdasarkan alasan – alasan Gugatan PENGGUGAT sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Objek Sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT telah bertentangan dengan Peraturan Perundang – Undang yang berlaku dan bertentangan dengan Asas – asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) butir



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(a) dan butir (b) Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Maka dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu, guna memeriksa dan mengadili gugatan a quo serta memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal Atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 06676/Kelurahan Tugu tanggal 08 Januari 2018, Surat Ukur No: 01358/Tugu/2017 tanggal 02 Januari 2018 seluas 12.073 M2 a.n PT. Timah (Persero) Tbk. berkedudukan di Pangkal Pinang;-----
3. Mewajibkan kepada TERGUGAT untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 06676/Kelurahan Tugu tanggal 08 Januari 2018, Surat Ukur No: 01358/Tugu/2017 tanggal 02 Januari 2018 seluas 12.073 M2 a.n PT. Timah (Persero) Tbk. berkedudukan di Pangkal Pinang;-----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam Perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 4 Oktober 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat ;
2. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Tidak Berkualitas;-----

Bahwa alasan Penggugat dengan mendalilkan pemilik yang sah berdasarkan Surat Jual Beli Bangunan Toko Dan Pemindahan Hak tanggal 21 Juni 2010 (sebagaimana didalilkan pada halaman 3, point 2, surat gugatan) tidak memiliki *legal standing* dimana Penggugat mengetahui benar bahwa pemilik tanah adalah PT. Timah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06676/Tugu atas nama PT. TIMAH, luas 12.073 M<sup>2</sup>, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.

Halaman 16 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



01358/Tugu/2017 tanggal 2 Januari 2018, terletak di Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, dan perbuatan hukum/peralihan yang didalilkan dalam gugatan dari pemilik sebelumnya tidak memiliki dasar yang dapat dipertimbangkan secara administrasi pertanahan, dimana data dan fakta pada Kantor Instansi Tergugat, tanah obyek sengketa adalah bagian dari Asset PT. Timah sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok No. 186/HGB/BPN-10.27/2017 tanggal 6 Desember 2017 yang menjadi dasar penerbitan sertipikat ;-----

3. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuure Libel*);----

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan batas bidang tanah obyek sengketa sebagaimana pada halaman 3, point 2, sebelah utara : Toko Saragih, sebelah timur : Jalan Raya, sebelah selatan : Toko Adi dan sebelah barat : Lapangan Bola tidak sesuai dengan petitum Penggugat yang mendalilkan menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06676/Tugu yang mana memiliki batas sebagai berikut :----

Sebelah utara : Jalan Areman;-----

Sebelah timur : Jalan Tugu Raya;-----

Sebelah selatan : Jalan;-----

Sebelah barat : Jalan;-----

terhadap fakta hukum di atas antara posita dan petitum tidak memiliki kesesuaian hingga gugatan ini menjadi kabur (*obsuure libel*) dan sudah sepatutnya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan ini ;-----

4. Eksepsi Kepentingan Hukum Penggugat Persoalan Perdata Biasa (*privaat recht*);-----

Bahwa terhadap gugatan yang diajukan Penggugat adalah bukan masalah penerbitan sertipikat yang mana didalilkan sebagai Obyek Tata Usaha Negara , melainkan hak keperdataan berdasarkan surat jual beli bangunan toko dan pemindahan hak sehingga menjadi dasar gugatan perdata di Pengadilan Negeri Depok Register No. 90/Pdt.G/2017/PN.Dpk dimana Tergugat tidak ditarik sebagai pihak, hal ini menunjukkan bahwa butuh pengujian lebih lanjut hak keperdataan Penggugat sebagai dasar



Instansi Tergugat untuk memproses sertipikat apa yang dilakukan oleh Tergugat sudah sesuai dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah ;-----

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ;-----
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal hal yang secara tegas dan bulat diakui oleh Tergugat ;-----
3. Bahwa proses permohonan sertipikat dari PT. Timah sebagai pemegang hak yang telah berakhir sertipikat hak guna bangunannya, maka berhak memohonkan kembali haknya di atas bidang tanah yang sama hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 25, ayat (2), Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah ;-----
4. Bahwa sebagaimana dalil gugatan pada halaman 3, point 3, yang mana pada intinya *si Pemilik Awal* yang didalilkan Penggugat bernama S. Doloksaribu hanyalah memanfaatkan sebagian tanah dari PT. Timah untuk membuka usaha, dimana sebagai salah satu Karyawan PT. Timah sangat sadar bahwa kapastas beliau hanya memanfaatkan tanah, bukan memiliki tanah, dikarenakan tanah yang dimanfaatkannya adalah bagian dari Asset PT. Timah ;-----
5. Bahwa terhadap tanah obyek sengketa yang dimanfaatkannya masih diuji dalam peradilan perdata di Pengadilan Negeri Depok Register No. 90/Pdt.G/2017/PN.Dpk dan tidak melibatkan pihak Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Depok) dalam perkara tersebut ;-----
6. Bahwa dalam perkara ini pun sedang dalam penyidikan Kepolisian Resort Depok sebagaimana Laporan Polisi Nomor : LP/2241/K/VIII/2018/PMJ/Resta Depok tanggal 24 Agustus 2018 ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak melanggar Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), terutama Azas Kecermatan dan Azas Kepastian Hukum ;--

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, kami mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan memutuskan perkara a quo berkenaan memutuskan dengan putusan :-----

- I. **DALAM EKSEPSI;**-----  
 - Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;-----

- II. **DALAM POKOK PERKARA ;**-----  
 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

Bahwa, Majelis Hakim telah menerima Surat Permohonan Pihak Ke III ( Tiga ) tanggal 7 Nopember 2018 perihal Permohonan untuk masuk sebagai pihak untuk mempertahankan haknya dalam perkara Nomor : 75/G/208/PTUN/BDG dari PT Timah Tbk diwakili oleh Direktur Utamanya bernama MOCHTAR RIZA PAHLEVI TABRANI ;-----

Bahwa, terhadap Permohonan Pihak Ke III ( Tiga ) tersebut Majelis Hakim telah membacakan Putusan Sela tertanggal 11 Oktober 2018 untuk Amar selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini ;-----

Bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 25 Oktober 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut ;-----

## **KRONOLOGIS PEROLEHAN SERTIFIKAT HGB NO.14/TUGU TAHUN 1968 DAN PERUBAHAN-PERUBAHANNYA.**

1. Pada tahun 1968, Badan Pimpinan Umum Perusahaan-Perusahaan Tambang Timah Negara (saat ini menjadi PT TIMAH Tbk. berkedudukan di Pangkal Pinang) memperoleh HGB No. 14 yang terletak di Desa Tugu, Kecamatan Cimanggis, D. Swatantera II Bogor, D. Swatantera I Jawa Barat (saat Ini telah dimekarkan menjadi Kota Depok). Vide Sertifikat HGB No. 14, dengan keterangan sebagai berikut :-----

Luas Lahan : 154.200 m<sup>2</sup> (15,42 Ha), berdasarkan Surat Ukur/Gambar Situasi No. 1416/1967 tanggal 4 Desember 1967 ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dasar Pemberian Hak : SK Menteri Dalam Negeri No. Sk.129/HGB/68 tanggal 6 Maret 1968 ;-----

Lama Hak Berlaku : 30 Tahun, berlaku mulai 10 Mei 1967 sampai dengan 10 Mei 1997 ;-----

Tgl. Penerbitan HGB : Bogor, 18 April 1968 ;-----

2. Pada tahun 1992, Terjadi pemisahan Sertifikat HGB No. 14 Tahun 1968 menjadi Sertifikat HGB No. 2878 Tahun 1992. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 2878/Tugu tercatat atas nama Badan Pimpinan Umum Perusahaan-Perusahaan Tambang Timah Negara, Berkedudukan di Jakarta, (saat ini menjadi PT TIMAH Tbk, berkedudukan di Pangkal Pinang), dengan data-data sebagai berikut :-----

Luas Lahan : 60.960 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur/ Gambar Situasi No. 11040/1991 Tanggal 3 Desember 1991 ;-----

Dasar Pemberian Hak : Pemisahan dari HGB No. 14;-----

Lama Hak Berlaku : 20 Tahun, berakhirnya hak 19 Oktober 2012;-----

Tgl. Penerbitan HGB : Bogor, 20 Oktober 1992;-----

3. Terhadap Sertifikat HGB No. 2878 terjadi pemisahan menjadi beberapa sertifikat sebagai berikut :-----

a. Pada tahun 1994 dilakukan pemisahan hak atas 290 bidang tanah seluas 27.616 m<sup>2</sup>, sehingga sisa luas HGB No. 2878/Tugu menjadi 33.344 m<sup>2</sup>;-----

b. Pada tahun 1994 dilakukan pemisahan hak atas 12 bidang tanah seluas 2.364 m<sup>2</sup>, sehingga sisa luas HGB No. 2878/Tugu menjadi 30.980 m<sup>2</sup>;-----

c. Pada tahun 1994 dilakukan pemisahan hak atas 5 bidang tanah seluas 516 m<sup>2</sup>, sehingga sisa luas HGB No. 2878/Tugu menjadi 30.464 m<sup>2</sup>;-----

d. Pada tahun 1994 dilakukan pemisahan hak atas 4 bidang tanah seluas 307 m<sup>2</sup>, sehingga sisa luas HGB No. 2878/Tugu menjadi 30.157 m<sup>2</sup>;-----

e. Pemisahan atas 2 bidang tanah seluas 242 m<sup>2</sup> pada tanggal 28-12-1999, sehingga sisa luas HGB No. 2878/Tugu menjadi 29.915 m<sup>2</sup>;-----

f. Pemisahan atas 2 bidang tanah seluas 403 m<sup>2</sup> pada tanggal 17-09-2001, sehingga sisa luas HGB No. 2878/Tugu menjadi 29.512 m<sup>2</sup>;-----

Halaman 20 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Dilakukan pemeriksaan/ pengecekan Sertifikat HGB No. 2878/Tugu pada tanggal 19-09-2003, dengan catatan bahwa ATAS TANAH INI BELUM DIPETAKAN;-----
- h. Pemisahan terakhir dilakukan pada tahun 2004 atas 1 bidang tanah seluas 2.416 m<sup>2</sup>, sehingga sisa luas HGB No. 2878/Tugu menjadi 27.076 m<sup>2</sup>;-----
4. Bahwa Sertifikat HGB No. 2878 seluas 27.076 m<sup>2</sup> yang terdiri atas 7 (tujuh) bidang telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 19 Oktober 2012 dan sampai saat ini tanahnya masih dipergunakan dengan baik oleh PT Timah Tbk SHGB 2878 ;-----
5. Pada tahun 2017 PT TIMAH Tbk. mengajukan permohonan pembaharuan atas 7 (tujuh) bidang yang tercatat dalam Sertifikat HGB No. 2878 tersebut, namun baru 1 (satu) bidang yang telah mendapatkan Sertifikat HGB dan tercatat sebagai Sertifikat HGB No. 06676 dengan luasan 12.073 m<sup>2</sup>, sedangkan 6 (enam) bidang lainnya masih dalam proses ;-----
6. Sertifikat HGB No. 06676 kemudian menjadi objek sengketa dalam gugatan Penggugat yang terdaftar dengan register perkara No. 75/G/2018/PTUN-BDG di Pengadilan TUN Bandung ;-----
7. Sampai dengan gugatan diajukan ke Pengadilan TUN Bandung, Penggugat tidak memiliki hak apapun di atas lahan Sertifikat HGB No. 06676;-----

Adapun dalil yang menjadi dasar Eksepsi dan Jawaban Tergugat II Intervensi atas Gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:-----

## DALAM EKSEPSI

### I. DALAM EKSEPSI

- A. **Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Untuk Mengajukan Gugatan (tidak Memiliki Legitima Persona Standi in Judicio);-----**

Bahwa Pengugat dalam gugatannya halaman 3 pada pokoknya menyatakan bahwa penggugat adalah pemilik sah bangunan ruko berikut fasilitas di dalamnya yang terletak di Jl. Kelapa Dua No. 15, RT. 002 RW. 012 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok berdasarkan surat Perjanjian Jual beli Bangunan toko dan pemindahan hak tanggal 21 Juni 2010 antara Penggugat selaku pembeli dengan Sdr. P. Tampubolon selaku penjual dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Faktanya saat ini telah dikeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.

Halaman 21 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

06676/Kelurahan Tugu tanggal 08 Januari 2018, Surat Ukur No. 01358/Tugu/2017 tanggal 02 Januari 2018, tertulis atas nama : PT. Timah (Persero) Tbk seluas 12.073 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tujuh puluh tiga meter persegi);-----

Dalil Penggugat tersebut di atas adalah tidak benar karena secara yuridis Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan *a quo* (tidak memiliki *legitima persona standi in judicio*) dengan alasan sebagai berikut :-----

1. Bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU RI No. 9 Tahun 2004), mengatur:-----

## Pasal 53

- (1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.

