



P U T U S A N
NOMOR : 13/G/2014/PTUN.PL

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“

Pengadilan Tata Usaha Negara Palu, yang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada pengadilan tingkat pertama dengan acara biasa, telah menjatuhkan Putusan dalam perkara antara : -

PT. SINAR PUTRA MURNI, berkedudukan di Jalan Cideng Timur Nomor 78 A, Jakarta 10160, dalam hal ini diwakili oleh : **DJOKO PUSTOKO ONGGO HARTONO**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama PT. Sinar Putra Murni, tempat tinggal di Jalan Cideng Timur Nomor 78 A, Jakarta 10160; -----

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : -----

IRWIN SETIAWAN, S.H., Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Setiawan & Co. Property Lawyers alamat di Gedung AXA Tower, Lantai 45 Jalan Prof. DR. Satrio, Kav. 18 Kuningan City, Jakarta Selatan 12940. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 September 2014; -----

Selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT**;

M E L A W A N

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALU, berkedudukan di Jalan R.A. Kartini Nomor 110 Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah; -----
Dalam hal ini memberi kuasa kepada : -----

1. ALFONS, A.Ptnh., S.H., Jabatan Kasi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Palu; -----

2. RETNO PRABANDARI, S.H., Jabatan Kasubsi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Palu; -----

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Palu, berkedudukan di Jalan R.A. Kartini Nomor 110 Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 124/600.72.71/X/2014 tanggal 01 Oktober 2014; -----

Hlm. 1 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PTUN.PL



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

Selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT**;

2. **PT. SRIHAPAN MEGA PERSADA PROPERTIES**, berkedudukan di The Suites Tower, Ruko Galeri Niaga Mediterania Blok D Nomor 8 A Pantai Indah Kapuk, Jakarta 14460, dalam hal ini diwakili oleh **BAMBANG R. LOEKMAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Managing Director PT. Srihapan Mega Persada, tempat tinggal di Jalan Blitar Nomor 14 RT/RW : 004/005 Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta; --

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada : -----

ARDIN, S.H., M.H., Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat/Penasehat Hukum dan Konsultan Hukum pada Law Enforcement Office Sinar Keadilan, beralamat di BTN Lasoani Blok J2/21 Kelurahan Lasoani, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 017/SHMP-PCS/XI/2014 tanggal 21 November 2014; -----

Selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut; -----

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor : 13/PEN-DIS/2014/PTUN.PL, tanggal 16 September 2014, tentang Lolos Dismissal; -----

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor : 13/PEN-MH/2014/PTUN.PL, tanggal 16 September 2014, tentang Penunjukan Majelis Hakim; -----

Telah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Palu, Nomor : 13/PEN-PP/2014/PTUN.PL, tanggal 16 September 2014, tentang Pemeriksaan Persiapan; -----

Telah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Palu, Nomor : 13/PEN-HS/2014/PTUN.PL, tanggal 23 Oktober 2015, tentang Hari Sidang; -----

Telah membaca Putusan Sela Nomor 13/G/2014/PTUN.PL tanggal 20 Nopember 2014;-----

Hlm. 2 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PTUN.PL



Telah membaca berkas Perkara, dan memeriksa surat bukti yang diajukan serta mendengarkan keterangan para pihak dan saksi dalam Persidangan; -----

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 15 September 2014, telah mengajukan gugatan yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu pada tanggal 15 September 2014 di bawah Register Perkara Nomor : 13/G/2014/PTUN.PL, dan telah diperbaiki pada tanggal 23 Oktober 2014, sebagai berikut; -----

A. OBJEK SENGKETA : -----

Bahwa Obyek Sengketa gugatan ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00833/Talise tanggal 15 Maret 2013 seluas 126.559 m² Surat Ukur Nomor : 02907/Talise/2013 terletak di Kelurahan Talise, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, atas nama PT. Srihapan Mega Persada berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah Nomor : 54/HGB/BPN-72/2013 tanggal 26/02/2013; -----