## Penjelasan Pasal 53

- (1) Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 4, maka hanya orang atau badan hukum perdata yang berkedudukan sebagai subyek hukum saja yang dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menggugat Keputusan Tata Usaha Negara.

...

Selanjutnya hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara.

2. Bahwa Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU RI No. 51 Tahun 2009), mengatur :

Halaman 22 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



Pasal 1

10. Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-Undangan yang berlaku.

3. Bahwa menurut Indroharto dalam *Buku II Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Sinar Harapan, cetakan kesembilan, Jakarta, Tahun 2005 halaman 35 dan hal. 37 – 40, menyatakan :-----

Halaman 35

Dalam konkretonya, orang atau badan hukum perdata yang dirugikan oleh keluarnya suatu keputusan TUN dapat digolongkan dalam tiga kelompok :-----

- ...

- Kelompok kedua adalah orang-orang atau badan hukum perdata yang dapat disebut sebagai pihak ketiga yang berkepentingan yang meliputi:-----

1. Individu-individu yang merupakan pihak yang berkepentingan;-----

Yang masuk kelompok ini sangat luas variasinya. Mereka itu merasa terkena kepentingannya secara tidak langsung oleh keluarnya suatu keputusan TUN yang sebenarnya dialamatkan kepada orang lain. Kepentingan mereka itu ada yang berlawanan dengan kepentingan dari si alamat yang dituju oleh Keputusan yang bersangkutan;-----

...

Halaman 37-40

Bahwa seseorang atau badan hukum perdata diberikan hak untuk mengajukan gugatan Tata Usaha Negara, namun harus dilihat ada atau tidaknya unsur kepentingan seseorang atau badan hukum perdata tersebut. Pengertian kepentingan dalam kaitannya dengan hukum acara TUN mengandung dua arti yang pada pokoknya :-----

*Halaman 23 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG*



1) Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum; dan

Adanya kepentingan seperti itu merupakan syarat minimal untuk dapat dijadikan alasan pengajuan suatu gugatan di Pengadilan TUN. Yang dimaksud dengan kepentingan disini adalah suatu nilai, baik yang bersifat menguntungkan maupun yang merugikan yang ditimbulkan atau yang menurut nalar dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya suatu keputusan TUN atau suatu keputusan penolakan TUN. Suatu kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh hukum disatu pihak ditentukan oleh :-----

a) Faktor kepentingan dalam kaitannya dengan orang yang berhak menggugat:-----

Suatu kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum baru ada apabila:-----

- Ada hubungannya dengan Penggugat sendiri, artinya untuk dapat dianggap sebagai orang yang berkepentingan maka Penggugat harus mempunyai kepentingan sendiri untuk mengajukan gugatan;-----
- Kepentingan itu harus bersifat pribadi, artinya Penggugat harus mempunyai kepentingan untuk menggugat yang jelas dan dapat dibedakan dengan kepentingan orang lain
- Kepentingan itu harus bersifat langsung, artinya yang terkena secara langsung itu adalah kepentingan Penggugat itu sendiri. Kepentingan tersebut bukan diperoleh dari orang lain;-----
- Kepentingan itu secara objektif dapat ditentukan, baik mengenai luas maupun intensitasnya;-----

b) Faktor kepentingan dalam kaitannya dengan keputusan TUN yang bersangkutan;-----

Bahwa Penggugat harus dapat menunjukkan kerugian yang bersifat langsung diderita akibat dikeluarkannya keputusan TUN sehingga hanya keputusan TUN yang menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki oleh Badan atau Jabatan TUN yang mengeluarkannya sajalah yang mempunyai arti untuk digugat;-----



2) Kepentingan proses, dalam arti tujuan yang ingin dicapai dengan mengajukan gugatan yang bersangkutan;-----

Tujuan yang hendak dicapai dengan berproses adalah terlepas dari kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum. Berproses yang tidak ada tujuannya harus dihindari sebab tidak bermanfaat bagi kepentingan umum. Hal ini bertujuan agar Pemerintah jangan sampai terganggu kinerjanya untuk melayani proses yang tidak ada tujuannya. Apabila suatu gugatan tidak terdapat kepentingan yang jelas maka gugatan tersebut dapat dikatakan tidak berdasar;-----

Berdasarkan pendapat Indroharto, SH sebagaimana dikutip di atas, dapat dipahami bahwa untuk mengajukan gugatan Tata Usaha Negara seseorang harus memiliki kepentingan, baik yang bersifat menguntungkan maupun yang merugikan yang ditimbulkan oleh keluarnya suatu keputusan TUN atau suatu keputusan penolakan TUN. Kepentingan itu harus bersifat langsung dan kerugian yang dialami Penggugat merupakan kerugian yang bersifat langsung akibat dikeluarkannya keputusan TUN tersebut;-----

4. Terkait dengan unsur kepentingan seseorang atau badan hukum perdata dalam mengajukan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara, yurisprudensi antara lain menyatakan :-----

a. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya nomor : 97/G.TUN/2006/PTUN.SBY tanggal 1 Maret 2007 yang dikuatkan dengan putusan Mahkamah Agung nomor 207 K/TUN/2009 tanggal 04 Agustus 2011, menyatakan :-----

Menimbang, bahwa dalam suasana hukum TUN pada ketentuan Pasal 53 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah ditentukan dan mensyaratkan yang berhak menggugat (Penggugat) apabila akan mengajukan hak menggugat harus menunjukkan ada suatu kepentingan yang dirugikan dengan keluarnya Keputusan TUN, dengan demikian unsur kepentingan merupakan syarat esensial sifatnya dalam mengajukan sengketa TUN;-----



- b. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung nomor :  
12/G/2009/PTUN-BDG tanggal 30 April 2009, menyatakan :-----

Menimbang, bahwa masalah kualitas (kepentingan) Penggugat adalah merupakan asas pokok yang esensial yang menimbulkan hak bagi seseorang atau badan hukum perdata untuk mengajukan gugatan seperti yang dimaksud adagium "tiada kepentingan tiada gugatan" yang berlaku umum, yang berarti bila tidak ada kepentingan yang layak menurut dasar hukum yang benar, maka tidak dapat mengajukan gugatan;-----

5. Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 06676/Kelurahan Tugu tanggal 08 Januari 2018, Surat Ukur No. 01358/Tugu/2017 tanggal 02 Januari 2018, tertulis atas nama : PT. Timah (Persero) Tbk seluas 12.073 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tujuh puluh tiga meter persegi) yang pada tahun 2017 diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 186/HGB/BPN-10/27/2017 tanggal 06 Desember 2017 tentang Pembaharuan Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 12.073 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama PT. Timah (Persero) Tbk yang terletak di kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, kota Depok. Sedangkan dalam pengajuan gugatan *a quo* oleh Penggugat didasarkan pada adanya surat perjanjian Jual Beli Bangunan toko dan pemindahan hak tanggal 21 Juni 2010;-----
6. Bahwa dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Depok dengan register perkara nomor : 90/Pdt.G/2017/PN/Dpk tanggal 24 Januari 2018 antara Iriani Girsang sebagai Penggugat dan PT. Timah (Persero) Tbk sebagi Tergugat I serta PT. Timah Karya Persada Properti sebagai Tergugat II, halaman 86, halaman 87, halaman 89 dan halaman 91, menyatakan:-----

Hal 86

...

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T1-14 adalah benar pemilik asset dari tanah yang terletak di Jalan Tugu, kecamatan Cimanggis, Kota Depok dan berdasarkan bukti surat TI-14 dan TII-6, Tergugatlah yang mengelola asset tersebut dan berdasarkan keterangan saksi bahwa asset milik Tergugat I tersebut boleh

Halaman 26 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



dipergunakan oleh mantan karyawan PT. Timah (Persero) Tbk akan tetapi apabila PT. Timah (Persero) memerlukannya harus dikembalikan kepada PT. Timah (Persero) Tbk;-----

Hal. 87

Menimbang, bahwa oleh karena bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagai bukti kepemilikan hanyalah Surat Perjanjian Jual Beli di bawah tangan antara Penggugat dengan P. Tampubolon (vide bukti P-2) sedangkan Tergugat I dapat membuktikan kepemilikan dengan sertifikat HGB No. 2878/2002 dan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 186/HGB/BPN-10/27/2017 tanggal 6 Desember 2017 tentang Pembaharuan Hak Guna Bagunan atas tanah seluas 12.073 M2 atas nama PT. Timah (persero) Tbk, yang terletak di kelurahan Tugu Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, (vide T1-13 dan T1-14), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II memiliki hak untuk meminta Penggugat mengosongkan bangunan yang berada di atas tanah asset milik Tergugat I;-----

Hal. 88

...

Menimbang, bahwa petitum point 4 menyatakan sah demi hukum Akta Ganti Rugi tanggal 8 Juni 2002 antara S. Doloksaribu dengan P. Tampubolon, Majelis Hakim akan mempertimbangkan demikian bahwa Akta Ganti Rugi tersebut berisikan jual beli sebuah bangunan di atas tanah garapan yang terletak di Tugu Jln Kel. Kelapa Dua No. 15, Kecamatan Cimanggis Kota Depok seluas 85 m<sup>2</sup> seharga Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) yang ditandatangani oleh S. Doloksaribu dengan P. Tampubolon dan diketahui Saksi Effendi M. dan Saksi Adi, bahwa tidak ada dasar kepemilikan S. Doloksaribu dalam melakukan Jual Beli antara S. Doloksaribu dengan P. Tampubolon dan berdasarkan Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan setiap perbuatan yang dimaksud memindahkan hak milik atas tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah, sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan : "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas



satuan rumah susun melalui melalui jual beli, tukar menukar, hibah, permasalahan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, oleh karena itu secara hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan dibawah tangan tanpa Akta Jual Beli di PPAT;-----

...

Hal. 89

...;-----

Menimbang, bahwa Petitem Penggugat point 6 yang menyatakan dengan hukum Penggugat adalah pemilik sah bangunan yang terletak di Jl. Kelapa Dua No. 15 RT. 002 RW. 012, kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dengan batas-batas;-----

Utara : Toko Saragih;-----

Timur : Jalan Raya;-----

Selatan : Toko ADI;-----

Barat : Lapangan Bola;-----

Majelis Hakim akan mempertimbangkan demikian, bahwa oleh karena dalam pertimbangan petitem poin 5 Jual Beli Bangunan Toko dan pemindahan Hak antara P. Tampubolon dan S. Doloksaribu menjadi tidak sah secara hukum maka dengan sendirinya Penggugat tidak berhak atas tanah dan bangunan tersebut diatas, dan oleh karenanya Petitem poin 6 dinyatakan ditolak;-----

Hal. 91

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan yang telah diuraikan di Gugatan Konvensi telah terbukti Penggugat Konvensi/Tergugat I Konvensi adalah pemegang asset sesuai dengan TKI-14/PR-14 sehingga oleh karenanya Penggugat Konvensi/Tergugat I Konvensi mempunyai hak untuk mengelola asset tersebut dan oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi memiliki hak secara hukum maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I berhak meminta Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengosongkan bangunan



karena tanah tersebut akan dipergunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II.;-----

7. Bahwa dalam sengketa *a quo*, Penggugat harus dapat membuktikan adanya hubungan sebab akibat (*causalverband*) antara kerugian langsung yang dialami oleh Penggugat sebagaimana dinyatakan Penggugat dalam gugatan *a quo* akibat dikeluarkannya Keputusan TUN *in litis*.;-----
8. Dalam sengketa *a quo* tidak ada satupun alas hak yang membuktikan kepemilikan Penggugat terhadap tanah dan bangunan berikut fasilitasnya di atas tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa, sedangkan Tergugat II Intervensi dapat membuktikan kepemilikannya dengan alas haknya dengan sertifikat HGB No. 2878/Tugu dan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 186/HGB/BPN-10/27/2017 tanggal 6 Desember 2017 tentang Pembaharuan Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 12.073 m<sup>2</sup> atas nama PT. Timah (persero) Tbk, yang terletak di kelurahan Tugu Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, (vide T1-13 dan T1-14). Dengan demikian Penggugat tidak dapat dikatakan sebagai pemilik dari tanah dan bangunan berikut fasilitasnya di atas tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa dan Penggugat tidak mengalami kerugian langsung atas diterbitkannya Keputusan TUN *in litis*.;-----
9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka tidak terdapat hubungan sebab akibat (*causalverband*) antara kerugian langsung yang dialami oleh Penggugat dengan dikeluarkannya Keputusan TUN *in litis* karena dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat secara objektif tidak dapat ditentukan atau tidak terdapat kerugian yang dialami oleh Penggugat dengan diterbitkannya Keputusan TUN *in litis* dan hanya berdasarkan asumsi atau dalil-dalil yang dibuat-buat yang bukan kerugian langsung dialami oleh Penggugat.;-----
10. Dengan memperhatikan UU RI No. 5 Tahun 1986 Jo. UU RI No. 51 Tahun 2009, dan yurisprudensi serta pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Depok dengan register perkara nomor : 90/Pdt.G/2017/PN/Dpk tanggal 24 Januari 2018 secara yuridis Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk menggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung (tidak terdapat *point d'interet point*

Halaman 29 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



*d'action*), karena Penggugat tidak memiliki alas hak atas tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa. Oleh karena itu dalam perkara *a quo* secara yuridis Penggugat tidak memiliki kepentingan yang merupakan asas pokok yang esensial yang menimbulkan hak bagi seseorang untuk mengajukan gugatan (tidak memiliki *Legitima Persona Standi in Judicio*) akibat dikeluarkannya Keputusan TUN *in litis*;-----

B. GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBEL);-----

1. Gugatan Penggugat Tidak Berdasarkan Fakta (*Ongegrond*) ;-----
  - a. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya halaman 3 angka 3, halaman 6 angka 1 menyatakan :-----

Hal. 3 ;-----

3. Bahwa kepemilikan bangunan ruko berikut fasilitas di dalamnya yang berdiri di atas lahan seluas 8,5 m x 10 m tersebut pada angka 2 (dua) di atas oleh Penggugat berawal pada sekitar tahun 1999, dimana para karyawan PT. Timah (Persero) Tbk salah satunya bernama S. Doloksaribu telah diberikan hak dan kesempatan oleh PT. Timah (Persero) Tbk untuk membuka usaha di lokasi tanah objek sengketa dan tidak pernah mendapatkan larangan dari PT. Timah (Persero) Tbk atau dari Pihak manapun, kemudian S. Doloksaribu mengalihkan bangunan tersebut kepada Sdr. Paian Tampubolon melalui Akta ganti Rugi dengan harga RP. 55.000.000,- (lima puluh juta rupiah); -----

Hal.6

1. Bahwa sekitar tahun 1999, Para karyawan PT. Timah (Persero) Tbk salah satunya bernama S. Doloksaribu telah diberikan hak dan kesempatan oleh PT. Timah (Persero) Tbk, untuk membuka usaha di lokasi tanah PT. Timah (Persero) yang terletak di Jalan. Kelapa Dua, Desa Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;-----

Bahwa pernyataan Penggugat tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya, karena Tergugat II Intervensi tidak pernah memberikan hak kepada siapapun untuk membuka usaha di lokasi tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa;-----

Halaman 30 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



- b. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya halaman 4 angka 5, halaman 7 angka 5 menyatakan :-----

Halaman 4

5. Bahwa tanggal 05 Februari 2017 PT. Timah Karya Persada Properti sebagai anak perusahaan PT. Timah (Persero) Tbk, yang secara sepihak dan sewenang-wenang tanpa pernah diadakan sosialisasi memerintahkan PENGGUGAT untuk membongkar dan mengosongkan lahan dan Bangunan Ruko (luas 8,5 m2 X 10 m2) milik Penggugat, hal mana sebenarnya PT. Timah (Persero) Tbk dan PT. Timah Karya Persada Properti tidak mempunyai dasar hukum serta tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan obyek sengketa karena telah berakhir haknya yaitu HGB No. 2878/Tugu tanggal 12 Oktober 2012 (6 tahun yang lalu), atas dasar hal tersebut PENGGUGAT mengajukan nilai ganti rugi kepada PT. Timah (Persero) Tbk sebesar Rp. 260.000.000 tetapi diabaikan;-----

Halaman 7

5. Bahwa pada tanggal 05 Februari 2017, Penggugat telah menerima surat dari PT. Timah Karya Persada Properti sebagai anak perusahaan PT. Timah (Persero) Tbk, berupa Surat Peringatan, yang pada pokoknya memerintahkan Penggugat untuk membongkar dan mengosongkan lahan dan bangunan ruko (luas 8,5 m2 X 10 m2) berikut fasilitasnya secara sewenang-wenang dan tanpa dasar hukum, karena PT. Timah (Persero) Tbk dan PT. Timah Karya Persada Properti tidak lagi mempunyai hubungan hukum apapun diatas objek atau bidang tanah akibat berakhir hak lama yaitu HGB No. 2878/Tugu tanggal 12 Oktober 2012, juga tanpa didahului sosialisasi, atas dasar hal tersebut Penggugat mengajukan permohonan agar diberikan ganti rugi sebesar Rp. 260.000.000 tetapi tidak terealisasi;-----

Bahwa pernyataan Penggugat tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya, karena PT. Timah Karya Persada Properti sebagai pengelola asset milik Tergugat II Intervensi telah memberikan Surat Pemberitahuan tertanggal 06 Maret 2017 kepada seluruh penghuni



ruko dan bangunan karena akan dilakukan pembongkarannya. Hal ini telah dibuktikan dalam gugatan di Pengadilan Negeri Depok register Nomor 90/Pdt.G/2017/PN.Dpk antara Iriani Girsang sebagai Penggugat dan PT. Timah (Persero) Tbk sebagai Tergugat I serta PT. Timah Karya Persada Properti sebagai Tergugat II dan telah mendapat putusan pada tanggal 24 Januari 2018, dengan pertimbangan pertimbangan hukum sebagai berikut:-----

Halaman 87.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TII-1 sampai dengan TII-5, Tergugat telah melakukan pemberitahuan dan sosialisasi mengenai pengosongan bangunan yang merupakan asset Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan sosialisasi dan musyawarah tidaklah dapat dibuktikan oleh Penggugat, dan selain itu berdasarkan bukti Penggugat yakni P-4 dan P-5 bangunan ruko milik Penggugat disewa oleh saudara Yono dan berdasarkan bukti TII-3 dan TII-4 saudara Yono menerima surat pemeritahuan dan juga hadir pada tanggal 22 Maret 2017 pada saat membahas tuntutan dari pemilik kios dan diadakan kesepakatan bersama;-----

2. Posita dan Petitum Gugatan Tidak Bersesuaian;-----

Dalam perkara *a quo*, terdapat pertentangan antara posita dengan petitum gugatan dimana dalam positanya Penggugat lebih menitikberatkan pada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi sedangkan dalam petitumnya Penggugat mohon agar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 06676/Kelurahan Tugu tanggal 08 Januari 2018, Surat Ukur No : 01358/Tugu/2017 tanggal 02 Januari 2018 , tertulis atas nama : PT. Timah (Persero) Tbk seluas 12.073 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tujuh puluh tiga meter persegi) dinyatakan batal atau tidak sah;-----

Berdasarkan dalil yang telah Tergugat uraikan diatas, maka secara yuridis cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo* menyatakan menerima dalil eksepsi Tergugat dan menyatakan tidak menerima alasan Gugatan Penggugat (*niet onvankelijke verklaard*);-----

II. DALAM POKOK PERKARA;-----



Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak beralasan dan tidak berdasar atas hukum, oleh karena itu Tergugat menyatakan menolak semua dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat dengan alasan sebagai berikut:-----

A. Keputusan TUN *in litis* Tidak Bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku ;-----

Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya menyatakan bahwa Keputusan TUN *in litis* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam ketentuan:-----

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut PP RI No. 40 Tahun 1996);-----

Penggugat dalam gugatannya halaman 9 menyatakan bahwa dikeluarkannya Keputusan TUN *in litis* bertentangan dengan Pasal 27 ayat (1) PP RI No. 40 Tahun 1996 karena pengajuan permohonan pembaharuan hak lama yaitu HGB No. 2878/Kel Tugu a.n. PT. Timah (Persero) Tbk kepada Tergugat pada tanggal 21 November 2017 melampaui jangka waktu 2 (dua) tahun sebagaimana diatur Pasal 27 ayat (1) PP RI No. 40 Tahun 1996;-----

2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP RI No. 24 Tahun 1997);-----

Penggugat dalam gugatannya halaman 10 menyatakan bahwa dikeluarkannya Keputusan TUN *in litis* bertentangan dengan Pasal 17 ayat (2) PP RI No. 24 Tahun 1997 karena penggugat tidak pernah dilibatkan dalam penetapan batas bidang tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa *a quo*;-----

Dalil Penggugat tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan karena dikeluarkannya Keputusan TUN *in litis* telah didasarkan pada 3 (tiga) aspek hukum yaitu :-----

1. Aspek Kewenangan;-----
  - a. Bahwa Pasal 19 ayat (1), ayat (3) dan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UU RI No. 5 Tahun 1960);-----

## Pasal 19

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;-----

(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Mentari Agraria;-----

## Pasal 35

(1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun;----

b. Bahwa Pasal 22 ayat (1) PP RI No. 40 Tahun 1996, mengatur :-----

## Pasal 22

(1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk;-----

c. Bahwa Pasal 5 dan Pasal 6 ayat (1) PP RI No. 24 Tahun 1997, mengatur :-----

## Pasal 5

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

## Pasal 6

(1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali



kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan Pejabat lain;-----

- d. Bahwa Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 9 Tahun 1999), mengatur :-----

**Pasal 3**

- (1) Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri;-----
- (2) Pemberian dan pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk;-----

- e. Bahwa Pasal 4 huruf b Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 2 Tahun 2013) mengatur :-----

**Pasal 4**

Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai :-----

- a. ...
- b. Pemberian Hak Guna Bangunan untuk badan hukum atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 20.000 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi); dan;-----
- f. Berdasarkan Pasal 19 ayat (1), ayat (3) dan Pasal 35 ayat (1) UU RI No. 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 22 ayat (1) PP RI No. 40 Tahun 1996 Jo. Pasal 5 dan Pasal 6 ayat (1) PP RI No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 9 Tahun 1999 Jo. Pasal 4 huruf b



Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 2 Tahun 2013 dapat dipahami bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri yang selanjutnya Menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk pemberian HGB yang luasnya tidak lebih dari 20.000 m<sup>2</sup> kepada badan hukum;-----

- g. Bahwa tanah yang sertifikatnya menjadi obyek sengketa terletak di kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, kota Depok dengan luas 12.073 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tujuh puluh tiga meter persegi);-----
- h. Berdasarkan dalil tersebut di atas maka Tergugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok berwenang untuk menerbitkan Keputusan TUN *in litis in casu* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 06676/Kelurahan Tugu tanggal 08 Januari 2018, Surat Ukur No : 01358/Tugu/2017 tanggal 02 Januari 2018 tertulis atas nama : PT. Timah (Persero) Tbk seluas 12.073 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tujuh puluh tiga meter persegi) yang pada tahun 2017 diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 186/HGB/BPN-10/27/2017 tanggal 06 Desember 2017 tentang Pembaharuan Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 12.073 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama Tergugat II Intervensi yang terletak di kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;-----

**2. Aspek Prosedur;-----**

- a. Bahwa Pasal 19 ayat (2) UU RI No. 5 Tahun 1960, mengatur :-----

**Pasal 19**

- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:-----
  - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;-----
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;-----
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa Pasal 2, Pasal 4 ayat (1), Pasal 5, Pasal 6 ayat (1), Pasal 33, Pasal 34 angka 1, Pasal 35, Pasal 36, Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39, Pasal 43, Pasal 48 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 9 Tahun 1999, mengatur :-----

## Pasal 2

- (1) Pemberian hak meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan;-----
- (2) Pemberian hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan dengan keputusan pemberian hak secara individual atau kolektif atau secara umum;-----

## Pasal 4

- (1) Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

## Pasal 5

- (1) Dalam rangka pemberian hak atas tanah atau Hak Pengelolaan. Dilakukan pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksa Tanah atau Tim Penelitian Tanah atau Petugas yang ditunjuk;-----
- (2) Susunan anggota dan tugas Panitia Pemeriksa Tanah dan Tim Penelitian Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Menteri;-----

## Pasal 6

- (1) Pemberian hak secara individual merupakan pemberian hak atas sebidang tanah kepada seseorang atau sebuah badan hukum tertentu atau kepada beberapa orang atau badan hukum secara bersama sebagai penerima hak bersama yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak;-----

## Pasal 33

Halaman 37 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis;---

(2) Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat : -----

1. Keterangan mengenai pemohon: -----

a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya; -----

b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:-----

a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya; -----

b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya); -----

c. Jenis tanah (pertanian, non pertanian); -----

d. Rencana penggunaan tanah; -----

e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);-----

3. Lain-lain : -----

a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon; -----

b. Keterangan lain yang dianggap perlu.-----

Pasal 34



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dilampiri dengan: -----

1. Non fasilitas Penanaman Modal: -----

a. Mengenai pemohon: -----

1. Jika perorangan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia; -----
2. Jika badan hukum : foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan ;----- penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku;-----

b. Mengenai tanahnya: -----

1. Data yuridis: sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya; -----
2. Data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada;-----
3. Surat lain yang dianggap perlu;-----

c. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon, sesuai contoh lampiran 3;-----