B. ALASAN/DASAR PENGAJUAN GUGATAN: -----

1. Bahwa Penggugat baru mengetahui tentang keberadaan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00833/Talise **pada tanggal 24 Juni 2014**, saat Penggugat menerima **tembusan** Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu Nomor: 234/500/72.71/VI/2014 tertanggal 17 Juni 2014 perihal *Permohonan Penjelasan atas Perpanjangan/Pembaharuan HGB No. 9/Talise seluas 34 Ha An. PT. SPM dan Penyelesaiannya atas penggunaan sebagian bidang tanah HGB No. 122/Tondo An. PT. Sinar Putra Murni yang digunakan untuk bangunan gedung MAPOLDA Sulawesi Tengah di Kota Palu*, sehingga pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal V tentang Tenggang Waktu; -----

Hlm. 3 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PTUN.PL



2. Bahwa bidang tanah tersebut dalam SHGB No. 00833/Talise atas nama PT. Srihapan Mega Persada dalam kenyataannya berada di atas sebagian bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 9/Talise tanggal 15 Pebruari 1994 pengganti Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4/Talise, seluas 340.000 m² Surat Ukur Nomor: 192/1994 tanggal 15 Pebruari 1994 yang merupakan salinan dari Gambar Situasi Nomor : 17/1988 tanggal 27-10-1988 terletak di Kelurahan Talise, Kecamatan Palu Timur (sekarang masuk Kecamatan Mantikulore), Kabupaten Donggala (sekarang masuk Kota Palu), Provinsi Sulawesi Tengah, atas nama PT. Sinar Putra Murni berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor: 284/HGB/BPN/89 tanggal 11 Maret 1989 berdasarkan Pengumuman I dan II tentang Sertipikat hilang tanggal 12 Nopember 1993 No. 600/14/XI/PENG/1993, selanjutnya disebut SHGB No. 9/Talise, atas nama PT. Sinar Putra Murni (Penggugat); -----
3. Bahwa SHGB No. 00833/Talise merupakan suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak termasuk dalam Pengertian Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikecualikan oleh ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, selanjutnya disebut **UU Peradilan TUN**;
4. Bahwa gugatan ini diajukan Penggugat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Palu, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 54 Ayat (1) UU Peradilan TUN, yaitu diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara yang meliputi tempat kedudukan Tergugat di Kota Palu; -----
5. Bahwa terkait dengan diterbitkannya SHGB No. 00833/Talise tersebut telah cukup alasan untuk diajukan gugatan ini, karena Penggugat telah mempunyai kepentingan dan memenuhi ketentuan Pasal 53 Ayat (1) UU Peradilan TUN, sebagaimana yang akan diuraikan oleh Penggugat sebagai berikut : -----
 - a. Bahwa Penggugat adalah merupakan pemegang hak atas tanah seluas 340.000 m², yang terletak di Jalan Soekarno Hatta,



Kelurahan Talise, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, sebagaimana dimaksud SHGB No. 9/Talise, dengan batas-batas : -----

Sebelah Utara : Jalan menuju Hang Tuah (sekarang Jalan Jabar Nur); -----

Sebelah Timur : Jalan Soekarno Hatta (dahulu Jalan Kebun Sari); -----

Sebelah Selatan : Tanah Masyarakat Kelurahan Talise; -----

Sebelah Barat : Tanah Masyarakat Kelurahan Talise; -----

(selanjutnya disebut "**Bidang Tanah**"); -----

b. Bahwa SHGB No. 9/Talise sebagai bukti kepemilikan Penggugat atas Bidang Tanah tersebut berlaku hingga tanggal 12 September 2009; -----

c. Bahwa sebelum berakhirnya SHGB No. 9/Talise tersebut, Penggugat telah mengajukan Permohonan Perpanjangan/Pembaharuan Hak atas SHGB No. 9/Talise kepada Tergugat dengan Surat Permohonan Nomor: 091/SPM-Dir/VII/09 tertanggal 1 Agustus 2009 dengan melampirkan dokumen-dokumen yang diminta oleh Tergugat sesuai dengan tanda terima dokumen Nomor Berkas Permohonan: 7301/2009; -----

d. Bahwa setelah Tergugat melakukan telaah atas permohonan dari Penggugat mengenai data administrasi, data yuridis dan data fisiknya, kemudian Tergugat, melalui surat tanggal 3 September 2009 Nomor 399/P-72.71/IX/2009, yang intinya menyampaikan bahwa pertimbangan terhadap permohonan tersebut : -----