## Pasal 35

Permohonan Hak Guna Bagunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1), diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;-----

## Pasal 36

Setelah berkas pemohon diterima, Kepala Kantor Pertanahan:

1. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;-----

Halaman 39 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG

### 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. mencatat pada formulir isian sesuai contoh Lampiran 4;-----
3. memberitahukan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian sesuai contoh Lampiran 5. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai contoh Lampiran 6;-----

Pasal 37

- (1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----
- (2) Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran;-----
- (3) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan ;----  
kepada: -----
  - a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis atau data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*Konstatering Rapport*), sesuai contoh Lampiran 7; atau ;-----
  - b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara, sesuai contoh Lampiran 8; atau ;-----
  - c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan



dalam Risalah Pemeriksaan Tanah sesuai contoh  
Lampiran 9 ;-----

- (4) Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya;-----
- (5) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya;-----
- (6) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 10;-----

Pasal 38

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah untuk: -----
  1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 11;-
  2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya;-----
- (2) Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (6) dan



memeriksa kelayakan permohonan Hak Guna Bangunan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

- (3) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya;-----
- (4) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya. Sesuai contoh Lampiran 12;-----

Pasal 39

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (4), Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk: 1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 13. 2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya;-----
- (2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan mempertimbangkan pendapat dan Pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (4) dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3) Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (4), Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya;-----

### Pasal 43

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 sampai dengan Pasal 39 berlaku mutatis mutandis untuk permohonan perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Bangunan ;-----

### Pasal 48

Keputusan pemberian, perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atau keputusan penolakan pemberian, perpanjangan, atau pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (5), Pasal 38 ayat (3) dan Pasal 39 ayat (3) dan Pasal 43 disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak;-----

c. Bahwa Pasal 4, Pasal 6 dan Pasal 7 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 (Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2010), mengatur :-----

### Pasal 4

Ruang lingkup pengaturan peraturan ini meliputi :-----

- a. Kelompok dan jenis pelayanan;-----
- b. Persyaratan;-----
- c. Biaya;-----
- d. Waktu;-----
- e. Prosedur ; dan;-----
- f. Pelaporan;-----

### Pasal 6

Halaman 43 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



- (1) Persyaratan pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b adalah persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon agar permohonannya dapat diproses lebih lanjut;----
- (2) Persyaratan dimaksud pada ayat (1) adalah berupa dokumen pertanahan dan dokumen yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Peraturan ini;-----
- (3) Apabila persyaratan dimaksud pada ayat (2) tidak lengkap maka Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menolak berkas permohonan;-----
- (4) Penolakan dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau petugas yang ditunjuk;-----

Pasal 7

Biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c adalah biaya pelayanan yang diwajibkan kepada Pemohon sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan tentang Jenis dan Tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;-----

Pasal 9

Prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e adalah tahapan proses pelayanan untuk masing-masing jenis kegiatan sebagaimana bagan alir yang tercantum dalam Lampiran III peraturan ini;-----

- d. Bahwa Penerbitan Keputusan Tun *in litis* telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (vide Pasal 2, Pasal 4 ayat (1), Pasal 5, Pasal 6 ayat (1), Pasal 33, Pasal 34 angka 1, Pasal 35, Pasal 36, Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39, Pasal 43, Pasal 48 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 9 Tahun 1999 Jo. Pasal 4, Pasal 6, Pasal 7 dan Pasal 9 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2010), yang diuraikan sebagai berikut :-----
  - 1) Bahwa sesuai ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 9 Tahun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1999, pada tanggal 21 November 2017, PT Timah Tbk. yang diwakili oleh M. RIZA PAHLEVI selaku karyawan PT Timah Tbk. mengajukan permohonan Pembaharuan Hak Guna Bangunan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dengan melampirkan :-----

- a) Foto Copy KTP atas nama M. RIZA PAHLEVI;-----
- b) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2878/Tugu;-----
- c) Peta Bidang Tanah tanggal 23 Oktober 2017 Nomor : 2773/2017, NIB.10.27.01.09.18612;-----
- d) Foto Copy Akta Pendirian PT Timah (Persero) Tbk. Nomor : 1 Tanggal 2/8/1976 yang dibuat oleh dan dihadapan Imas Fatimah, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;-----
- e) Foto Copy Keputusan Menteri Kehakiman RI Nomor : Y.A.5/65/17 tanggal 05-02-1977;-----
- f) Foto Copy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan Perseroan (Persero) PT Timah Tbk disingkat PT. Timah (Persero) Tbk. Nomor 59 tanggal 13-06-2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Fathiah Helmi, Sarjana Hukum selaku Notaris di Jakarta;-----
- g) Foto Copy Surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor Nomor : AHU-AHA.01.03-0145808 tanggal 14-06-2017, perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan Perusahaan Perseroan (Persero) PT Timah Tbk;-
- h) Foto Copy Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Nomor : 00327/KEP/IZIN/KPPT/PB/VI/2016 tanggal 24 Juni 2016;-----
- i) Foto Copy Keputusan Kepala Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu kota Pangkal Pinang Nomor : 00420/KEP-IZIN/KPPT/VI/2016 tanggal 24-06-2016;-----
- j) Foto Copy Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas (PT) Nomor : TDP31.02.1.07.00159 tanggal 18-12-2012;

Halaman 45 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



- k) Foto Copy surat Keterangan Domisili Nomor : 168/KEL.OIN/VI/2016 tanggal 17-06-2016;-----
- l) Foto Copy Nomor Pokok Wajib Pajak/NPWP Nomor : 01.001.665.7-015.000;-----
- m) Foto Copy SPPT-PBB Tahun 2017 NOP.32.78.004.012.016-0261.0;-----
- n) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 21-11-2017;-----
- o) Surat Keterangan Nomor : 01/Tbk/KET-1030/17-S11.3 tanggal 21-11-2017;-----
- p) Surat Pernyataan Tanah-Tanah yang dipunyai Pemohon tanggal 21-11-2017;-----
- q) Surat Pernyataan Keabsahan surat-surat tanggal 21-11-2017;;-----

Kemudian Permohonan tersebut diterima oleh Kantor Pertanahan Depok dan dengan Tanda Terima Dokumen Nomor : 71023/2017 tanggal 21 November 2017. Terhadap Permohonan ini dilakukan pembayaran biaya SK Pembaharuan HGB Badan Hukum No. 02878/Tugu tanggal 21 November 2017;-----

- 2) Menindaklanjuti permohonan tersebut, Kepala Sub Bagian Tata Usaha atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok memberi tugas kepada Arpani A.Ptnh., MM. Dan R. Bayun Syhagunadi untuk melakukan penelitian dan pemeriksaan atas permohonan sertifikat tanah seluas 12.073 m<sup>2</sup> yang dimohonkan oleh PT Timah Tbk. sebagaimana tertuang dalam Surat Tugas Nomor : 75/ST.6.32.76/X1/2011 tanggal 21 November 2011;-----
- 3) Selanjutnya petugas pemeriksaan tanah/petugas Konstataasi yang ditunjuk Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok telah meneliti data yuridis dan data fisik serta telah datang ke lokasi yang dimohon untuk mengadakan pemeriksaan atas permohonan Pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama PT Timah Tbk. sebagaimana tertuang dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering Rapport) Nomor : 2330/2017. Hal ini sesuai



kentuan Pasal 33 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 9 Tahun 1999;-----

4) Berdasarkan Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering Rapport) Nomor : 2330/2017 diterbitkan Risalah Pengolahan Data (RPD) Pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama PT Timah (Persero) Tbk. tanggal 27 November 2017 dan selanjutnya diterbitkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor : 186/HGB/BPN-10.27/2017 tentang Pembaharuan Hak Guna Bangunan atas Tanah Seluas 12.073 m<sup>2</sup> atas nama PT Timah (Persero) Tbk.;-----

5) Atas Keputusan tentang Pembaharuan Hak Guna Bangunan tersebut, PT Timah (Tbk) mengajukan permohonan pendaftaran tanah dengan melampirkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor : 186/HGB/BPN-10.27/2017 yang disertai dengan pembayaran Pendaftaran SK Hak tanggal 8 Desember 2017. Kemudian dilakukan pencetakan Surat Ukur, Buku tanah dan sertifikat Hak Guna Bangunan;-----

e. Bahwa berdasarkan dalil tersebut di atas, dengan demikian penerbitan Keputusan TUN *in litis* telah memenuhi aspek prosedur.

3. ASPEK SUBSTANSI;-----

a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya halaman 9 menyatakan bahwa dikeluarkannya Keputusan TUN *in litis* bertentangan dengan Pasal 27 ayat (1) PP RI No. 40 Tahun 1996 karena pengajuan permohonan pembaharuan hak lama yaitu HGB No. 2878/Kel Tugu a.n. PT. Timah (Persero) Tbk kepada Tergugat pada tanggal 21 November 2017 melampaui jangka waktu 2 (dua) tahun sebagaimana diatur Pasal 27 ayat (1) PP RI No. 40 Tahun 1996;-----

Terhadap dalil tersebut Tergugat II Intervensi menyatakan dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum, dengan alasan :

1) Bahwa Pasal 35 ayat (1), ayat (2), Pasal 36 dan Pasal 40 UU RI No. 5 Tahun 1960, mengatur :-----

Pasal 35



- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun;-----
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun;-----

Pasal 36

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah : -----
  - a. warganegara Indonesia; -----
  - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;-----
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;-----

Pasal 40

- Hak Guna Bangunan hapus karena :-----
- a. Jangka waktunya berakhir;-----
  - b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;-----
  - c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Dicabut untuk kepentingan umum;-----
- e. Ditelantarkan;-----
- f. Tanahnya musnah;-----
- g. Ketentuan Pasal 36 ayat (2).;-----

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, pemberian HGB dapat diberikan kepada suatu badan hukum dengan jangka waktu paling lama 30 tahun yang dapat diperpanjang paling lama 20 tahun dan hapus antara lain karena jangka waktunya berakhir.

- 2) Lebih lanjut Pasal 19, Pasal 25, Pasal 26, Pasal 35 PP RI No. 40 Tahun 1996, mengatur :-----

## Pasal 19

Yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Warga Negara Indonesia; -----
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;-----

## Pasal 25

- (1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun;-----
- (2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama;-----

## Pasal 26

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat : -----



- a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut; -----
  - b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan ;-----
  - c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19;-----
  - d. tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan;-----
- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan;-----

Pasal 35

- (1) Hak Guna Bangunan hapus karena : -----
- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;-----
  - b. dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena : -----
    - 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau ;-----
    - 2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau ;-----
    - 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap; -----



- c. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir; -----
  - d. dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961; -----
  - e. ditelantarkan; -----
  - f. tanahnya musnah; -----
  - g. ketentuan Pasal 20 ayat (2).;-----
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan sebagai-mana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Presiden;-----

Berdasarkan ketentuan Pasal 19, Pasal 25, Pasal 26, Pasal 35 PP RI No. 40 Tahun 1996 tersebut di atas, maka terhadap tanah yang sama dapat diberikan perpanjangan paling lama 20 (dua puluh) tahun atau dapat diberikan pembaharuan hak guna bangunan kepada bekas pemegang hak guna bangunan apabila memenuhi persyaratan antara lain :-----

- 1) tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan;-----
  - 2) sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;-----
  - 3) syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;-----
  - 4) pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 19 PP No. 40 Tahun 1996;-----
  - 5) tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan;-----
- Berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tidak berarti bahwa hak dari pemegang HGB menjadi hilang untuk mengajukan pembaharuan dan terhadap bekas pemegang hak tanah tersebut diberikan hak prioritas untuk mengajukan pembaharuan hak guna bangunan;-----
- 3) Dalam sengketa *a quo* tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa PT. Timah Tbk. tanahnya masih dipergunakan dengan



baik oleh Tergugat II Intervensi sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut (vide pasal 26 PP RI No. 40 Tahun 1996). Dengan demikian terhadap tanah tersebut dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat II Intervensi;-----

- b. Penggugat dalam gugatannya halaman 10 menyatakan bahwa dikeluarkannya Keputusan TUN *in litis* bertentangan dengan Pasal 17 ayat (2) PP RI No. 24 Tahun 1997 karena penggugat tidak pernah dilibatkan dalam penetapan batas bidang tanah yang sertifikatnya menjadi objek sengketa *a quo*.;-----

Terhadap dalil tersebut Tergugat II Intervensi menyatakan dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum, dengan alasan :-----

- 1) Bahwa dalam memaknai peraturan perundang-undangan harus secara berantai (*gelede normstelling*) yang artinya dalam memaknai suatu peraturan perundang-undangan harus secara menyeluruh dan tidak terpisah-pisah dimulai dari judul, batang tubuh sampai dengan penjelasan serta lampiran dan bertingkat yang artinya dalam memaknai suatu peraturan perundang-undangan tidak hanya berhenti dalam Undang-Undang saja, tetapi juga peraturan pelaksana dari Undang-Undang tersebut dan peraturan-peraturan lain yang terkait.;-----
- 2) Bahwa Pasal 17 PP RI No. 24 Tahun 1997, mengatur :-----

Pasal 17

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan;-----  
-
- (2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara



sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan;-----

- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;-----
- (4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri;-----

Berdasarkan Pasal 17 PP RI No. 24 Tahun 1997 dapat dipahami bahwa untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, maka terhadap tanah tersebut, ditetapkan letak-letaknya, batas-batasnya untuk kemudian dilakukan pengukuran dan ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah. Penetapan batas dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan yang merupakan pemegang hak atas tanah di luar areal tanah yang dilakukan pengukuran;-----

- 3) Dalam sengketa a quo Penggugat tidak menerapkan norma berantai/*gelede normstelling*, karena gugatan Penggugat hanya mendasarkan pada Pasal 17 ayat (2) PP RI No. 24 Tahun 1997, yang pada pokoknya mengatur dalam penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penggugat tidak memperhatikan ketentuan Pasal 17 ayat (3) PP RI No. 24 Tahun 1997 yang pada pokoknya mengatur bahwa penetapan batas dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan yang merupakan pemegang hak atas tanah.;--
- 4) Dalam sengketa a quo Penggugat tidak dapat dikualifikasi sebagai pihak yang berkepentingan dalam penetapan batas-batas, karena pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) PP RI No. 24 Tahun 1997 adalah pihak yang merupakan pemegang hak atas tanah di luar areal tanah yang dilakukan pengukuran, sedangkan Penggugat tidak memiliki tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi;-----



- 5) Faktanya Penggugat hanya memiliki bangunan tanpa izin di atas tanah HGB No. 06676 atas nama PT Timah (Persero) Tbk. *in casu* Tergugat II Intervensi selaku pemegang sah HGB atas tanah tersebut yang menjadi objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi, bukan di luar areal tanah yang dilakukan pengukuran. Dengan demikian Penggugat tidak mempunyai kepentingan terhadap obyek sengketa *a quo* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) PP RI No. 24 Tahun 1997;-----

B. KEPUTUSAN TUN *IN LITIS* TIDAK BERTENTANGAN DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK

Dalil Penggugat yang menyatakan bahwa keputusan TUN *in litis* bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana dalam gugatannya halaman 10 sampai dengan halaman 12 adalah dalil yang tidak berdasar dan tidak beralasan hukum karena :-----

1. Keputusan TUN *in litis* tidak bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum;-----
  - a. Dalam gugatan halaman 10, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa dikeluarkannya Keputusan TUN *in litis* telah nyata-nyata melanggar peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu PP RI No. 40 Tahun 1996 dan PP RI No. 24 Tahun 1997. Selain itu Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat mengabaikan perkara di Pengadilan Negeri Depok Register Nomor 90/Pdt.G/2017/PN.Dpk tanggal 24 Januari 2018 yang masih dalam upaya hukum banding serta Permohonan Penggugat dengan surat Nomor : 105/SJC/Per./XI/2017 tanggal 29 November 2017 perihal : Permohonan agar diblokir dan tidak diperpanjang sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2878 an. PT. Timah (Persero) Tbk yang telah berakhir haknya pada tanggal 20 Oktober 2012 hingga perkara di Pengadilan Negeri Depok Register Nomor 90/Pdt.G/2017/PN.Dpk tanggal 24 Januari 2018 berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) sehingga Tergugat tidak memenuhi Asas Kepastian Hukum;-----
  - b. Bahwa yang dimaksud dengan Asas Kepastian Hukum menurut penjelasan Pasal 3 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi Dan Nepotisme (selanjutnya disebut



UU RI No. 28 Tahun 1999) adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara;-----

c. Bahwa yang dimaksud dengan Asas Kepastian Hukum menurut penjelasan Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut UU RI No. 30 Tahun 2014) adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan;-----

d. Bahwa keluarnya Keputusan TUN *in litis* telah sesuai dengan Asas Kepastian Hukum karena telah dikeluarkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu UU RI No. 5 Tahun 1960, PP RI No. 40 Tahun 1996, PP RI No. 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 9 Tahun 1999 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 2 Tahun 2013 sebagaimana telah diuraikan pada bagian A. Keputusan TUN *in litis* Tidak Bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undang;-----

2. Keputusan TUN *in litis* tidak bertentangan dengan Asas Tertib Penyelenggaraan Negara;-----

Dalam gugatan halaman 11, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa dikeluarkannya Keputusan TUN *in litis* yang nyata-nyata telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan adalah bentuk kesewenang-wenangan Tergugat sebagai Penyelenggara Negara dalam menjalankan tugas dan fungsinya;-----

Bahwa yang dimaksud dengan Asas Tertib Penyelenggaraan pemerintahan menurut penjelasan Pasal 3 angka 2 UU RI No. 28 Tahun 1999 adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian Penyelenggara Negara;-----

Bahwa Penggugat telah keliru dengan mendalilkan bahwa Tergugat telah melanggar asas Tertib Penyelenggaraan Negara karena setiap tindakan yang dilakukan oleh Tergugat untuk memproses hingga



menerbitkan Keputusan *a quo* semuanya telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana ketentuan dalam UU RI No. 5 Tahun 1960, PP RI No. 40 Tahun 1996 sebagaimana telah di uraikan dalam dalil sebelumnya;-----

3. Keputusan TUN *in litis* tidak bertentangan dengan Asas Akuntabilitas.

Dalam gugatan halaman 12, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa dikeluarkannya Keputusan TUN *in litis* yang nyata-nyata telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai hasil akhir dari tugas dan fungsinya sebagai penyelenggara negara, tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara;-----

Bahwa yang dimaksud dengan Asas Akuntabilitas menurut penjelasan Pasal 3 angka 7 UU RI No. 28 Tahun 1999 adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggara Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-

Bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan yang bertentangan dengan Asas Tertib Penyelenggaraan Negara karena telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan sehingga dapat dipertanggung-jawabkan kepada masyarakat;-----

Selain apa yang telah Tergugat II Intervensi sampaikan, Tergugat II Intervensi mohon agar Majelis hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara *a quo* dapat mempertimbangkan adanya potensi kerugian negara apabila Keputusan TUN *in litis* dibatalkan oleh Majelis Hakim sebagai berikut :-----

Bahwa sebagai bahan pertimbangan atas potensi kerugian Negara apabila dibatalkannya Keputusan TUN *in litis* oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara *a quo*, sebagai berikut:-----

1. Hilangnya Tanah Negara Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 006676/Kelurahan Tugu tanggal 08 januari 2018, Surat Ukur No : 01358/Tugu/2017 tanggal 02 Januari 2018 , tertulis atas nama : PT. Timah (Persero) Tbk seluas 12.073 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tujuh puluh tiga meter persegi), yang pada tahun 2017 diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 186/HGB/BPN-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10/27/2017 tanggal 06 Desember 2017 tanggal 06 Desember 2017 tentang Pembaharuan Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 12.073 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tujuh puluh tiga meter persegi) atas nama PT. Timah (Persero) Tbk yang terletak di kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, kota Depok;-----

2. Bahwa saat ini di atas tanah tersebut secara fisik maupun yuridis dikuasai oleh Pemohon dan akan dipergunakan untuk perumahan karyawan;-----

Tergugat sebagaimana yang Tergugat sampaikan dalam Eksepsi dan jawaban pokok perkara, Tergugat II Intervensi memohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara *a quo* dengan putusan sebagai berikut :-----

## MEMUTUS

### DALAM EKSEPSI :-----

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;-----
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.;-----

### DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan sah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 006676/Kelurahan Tugu tanggal 08 januari 2018, Surat Ukur No : 01358/Tugu/2017 tanggal 02 Januari 2018 , tertulis atas nama : PT. Timah (Persero) Tbk seluas 12.073 m<sup>2</sup> (dua belas ribu tujuh puluh tiga meter persegi) beserta lampirannya;-----
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;-----

Bahwa, terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, pihak Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 8 Nopember 2018 yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil gugatannya ;-----

Bahwa, terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 22 Nopember 2018 yang pada pokoknya tetap pada dalil – dalil jawabannya ;-----

Bahwa, terhadap dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi mengajukan Dupliknya tertanggal 21 Nopember 2018 yang pada pokoknya tetap pada dalil – dalil jawabannya ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Atas permintaan Kuasa Penggugat, telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat atau Sidang Lokasi Pada hari Jumat, tanggal 14 Desember 2018, yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini ;-----

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopi nya dan bukti-bukti surat tersebut telah diberi tanda P-1 sampai dengan P- 16, sebagai berikut :-----

No urut	Bukti	Uraian
1	P – 1	Fotocopy Akta ganti rugi tanggal 8 Juni 2002 ;----- ( (Sesuai dengan asli) ;-----
2	P – 2	Fotocopy Hasil Pemeriksaan Laboratorium Air Minum Isi Ulang, tanggal 28 September 2002 ; ----- ( Sesuai dengan asli) ;-----
3	P – 3	Fotocopy Jual Beli Bangunan Toko dan Pemindahan Hak tanggal 21 Juni 2010 ; ----- (Sesuai dengan asli) ;-----
4	P – 4	Fotocopy Surat Peringatan yang diterbitkan Tergugat II Intervensi tanggal 5 Februari 2017 ; ----- ( Fotocopy dari fotocopy ) ;-----
5	P – 5	Fotocopy Surat Pemberitahuan yang diterbitkan Tergugat II Intervensi, tanggal 6 Maret 2017 ; ----- (Fotocopy dari fotocopy) ;-----
6	P – 6	Fotocopy Surat Kuasa Hukum Penggugat No. 008/Per./SJC/III/2017, Tanggal 17 Maret 2017 yang ditujukan kepada Tergugat II Intervensi dan ditembuskan kepada Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara ;----- ( Sesuai dengan asli ) ;----- lampiran ( Fotocopy dari fotocopy ) ;-----
7	P - 7	Fotocopy Surat Kuasa Hukum Penggugat No. 027/Per.SJC/IV/2017, tanggal 06 April 2017 yang ditujukan kepada Tergugat II Intervensi dan ditembuskan kepada Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara ;----- ( Sesuai dengan asli ) ;----- lampiran ( Fotocopy dari fotocopy ) ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8 P – 8 Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor : 90 /Pdt.G/2017/PN.Dpk, tanggal 17 Januari 2018 ;----- ( Fotocopy sesuai dengan legalisir ) ;-----
- 9 P – 9 Fotocopy Surat Permohonan Blokir No. 105/SJC/Per/XI/2017, tanggal 29 Nopember 2017 yang ditujukan kepada Tergugat dan ditembuskan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang ; (Sesuai dengan asli ) ;----- lampiran ( Fotocopy dari fotocopy ) ;-----
- 10 P – 10 Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor : 186/HGB/BPN-10/27/2017, Tanggal 6 Desember 2017 ; ----- ( Sesuai dengan asli ) ;-----
- 11 P – 11 Fotocopy Surat Permohonan Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor : 186/HGB/BPN-10/27/2017, tanggal 6 Desember 2017 ; - (Sesuai dengan asli ) ;----- lampiran ( Fotocopy dari fotocopy ) ;-----
- 12 P – 12 Fotocopy Tanda Terima Memori Banding Perkara Register No. 90/Pdt.G/2017/pn.Dpk, dari Pengadilan Negeri Depok, tanggal 15 Mei 2018 ;----- ( Sesuai dengan asli ) ;-----
- 13 P – 13 Fotocopy Surat Somasi/Teguran Nomor 039/SJC/Som/VII/2018 untuk segera menghentikan pemagaran tembok secara melawan hukum ;----- ( Fotocopy dari fotocopy ) ;-----
- 14 P – 14 Fotocopy Surat dari A&Z Law Office berkedudukan dan beralamat kantor di Wisma Metropolitan I Lantai 3 A Jl. Jendral Sudirman Kav 29- 31, Jakarta 12920, tanggal 10 Juli 2018, Perihal : Jawaban Surat Somasi/ Teguran ;----- (Sesuai dengan asli ) ;-----
- 15 P – 15 Fotocopy Surat Nomor : 041/SJC/Per/VII/2018, tanggal 18 Juli 2018, Perihal : Penegasan Tertulis atas Terbitnya HGB No. 6676/Tugu atas nama PT Timah ( Persero ) Tbk yang terletak di Jl. Tugu Raya, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok ( Sesuai dengan asli ) ;-----