1. Setuju dikabulkan; -----

2. Dikenakan uang pemasukan kepada Negara dengan NJOP sebesar Rp. 27.000/m² dan NPPTKUP sebesar Rp 7.500.000,-;

3. Diusulkan diberi Hak Guna Bangunan selama 25 tahun; -----

Selanjutnya Tergugat meneruskan usulan permohonan perpanjangan/pembaharuan hak dimaksud kepada Badan Pertanahan Nasional RI melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah; -----

Hlm. 5 dari 40 Hlm. Putusan Nomor: 13/G/2014/PT.UN.PL



e. Bahwa dari hasil telaah atas subjek dan objek Bidang Tanah Penggugat tersebut, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah kemudian membuat laporan analisis yuridis atas permohonan perpanjangan/pembaharuan hak yang diajukan Penggugat sesuai surat nomor 1067/P-72/XII/2009 tanggal 22 Desember 2009 yang intinya menyampaikan bahwa pertimbangan terhadap permohonan tersebut : -----

1. Setuju dikabulkan; -----
2. Diusulkan diberi Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; -----
3. Dikenakan uang pemasukan kepada Negara dengan NJOP sebesar Rp. 27.000/m² dan NPPTKUP kota Palu sebesar Rp 7.500.000,-; -----
4. Syarat-syarat khusus lainnya, diserahkan kepada kebijakan BPN Pusat; -----

selanjutnya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah meminta kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI agar menerbitkan Surat Keputusan Penetapan Hak atas nama Penggugat; -----

f. Bahwa hingga saat gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu oleh Penggugat, Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, selaku pejabat yang berwenang memberikan putusan, belum menerbitkan Surat Keputusan terkait permohonan perpanjangan/pembaharuan hak atas Bidang Tanah SHGB No. 9/Talise dimaksud; -----

g. Bahwa penerbitan SHGB No. 00833/Talise pada tanggal 15 Maret 2013 adalah cacat hukum administrasi, karena tidak melalui mekanisme dan persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 Peraturan Kepala BPN RI Nomor: 2 tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI

Hlm. 6 dari 40 Hlm. Putusan Nomor: 13/G/2014/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 9 tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat 2 ke-2 huruf a terkait dasar penguasaan atau alas haknya, mengingat bidang tanah tersebut adalah merupakan bagian dari bidang tanah SHGB No. 9/Talise; -----

h. Bahwa dengan diterbitkannya SHGB No. 00833/Talise pada tanggal 15 Maret 2013 oleh Tergugat mengakibatkan kepentingan Penggugat dirugikan, yaitu kehilangan kepemilikan atas sebagian bidang tanah Penggugat seluas 126.559 m² dan permohonan perpanjangan/pembaharuan hak atas Bidang Tanah milik Penggugat yang hingga saat ini masih diproses di Kantor Badan Pertanahan Nasional RI dan proses perijinan di Pemerintah Kota Palu menjadi terhenti (tidak dapat diterbitkan); -----

i. Bahwa SHGB No. 00833/Talise yang dikeluarkan oleh Tergugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Kepala BPN RI Nomor: 2 tahun 2013 tentang tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN RI Nomor: 9 tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan; -----

j. Bahwa penerbitan SHGB No. 00833/Talise pada tanggal 15 Maret 2013 dan SK Kanwil BPN Sulteng adalah bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud penjelasan Pasal 53 ayat 2 huruf b UU Peradilan TUN, yaitu : -----

- asas kepastian hukum, yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara; -----

Dalam perkara ini Tergugat tidak mentaati Peraturan Kepala BPN RI Nomor: 2 tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN RI Nomor: 9 tahun 1999

Hlm. 7 dari 40 Hlm. Putusan Nomor: 13/G/2014/PTUN.PL

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

tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Tergugat juga mengabaikan asas keadilan dan kepatutan yaitu menerbitkan suatu hak atas tanah (SHGB No. 00833/Talise) di atas sebagian bidang tanah SHGB No. 9/Talise yang masih dalam proses permohonan perpanjangan/pembaharuan hak dan belum diberi putusan oleh pejabat yang berwenang (Kepala BPN RI); -----