Halaman 59 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG

#### 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)



16 P - 16 Lampiran ( fotocopy dari fotocopy ) ;-----  
Fotocopy Perkara Perdata dengan Register Nomor :  
205/Pdt.G/2018/PN DPK,tanggal 20 September 2018 yang  
terdaftar pada SIPP Pengadilan Negeri Depok antara ; -----

1. Yuni Chandra Nurjana ;-----
  2. Simin Suwito ;-----
  3. Saida Nainggolan;-----
- Selaku Para Penggugat ;-----

M ELAWAN

1. PT Timah Persero Tbk ;-----
2. PT Timah Karya Persada Properti ;-----
3. Walikota Depok cq Kelurahan Tugu ;-----
4. Walikota Depok cq Kecamatan Cimanggis  
;-----Selaku Para  
Tergugat ;-----

(Fotocopy dari Fotocopy ) ;-----

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dali Jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat-alat bukti surat berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup, dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya atau foto copy nya dan bukti-bukti tersebut telah diberi tanda T-1 sampai T-3, sebagai berikut:-----

No urut	Bukti	Uraian
1	T-1	Fotocopy Buku Tanah SHGB Nomor : 06676/Tugu A. N PT TIMAH ;----- (Sesuai dengan asli ) ;-----
2	T-2	Fotocopy warkah SHGB Nomor : 6676/Tugu An PT TIMAH, yang terdiri dari ;----- <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Sampul Warkah atas nama PT Timah ;-----</li> <li>b) Surat Permohonan ;-----</li> <li>c) Surat Kuasa ;-----</li> <li>d) Fotocopy KTP atas nama M Reza Pahlevi ;-----</li> <li>e) Fotocopy KTP atas nama Deni Ahmad Firdaus;-----</li> <li>f) Fotocopy Surat Pendaftaran Surat Keputusan Hak ;--</li> <li>g) Fotocopy Surat Perintah Setor ;-----</li> <li>h) Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan</li> </ol>

Halaman 60 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor :  
186/HGB/BPN-10.27/2017 ;-----

(Sesuai dengan asli )  
;-----Lampiran didalamnya  
yang difotocopy ;-----

- 3 T- 3 Fotocopy Buku Tanah SHGB Nomor : 14 / Tugu atas nama Badan Pimpinan Umum Perusahaan Tambang Timah Negara Berkedudukan di Jakarta ;-----  
(Sesuai dengan asli ) ;-----

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat-alat bukti surat berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup, dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya atau foto copynya dan bukti-bukti tersebut telah diberi tanda bukti T.II Int -1 sampai dengan bukti T.II Int-28, adalah sebagai berikut:-----

No urut	Bukti	Uraian
1	T.II Int- 1	Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06676 Tahun 2018;----- ( Sesuai dengan asli ) ;-----
2	T .II.Int- 2	Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Depok dengan Register Perkara Nomor : 90/Pdt.G/2017/PN/Dpk, Tanggal 24 Januari 2018 ;----- ( Fotocopy sesuai dengan salinan resmi ) ;-----
3	T .II Int-3	Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 12/G/2009/PTUN-JKT ;----- (Fotocopy ) ;----- -
4	T.II.Int-4	Fotocopy dari Buku Usaha Memahami Undang – Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku I Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara Karangn Indroharto,SH, Pustaka Sinar Harapan Cetakan 9, 2005 halaman 35 sampai dengan 40 ;----- ( Fotocopy ) ;-----
5	T.II Int - 5	Fotocopy Surat tanda Bukti Hak Guna Bangunan No. 14 yang terletak Daerah Swatantera I Jawa Barat ,D



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Swantarantera II Bogor ,Kecamatan Cimanggis Desa Tugu yang dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Bogor, tanggal 18 April 1968 ;-----

(Sesuai dengan asli ) ;-----

7 T . II Int -7 Fotocopy Surat Kuasa Nomor 262/Tbk/KU-0000/17-S 11.2 dari Derektur Utama PT Timah Tbk kepada Deni Ahmad Firdaus, Dkk untuk mengurus Pembaharuan Sertipikat Tanah HGB No. 2878/Tugu,Tanggal 06 September 2017 ;-----  
( Fotocopy dari fotocopy ) ;-----

8 T .II Int- 8 Fotocopy Surat Permohonan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok yang ditandatangani oleh M Riza Pahlevi selaku Direktur Utama PT Timah Tbk tanggal 21 Nopember 2017 yang dilampiri oleh :-----

a) Fotocopy Surat Pernyataan tanah- tanah yang dipunyai Pemohon ;-----

b) Fotocopy Surat Pernyataan telah menguasai sebidang tanah ;-----

c) Fotocopy Surat Pernyataan kebenaran data Yuridis ;----  
( Sesuai dengan asli ) ;-----

T.IIIInt -8.a Fotocopy KTP Atas nama M Riza Pahlevi ; ( Fotocopy ) ;-----

9 T.II Int – 9 Fotocopy Tanda Terima Dokumen Nomor : 71023/2017, Tanggal 21 Nopember 2017 ( Fotocopy dari fotocopy ) ;-----

10 T.II.Int - 10 Fotocopy Bukti Pembayaran Permohonan SK Pembaharuan HGB Badan Hukum No. 02878 – Tugu Tanggal 21 Nopember 2017 ;----- ( Fotocopy dari fotocopy ) ;-----

11 T .II Int-11 Fotocopy Surat Tugas Nomor : 75/ST.6.32.76/XI/20111 yang ditandatangani oleh Kepala Sub Bagian Tata Usaha An Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, Tanggal 21 Nopember 2011 ;- ( Sesuai dengan asli ) ;-----

12 T.II Int- 12 Fotocopy Risalah Pemeriksaan Tanah ( Konstatering Rapport ) Nomor : 2330/2017 tanggal 21 Nopember 2017 ; --  
( Sesuai dengan asli ) ;-----

13 T.II Int- 13 Fotocopy Risalah Pengolahan Data (RPD) Pembaharuan

Halaman 62 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG

#### 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

Hak Guna Bangunan atas nama PT Timah ( Persero ) Tbk,  
Tanggal 27 Nopember 2017 ;-----

( Sesuai dengan asli ) ;-----

14 T.II.Int- 14 Fotocopy Berita Acara Pemeriksaan Lapang oleh Anggota  
Pemeriksaan Tanah, Tanggal 21 Nopember 2017 ; -----

( Sesuai dengan asli ) ;-----

15 T.II.Int- 15 Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota  
Depok Nomor : 186/HGB/BPN-10.27/2017 Tentang  
Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 12.073  
M2 atas nama PT timah ( Persero ) Tbk berkedudukan di  
Pangkal Pinang Terletak di Kelurahan Tugu Kecamatan  
Cimanggis Kota depok Tanggal 6 Desember 2017 ;-----

(Sesuai dengan  
asli ) ;-----

16 T.II.Int- 16 Fotocopy Surat Permohonan Pendaftaran Hak Guna  
Bangunan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok  
yang ditandatangani oleh Deni Ahmad Firdaus selaku Kuasa  
dari PT Timah Tbk ;-----

( Sesuai dengan asli ) ;-----

17 T.II.Int- 17 Fotocopy Surat Perintah Setor Nomor : Berkas Permohonan:  
75398/2017, Tanggal 8 Desember 2017 ;-----

( Sesuai dengan asli ) ;-----

18 T.II Int- 18 Fotocopy Tanda Terima Dokumen Nomor : Berkas  
Permohonan : 75398/2017, Tanggal 8 Desember 2017 ;---

( Sesuai dengan asli ) ;-----

19 T.II Int-19 Fotocopy Bukti Pembayaran Pendaftaran SK Hak Tanggal 8  
Desember 2017 ;

----- ( Sesuai dengan  
asli ) ;-----

20 T.II Int- 20 Fotocopy surat Pernyataan Dan Permohonan tanggal 5 Juni  
1994, atas nama ;-----

1. Endang ;-----
2. Sudaryanto ;-----
3. Lely Junaidi ;-----
4. Karta ;-----



( Sesuai dengan Fotocopy ) ;-----

21 T.II Int- 21 Fotocopy surat Direktur Sumber Daya Manusia PT Tambang Timah ( Persero ) U.B Kepala Perwakilan Jakarta Nomor : 214.JKT/UM-0530/94-S6, tanggal 2 Agustus 1994, kepada ;-----

1. Endang ;-----
2. Sudaryanto ;-----
3. Lely Junaidi ;-----
4. Karta ;-----

( Sesuai dengan Fotocopy ) ;-----

22 T .II Int-22 Fotocopy Surat Keterangan Kepala Divisi Manajemen Aset PT Timah ( Persero ) Tbk Nomor : 01/Tbk/KET-1030/17-S11.3 tanggal 21 Nopember 2017 ;-----

( Sesuai dengan fotocopy ) ;-----

25 T.II.Int-25 Fotocopy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1976 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Negara Tambang Timah Menjadi Perusahaan Perseroan ( Persero ) ( Informandum ) ;-----

26 T.II.Int-26 Fotocopy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Tambang Timah ( Persero ) Nomor 1 Tanggal 2 Agustus 1976 ;-----  
( Sesuai Kutipan ) ;-----

27 T.II.Int-27 Fotocopy Perjanjian Nomor 19/Tbk/SP-0000/17-S11.4, Tanggal 31 Januari 2017 antara PT Timah ( Persero ) Tbk dengan PT Timah Karya Persada Properti Tentang Pendayagunaan dan Pengelolaan Aset Milik PT Timah ( Persero ) Tbk ;-----  
( Sesuai dengan asli ) ;-----

28 T.II.Int-28 Fotocopy Surat Direktur SDM 7 Umum PT Timah (Persero ) Tbk Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Nomor 339/tbk/PTH- 4000/17.S.11.6.3, tanggal 25 Agustus 2017 Perihal Permohonan Keterangan Kepemilikan Lahan ;-----  
( Sesuai dengan asli ) ;-----

29 T.II.Int-29 Fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepada Direktur SDM 7 Umum PT Timah ( Persero ) Tbk  
Nomor 82777-32.76/VIII/2017, Tanggal 30 Agustus 2017  
Perihal : Permohonan Keterangan Kepemilikan Lahan ;-----  
( Sesuai dengan asli ) ;-----

**Catatan** : Bahwa Untuk Bukti T.II.Int.6, Kuasa Tergugat II Intervensi pada persidangan Tanggal 20 Desember 2018, menyatakan bahwa terhadap bukti tersebut pihaknya tidak akan mengajukan sebagai bukti tertulis dan akan menarik bukti yang telah diserahkan tersebut ;-----

Bahwa, Pihak Penggugat tidak menggunakan kesempatan untuk mengajukan saksi walaupun telah diberi kesempatan oleh Hakim Ketua Sidang namun kesempatan tersebut tidak digunakan ;-----

Bahwa, Tergugat mengajukan 1 ( satu ) orang saksi faktanya dalam perkara ini, bernama : **R, BAYUN SYAHGUNADI, Tempat tanggal Lahir, Bandung, 10-06-1962, Jenis Kelamin Laki – laki, Tempat Tinggal, Villa Bogor Indah III Blok AA.105, RT/RW.001/014, Kelurahan Kedunghalang, Kecamatan Kota Bogor Utara, Agama Islam, Pekerjaan PNS Pada Kantor BPN Kota Depok, Kewarganegaraan Indonesia** ;-----

Adapun keterangan saksi sebagai berikut :-----

- Saksi menerangkan bahwa saksi adalah salah satu Aparatur Sipil Negara (ASN) Pada Kantor Pertanahan Kota Depok ;-----
- Saksi menerangkan bahwa berdasarkan Perintah Atasannya diperintahkan oleh Atasan untuk meninjau lapangan / Lokasi Lahan PT Timah Tbk untuk melakukan pendataan fisik dan data yuridis pada sertifikat yang tanahnya menjadi objek sengketa berdasarkan surat tugas dari atasannya ;-----
- Saksi menerangkan bahwa Pemeriksaan Data fisik Tanah didalam lahan tersebut terdapat patok lama pembatas dan plang Nama yang bertuliskan Tanah ini Milik PT Timah Tbk ;-----
- Saksi menerangkan bahwa saksi tidak tahu untuk apa PT Timah Tbk memohon untuk mengukur lahan milik PT Timah Tbk, dikarenakan Tupoksinya sebagai Bagian Pengadaan Tanah P dan berdasarkan Perintah Atasan saksi hanya menjalankan tugasnya saja ;-----

Untuk keterangan saksi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini; -----

Halaman 65 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, Tergugat II Intervensi telah mengajukan 1 ( satu ) saksi faktanya bernama : **Syahril Ibrahim, Tempat tanggal Lahir, Jakarta 4- 6- 1961, Jenis Kelamin Laki – laki, Tempat Tinggal Komplek Timah Blok CC – 19 Rt/RW.005/012, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan swasta** ;-----

Adapun keterangan saksi fakta sebagai berikut :-----

- Saksi menerangkan bahwa saksi tinggal di komplek PT Timah Desa Tugu Kecamatan Cimanggis, sejak Tahun 1978 yang ikut orang tuanya yang merupakan Pegawai PT Timah dari usia 17 Tahun ;-----
- Saksi menerangkan bahwa komplek Timah tersebut merupakan Milik PT Timah berdasarkan keterangan Plang yang ada di dalam Lokasi ;-----
- Saksi menerangkan bahwa sejak Tahun 1978 hanya ada 1 ( satu ) Komplek Pegawai saja selebihnya tanah kosong / tanah lapang, namun Pada Tahun 1992 banyak Mantan Pegawai PT Timah Tbk mendirikan bangunan secara permanen walaupun tanpa ada ijin dari PT Timah ;-----
- Saksi menerangkan bahwa salah satu mantan Pegawai PT Timah Tbk atas nama S. Dolok Saribu juga ikut mendirikan lapak di atas lahan milik PT Timah Tbk ;-----
- Saksi menerangkan bahwa lahan milik S. Dolok Saribu yang asalnya membeli dari, T. Tampubolon dijual kembali kepada Iriani Girsang sampai adanya gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung ;-----

Untuk keterangan saksi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini; -----

Dan mengajukan 2 ( dua ) orang ahlinya masing – masing bernama :-----

1. **Prof Dr. ASEP WARLAN YUSUF,S.H,M.H,Tempat tanggal Lahir, Bandung, 09-07-1960, Jenis Kelamin Laki – laki, Tempat Tinggal, Jl. Solo No. 38 RT/RW.005/011, Kelurahan Antapani Kidul, Kecamatan Antapani, Agama Islam, Pekerjaan Dosen Pada Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan Bandung (Jabatan Guru Besar ) Kewarganegaraan Indonesia;**-----

Adapun keterangan ahli sebagai berikut :-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ahli menerangkan bahwa menerbitkan KTUN adalah Tindakan Hukum Administrasi dan sifatnya menimbulkan akibat hukum untuk menciptakan hak dan kewajiban , suatu Kepentingan hukum harus didasarkan pada hubungan hukum. kepentingan hukum tidak serta merta timbul tanpa adanya hubungan hukum sebelumnya. Dalam Konteks Peradilan TUN hak dari Penggugat yang dirugikan harus didasarkan pada hubungan hukum yang telah menimbulkan pengaruh pada kepentingan hukum Penggugat sebagai akibat langsung dari Putusan TUN dan bukan sebagai akibat dari peristiwa hukum lain meskipun ada kaitannya ;-----
- Ahli menjelaskan bahwa seseorang hanya boleh mengajukan gugatan jika dirinya memiliki kepentingan langsung berkaitan dengan adanya suatu Keputusan TUN ;-----
- Ahli menjelaskan dalam melaksanakan tindakan hukum Publik, Pemerintah harus didasarkan oleh asas – asas hukum dan kaidah – kaidah hukum yang dijalankan secara konsisten , Asas- asas AAUPB, pun harus diperhatikan ;---
- Ahli menjelaskan bahwa unsur kehati hatian dan kepastian hukum harus diperhatikan dalam mengeluarkan keputusan , sehingga unsur legalitas dan tidak adanya penyalahgunaan wewenang sudah terjadi atau terpenuhi dengan demikian tidak ada pelanggaran terhadap AAUPB ;-----

Untuk keterangan ahli selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini; -----

2. **IDA NURLINDA,SH, Tempat tanggal Lahir, Bandung,26-27-1962 , Jenis Kelamin,Perempuan, Tempat Tinggal, Jl. Guntur Sari I No. 25 RT/RW.001/004, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkung, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, (Jabatan Guru Besar Ilmu Hukum Agraria) Pada Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran Bandung, Kewarganegaraan Indonesia ;-----**

Adapun keterangan ahli sebagai berikut :-----

- Ahli menjelaskan HGB adalah salah satu hak atas tanah yang dikenal di sistem hukum tanah nasional diatur dalam Bagian V UUPA Pasal 35 sampai 40 dan diatur lebih lanjut di PP Nomor 40 Tahun 1996 khususnya Bab III Pasal 19 sampai Pasal 38 ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ahli menjelaskan HGB dapat diberikan diatas tanah negara untuk jangka waktu 30 Tahun dan dapat diperpanjang selama 20 Tahun, kepada pemegang HGB dapat dapat diberikan pembaharuan hak di atas tanah yang sama dengan beberapa syarat yang harus dipenuhi ;-----
- Ahli menjelaskan Pemberian dan Pembatalan hak atas tanah negara dan penggelolaannya diatur dalam ketentuan Pasal 27 ayat 1 PP Nomor 40 Tahun 1996 Jo Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional ( PMNA/Ka.BPN ) Nomor 9 Tahun 1999 ;-----
- Ahli menjelaskan dalam hukum Agraria dikenal adanya hak prioritas yang dilandasi oleh oleh asas hukum umum ini diatur dalam Pasal 26 ayat 1 PP Nomor 40 Tahun 1996 dan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 24 ayat 2 dan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/Ka.BPN ) Nomor 9 Tahun 1999 ;-----
- Ahli menjelaskan bila HGB berakhir, pemegang hak tidak harus melakukan perpanjangan atau pembaharuan dan HGB tidak otomatis hapus dan tanah itu kembali menjadi tanah negara , Menurut Pasal 40 hurup a UUPA Jo Pasal 35 ayat 1 hurup a PP Nomor 40 tahun 1996 salah satu sebab hapusnya HGB adalah karena jangka waktunya berakhir , namun demikian hapusnya HGB dimaksud tidak otomatis menyebabkan tanah tersebut menjadi tanah negara bebas, Pemilik HGB berkewajiban menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGB kepada negara disertai dengan penyerahan sertifikat HGB yang telah hapus/habis jangka waktunya kepada Kepala Kantor Pertanahan di mana tanah bersertifikat HGB tersebut terletak, Pasal 30 hurup d dan e PP Nomor 40 Tahun 1996 mengatur tata cara hapusnya HGB di atas tanah negara ;-----

Untuk keterangan ahli selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;-----

Bahwa, Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing – masing telah menyampaikan Kesimpulan secara tertulis tertanggal 14 Februari 2018 yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;-----

Bahwa, selanjutnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;---

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut dalam duduk sengketa di atas;-----

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam Gugatan Tata Usaha Negara ini adalah **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 06676/Kelurahan Tugu tanggal 08 Januari 2018, Surat Ukur No: 01358/Tugu/2017 tanggal 02 Januari 2018 seluas 12.073 M2 a.n PT. Timah (Persero) Tbk. berkedudukan di Pangkal Pinang;**-----

Menimbang, bahwa pada pokoknya dalam surat gugatan Penggugat mendalihkan bahwa penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku, serta asas- asas umum pemerintahan yang baik;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menanggapi melalui surat jawabannya tertanggal 4 Oktober 2018 dan 25 Oktober 2018, yang pada pokoknya menolak gugatan Penggugat ;-----

Menimbang bahwa dalam surat jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi selain menanggapi mengenai pokok sengketa juga memuat terkait tangkisan terhadap formal gugatan ( eksepsi ) ;-----

Dalam Eksepsi ;-----

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang dituangkan dalam surat jawabannya pada pokoknya sebagai berikut :-----

Eksepsi Tergugat ;-----

- Eksepsi mengenai gugatan Penggugat tidak berkualitas ;-----
- Eksepsi mengenai gugatan Penggugat tidak jelas ( obscure libel);-----
- Eksepsi Kepentingan hukum Penggugat persoalan perdata biasa ( Privat Recht);-----

Halaman 69 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi Tergugat II Intervensi :-----

- Bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan (tidak memiliki legitima persona standi in judicio);-----
- Bahwa Gugatan Penggugat kabur ( obscur libel);-----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;-----

Menimbang, bahwa dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa :-----

1. eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolute Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili yang bersangkutan ;-----
2. eksepsi tentang kewenangan relatif pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok sengketa, dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa;-----
3. eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 merupakan aturan dalam rangka usaha menemukan kebenaran materiiil. Berbeda dengan sistem pembuktian hukum acara perdata, maka dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan tanpa bergantung pada fakta dan hal yang diajukan oleh para pihak, Hakim Peradilan Tata Usaha Negara dapat menentukan sendiri :-----

- a. Apa yang harus dibuktikan;-----
- b. Siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa yang harus dibuktikan oleh pihak yang berperkara dan hal apa saja yang harus dibuktikan ;-----
- c. Alat bukti mana saja yang diutamakan untuk dipergunakan dalam pembuktian;
- d. Kekuatan pembuktian bukti yang telah diajukan;-----

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan normatif yang mengatur mengenai pembuktian di atas, Majelis Hakim dengan kewenangannya berdasarkan asas *dominus litis* akan mempertimbangkan eksepsi tersebut ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat mengenai kepentingan hukum Penggugat persoalan perdata biasa (privat recht);-----

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat tersebut menyatakan bahwa harus diuji terlebih dahulu hak keperdataan Penggugat, terkait eksepsi Tergugat Majelis Hakim memaknai maksud eksepsi Tergugat bahwa gugatan Penggugat sudah menyangkut sengketa perdata dimana sengketa perdata merupakan kewenangan peradilan umum, terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara *in litis*, alasan diajukan gugatan Penggugat karena diterbitkannya suatu surat keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 06676/Kelurahan Tugu tanggal 08 Januari 2018, Surat Ukur No: 01358/Tugu/2017 tanggal 02 Januari 2018 seluas 12.073 M2 a.n PT. Timah (Persero) Tbk. berkedudukan di Pangkal Pinang;

Menimbang, bahwa untuk menjawab apakah sengketa a quo merupakan kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara atau kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri, maka yang perlu dipertimbangkan terlebih dahulu adalah, apakah yang menjadi kewenangan atau kompetensi absolut dari masing-masing lembaga peradilan tersebut;-----

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*" sedangkan pada Pasal 50 Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum menyebutkan "*Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama* ; -----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 dan Pasal 50 Undang-Undang : 2 Tahun 1986 di atas telah jelas memberikan batasan kewenangan bagi masing-masing Badan Peradilan sehingga dari ketentuan tersebut dapat diketahui tolok ukur objek pemeriksaan dari masing-masing lembaga Peradilan, yaitu untuk Pengadilan Tata Usaha Negara objek pemeriksaannya adalah sengketa Tata Usaha Negara, sedangkan untuk Pengadilan Negeri objek pemeriksaannya adalah Perkara pidana dan perkara perdata ; -----

Halaman 71 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguji apakah sengketa *a quo* merupakan sengketa tata usaha negara atau sengketa perdata, Majelis Hakim berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang memberikan kriteria untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa Tata Usaha Negara atau sengketa Perdata (sengketa hak), yang meliputi;-----

- a. Apabila yang menjadi objek sengketa tentang keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara, maka merupakan sengketa Tata Usaha Negara ;-----
- b. Apabila dalam posita gugatan mempermasalahkan kewenangan, keabsahan Prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara, maka termasuk sengketa Tata Usaha Negara ;-----
- c. Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata; atau ;-----
- d. Apabila norma (kaidah) hukum Tata Usaha Negara (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah bangunan ruko berikut fasilitas didalamnya yang berdiri di atas lahan seluas 8,5 m x 10 yang terletak di Jl. Kepala Dua No. 15, Rt. 002 Rw. 012, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dengan batas-batas:-----

- Sebelah Utara : Toko Saragih;-----
- Sebelah Timur : Jalan Raya Kelapa Dua;-----
- Sebelah Selatan : Toko Adi;-----
- Sebelah Barat : Lapangan bola;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Bangunan Toko dan Pemindahan Hak tanggal 21 Juni 2010 antara PENGGUGAT selaku Pembeli dengan Sdr. Paian Tampubolon selaku Penjual dengan harga Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*);-----

Bahwa kepemilikan bangunan ruko berikut fasilitas didalamnya yang berdiri di atas lahan seluas 8,5 m x 10 m tersebut pada angka 2 (dua) di atas oleh PENGGUGAT berawal pada sekitar tahun 1999, dimana para Karyawan PT. Timah (Persero) Tbk. salah satunya bernama S. Doloksaribu telah diberikan hak dan kesempatan oleh PT. Timah (Persero) Tbk. untuk membuka usaha di lokasi tanah Objek Sengketa dan tidak pernah mendapat larangan dari PT. Timah (Persero) Tbk. atau dari Pihak manapun, kemudian S. Doloksaribu mengalihkan bangunan tersebut kepada Sdr. Paian Tampubolon melalui Akta Ganti Rugi dengan harga Rp. 55.000.000,- (*lima puluh lima juta rupiah*) tanggal 08 Juni 2002;-----

Bahwa selanjutnya pada tanggal 21 Juni 2010 Sdr. Paian Tampubolon telah melakukan Jual beli Bangunan Toko dan Pemindahan Hak dengan PENGGUGAT (Iriani Girsang) dengan harga Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*), dan segera setelah jual beli tersebut terlaksana PENGGUGAT telah melakukan renovasi dan perbaikan atas bangunan tersebut yang telah menghabiskan biaya sebesar Rp. 60.000.000,- (*enam puluh juta rupiah*);-----

Bahwa pada tanggal 05 Februari 2017, PT. Timah Karya Persada Properti sebagai anak perusahaan PT. Timah (Persero) Tbk. secara sepihak dan sewenang-wenang tanpa pernah diadakan sosialisasi memerintahkan PENGGUGAT untuk membongkar dan mengosongkan Lahan dan Bangunan Ruko (luas 8,5 m x 10 m ) milik PENGGUGAT, hal mana sebenarnya PT. Timah (Persero) Tbk. dan PT. Timah Karya Persada Properti tidak mempunyai dasar hukum serta tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan Objek Sengketa karena telah berakhir haknya yaitu HGB No. 2878/Tugu tanggal 12 Oktober 2012 (6 tahun yang lalu), atas dasar hal tersebut PENGGUGAT mengajukan nilai ganti rugi kepada PT. Timah (Persero) Tbk. sebesar Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) tetapi di abaikan;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti diantaranya berupa :-----

- 1            P – 1            Fotocopy Akta ganti rugi tanggal 8 Juni 2002 ;-----  
( Sesuai dengan asli ) ;-----
- 2            P – 2            Fotocopy Hasil Pemeriksaan Laboratorium Air Minum Isi  
Ulang, tanggal 28 September 2002 ; -----  
( Sesuai dengan asli ) ;-----
- 3            P – 3            Fotocopy Jual Beli Bangunan Toko dan Pemindahan Hak

Halaman 73 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 Juni 2010 ; -----

(Sesuai dengan asli) ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya masing-masing mengemukakan pada pokoknya mendalilkan bahwa terhadap gugatan yang diajukan Penggugat adalah bukan masalah penerbitan sertipikat yang mana didalilkan sebagai Obyek Tata Usaha Negara, melainkan hak keperdataan berdasarkan surat jual beli bangunan toko dan pemindahan hak sehingga menjadi dasar gugatan perdata di Pengadilan Negeri Depok Register No. 90/Pdt.G/2017/PN.Dpk dimana Tergugat tidak ditarik sebagai pihak, hal ini menunjukkan bahwa butuh pengujian lebih lanjut hak keperdataan Penggugat sebagai dasar Instansi Tergugat untuk memproses sertipikat apa yang dilakukan oleh Tergugat sudah sesuai dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa :-----

- 1 T- 1 Fotocopy Buku Tanah SHGB Nomor : 06676/Tugu A. N PT TIMAH ;-----  
(Sesuai dengan asli) ;-----
- 2 T- 2 Fotocopy warkah SHGB Nomor : 6676/Tugu An PT TIMAH, yang terdiri dari ;-----
  - a) Sampul Warkah atas nama PT Timah ;-----
  - b) Surat Permohonan ;-----
  - c) Surat Kuasa ;-----
  - d) Fotocopy KTP atas nama M Reza Pahlevi ;-----
  - e) Fotocopy KTP atas nama Deni Ahmad Firdaus;-----
  - f) Fotocopy Surat Pendaftaran Surat Keputusan Hak ;-----
  - g) Fotocopy Surat Perintah Setor ;-----
  - h) Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor : 186/HGB/BPN-10.27/2017 ;-----

Halaman 74 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Sesuai dengan asli )

;-----Lampiran didalamnya  
yang difotocopy ;-----

- 3 T-3 Fotocopy Buku Tanah SHGB Nomor : 14 / Tugu atas nama Badan Pimpinan Umum Perusahaan Tambang Timah Negara Berkedudukan di Jakarta ;-----  
(Sesuai dengan asli ) ;-----

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat-alat bukti surat berupa foto copy surat-surat yang bermeterai cukup, dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya atau foto copynya diantaranya adalah sebagai berikut:-----

No urut	Bukti	Uraian
1	T.II Int- 1	Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 06676 Tahun 2018 ;----- ( Sesuai dengan asli ) ;-----
2	T .II.Int- 2	Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Depok dengan Register Perkara Nomor : 90/Pdt.G/2017/PN/Dpk, Tanggal 24 Januari 2018 ;----- ( Fotocopy sesuai dengan salinan resmi ) ;-----
3	T .II Int-3	Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 12/G/2009/PTUN-JKT ;----- (Fotocopy ) ;-----
4	T.II.Int-4	Fotocopy dari Buku Usaha Memahami Undang – Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku I Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara Karangn Indroharto,SH, Pustaka Sinar Harapan Cetakan 9, 2005 halaman 35 sampai dengan 40 ;----- ( Fotocopy ) ;-----
5	T.II Int - 5	Fotocopy Surat tanda Bukti Hak Guna Bangunan No. 14 yang terletak Daerah Swatantera I Jawa Barat ,D Swatantera II Bogor ,Kecamatan Cimanggis Desa Tugu yang dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Bogor, tanggal 18 April 1968 ;----- (Sesuai dengan asli ) ;-----

Halaman 75 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil dan alat bukti yang disampaikan oleh para pihak di persidangan, Majelis Hakim menemukan fakta bahwa tanah yang dimaksud dalam objek sengketa sebelumnya telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2878 atas nama PT. Timah (Persero) Tbk. yang telah berakhir haknya pada tanggal 20 Oktober 2012 (bukti T-02);-----

Menimbang, bahwa selama berakhirnya SHGB No. 2878 atas nama Tergugat II Intervensi tepatnya pada tahun 2012 berdasarkan keterangan saksi pihak Tergugat II Intervensi yang bernama Syahril Ibrahim menerangkan dibawah Sumpah menerangkan bahwa sejak tahun 2012 tidak pernah lagi dimanfaatkan dan dikuasai oleh Tergugat II Intervensi ;-----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat menguasai bangunan yang berdiri di tanah yang telah diterbitkan objek sengketa pada tahun 2010 ( bukti P-3), dan dipergunakan sebagai tempat usaha ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta – fakta tersebut di atas yang menjadi permasalahan hukum adalah apakah penguasaan Penggugat atas bangunan yang berdiri di tanah yang telah diterbitkan objek sengketa sejak tahun 2010, dimana sejak berakhirnya SHGB No. 2878 atas nama Tergugat II Intervensi sejak tanggal 19 -10 -2012 telah berakhir masa berlakunya dan sudah tidak dikuasai lagi oleh Tergugat II Intervensi;-----

Menimbang, bahwa objek sengketa bukanlah SHGB yang bersifat perpanjangan dari SHGB No. 2878, melainkan penerbitan atas hak baru, yang didasarkan dengan pemberian hak atas tanah negara ( bukti T.II.Int-15), dimana pada saat diterbitkan objek sengketa kondisi fisik tanah telah berdiri bangunan diantaranya adalah bangunan Penggugat yang dikuasai sejak tahun 2010 hingga sekarang, sedangkan pihak Tergugat II Intervensi sejak berakhirnya SHGB No. 2878 secara fisik tidak menguasai nanti di kuasai kembali pada saat pemasangan pagar beton pada tahun 2017;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan atau persoalan hukum adalah bangunan milik Penggugat yang dikuasai sejak tahun 2010 ,yang saat ini ditanah yang berdiri bangunan milik Penggugat tersebut kini telah diterbitkan objek sengketa ,apakah Penggugat dengan memiliki bangunan di atas tanah yang sebelumnya telah menjadi tanah negara, juga memiliki hak atas tanah yang dimaksud dalam objek sengketa , untuk itu harus di uji terlebih dahulu apakah Penggugat dengan memiliki bangunan juga berhak atas tanah yang sejak tahun 2012 sudah menjadi tanah negara, hingga diterbitkannya objek sengketa yaitu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 08 Januari 2018, bahwa persoalan atau sengketa tersebut bukan merupakan sengketa administrasi melainkan sengketa perdata, karena berkaitan dengan hak atas tanah, dan yang berwenang untuk menguji permasalahan terkait hak atas tanah merupakan kewenangan /kompetensi absolut peradilan umum ;-----

Menimbang, bahwa terkait bukti P-8 = T.II.Int- 2 berupa putusan Pengadilan Negeri Depok dengan register perkara No. 90/Pdt.G/2017/PN.Dpk setelah Majelis Hakim cermati sengketa tersebut bukan terkait sengketa atas tanah melainkan sengketa mengenai bangunan milik Penggugat;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat terlepas dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat dijadikan sebagai objek gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara, dan petitum gugatan Penggugat adalah petitum dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara, akan tetapi Majelis Hakim berpendapat bahwa hal-hal yang berkaitan dengan pembuktian perolehan hak secara faktual merupakan kewenangan peradilan lain untuk memeriksa dan mengujinya, sehingga merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang memberikan kriteria untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa Tata Usaha Negara atau sengketa Perdata, khususnya huruf c, satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah substansi hak yang murni merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Umum dalam sengketa Perdata sehingga hanya dapat diselesaikan dengan norma (kaidah) hukum privat ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena objek dalam sengketa ini merupakan suatu keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara maka melekat kepadanya Asas *Presumptio Iustae Causa* yang menyatakan bahwa setiap keputusan Pejabat Tata Usaha Negara harus dianggap benar dan dapat dilaksanakan sampai dengan adanya Putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya, namun demikian oleh karena pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan Sistem Publikasi Negatif maka permasalahan hukum tersebut adalah sangat penting untuk diselesaikan terlebih dahulu sebelum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung melakukan pengujian terhadap keabsahan prosedur penerbitan

Halaman 77 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa, dan oleh karena Peradilan Tata Usaha Negara *in casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*, dengan demikian eksepsi Tergugat mengenai sengketa in litis merupakan sengketa Perdata beralasan hukum untuk diterima;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai bahwa sengketa ini menyakut persoalan perdata dinyatakan diterima, maka dalil-dalil eksepsi Tergugat maupun Tergugat II Intervensi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi; -----

## -----DALAM POKOK SENGKETA;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat mengenai bahwa sengketa ini menyakut persoalan perdata dinyatakan diterima, maka dalil-dalil yang menyangkut pokok sengketanya tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut, dan gugatan Penggugat secara hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);-----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 jo. Pasal 112 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Penggugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar yang ditetapkan dalam amar putusan;-----

Menimbang, bahwa dengan merujuk ketentuan Pasal 80 jo. Pasal 107 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, segala dalil-dalil dan surat-surat bukti yang diajukan oleh Para Pihak di persidangan telah diperiksa secara teliti oleh Majelis Hakim dan digunakan sebagai bahan pertimbangan hukum sepanjang ada relevansinya dengan sengketa *a quo*, sedangkan untuk dalil-dalil dan surat-surat bukti yang tidak relevan tetap terlampir dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;-----

Mengingat, Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait;-----

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

### I. DALAM EKSEPSI;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Eksepsi

Tergugat ;-----

2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini ;-----

## II. DALAM POKOK SENGKETA;-----

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijck Verklaard*);-----

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.5.775.000,00 (Lima juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;-----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada hari Rabu, tanggal 20 Febuari 2019 oleh kami **JUSAK SINDAR ,SH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **JULIAH SARAGIH, S.H., M.H.** dan **MURSALIN NAJIB, S.H.,** masing masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 28 Febuari 2019 oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu oleh **RETNO WIDYATI S.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi ;-----

**HAKIM ANGGOTA I**

**KETUA MAJELIS HAKIM,**

**JULIAH SARAGIH,S.H,M.H.**

**JUSAK SINDAR,S.H.**

**HAKIM ANGGOTA II,**

**PANITERA PENGGANTI**

Halaman 79 dari 81 Putusan Perkara Nomor: 75/G/2018/PTUN-BDG

#### 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

MURSALIN NAJIB,S.H.

RETNO WIDYATI,S.H.

## RINCIAN BIAYA PERKARA NOMOR : 75/G/ 2018/PTUN-BDG

1. Pendaftaran gugatan	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp. 125.000,-
3. Panggilan – Panggilan	Rp. 100.000,-
4. Pemeriksaan setempat	Rp.5.500.000,-
5. Redaksi	Rp. 5.000,-
6. Leges	Rp. 3.000,-
7. Meterai Penetapan	Rp. 6.000,-
8. Materai	<u>Rp. 6.000,-</u>
Jumlah	Rp. 5.775.000,-

(Lima juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu rupiah )

### 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)