- Tertib penyelenggaraan negara, yaitu asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggara negara; -----

dalam perkara ini Tergugat telah secara keliru menerbitkan SHGB No. 00833/Talise di atas sebagian bidang tanah SHGB No. 9/Talise tanpa menunggu keputusan instansi atasannya (Kepala BPN RI) terkait permohonan perpanjangan/pembaharuan hak SHGB No. 9/Talise; -----

- asas akuntabilitas, yaitu 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;

dalam perkara ini perbuatan Tergugat dalam proses menerbitkan SHGB No. 00833/Talise yang tidak memperhatikan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku mengakibatkan produknya berupa SHGB No. 00833/Talise tersebut menjadi tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat/rakyat; -----

Bahwa berdasarkan pada fakta dan argumentasi hukum sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Palu berkenan untuk menerima, memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini sebagai berikut : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00833/Talise tanggal 15 Maret 2013 seluas 126.559 m² Surat Ukur Nomor:

Hlm. 8 dari 40 Hlm. Putusan Nomor: 13/G/2014/PTUN.PL

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

02907/Talise/2013 terletak di Kelurahan Talise, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, atas nama PT. Srihapan Mega Persada berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah Nomor: 54/HGB/BPN-72/2013 tanggal 26/02/2013; -----

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00833/Talise tanggal 15 Maret 2013 seluas 126.559 m² Surat Ukur Nomor: 02907/Talise/2013 terletak di Kelurahan Talise, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, atas nama PT. Srihapan Mega Persada berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah Nomor: 54/HGB/BPN-72/2013 tanggal 26/02/2013 dari daftar buku tanah yang dimiliki Tergugat; -----

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini; -----

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat mengajukan Jawabannya tertanggal 06 Nopember 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut; -----

Dalam Eksepsi; -----

1. Objek Gugatan Kabur dan Tidak Jelas, karena letak tanah sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00833/Talise yang dimaksud sebagai objek perkara berada di Kelurahan Talise sedangkan objek Sertipikat Hak Guna Bangunan 9/Tondo tempat dibangunnya Mapolda Sulawesi Tengah berada di Kelurahan Tondo sehingga tidak berhubungan dengan objek perkara; ----
2. Bahwa jika objek gugatan merupakan sengketa penguasaan seharusnya gugatan diajukan pada Pengadilan Perdata, bukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara, sebab objek gugatan adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00833/Talise diterbitkan dan proses haknya secara administrasi dilakukan sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pelaksanaannya Peraturan Kepala badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Ketentuan Peraturan Kepala BPN No. 9 Tahun 1999

Hlm.9 dari 40 Hlm.Putusan Nomor: 13/G/2014/PTUN.PL

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)



sebagaimana ketentuan yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia; -----

3. Bahwa Pengajuan gugatan telah lewat waktu, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, sebab terhadap penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00833/Talise atas nama PT. Srihapan Mega Persada telah diketahui oleh Penggugat sejak diterbitkan hal ini terbukti Tergugat telah dimintai keterangan oleh Pihak Kepolisian Republik Indonesia pada bulan Maret tahun 2014 sesuai Surat Panggilan yang akan kami sampaikan dalam proses pembuktian; -----
4. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas kami selaku Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menolak semua gugatan dari Penggugat sebagaimana alasan kami tersebut dan jika Majelis berpendapat lain kami mohon putusan yang seadil-adilnya; -----

Pokok Perkara

5. Bahwa dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00833/Talise telah dilaksanakan secara prosedur sebagaimana diatur dalam Ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. PMNA/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 jls Peraturan Ka. BPN No. 9 Tahun 1999 serta tidak ada pelanggaran dalam proses penerbitannya karena berada dalam tanah Negara Bebas; -----
6. Bahwa dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00833/Talise atas nama PT. Srihapan Mega Persada didahului adanya pengajuan permohonan dengan melampirkan bukti-bukti penguasaan yang diterbitkan oleh Pemerintah dari Kelurahan, Kecamatan dan Pemerintah Kota Palu serta persyaratan lain yang dibutuhkan sebagai syarat yang juga dibuat oleh Pemerintah; -----
7. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 9/Talise telah berakhir haknya sejak tanggal 12 September 2009, terhadap pengajuan permohonan pembaharuan hak yang dilakukan oleh PT. Sinar Putra Murni setelah hanya berakhir atas berkas permohonan pembaharuan telah dikembalikan kepada yang bersangkutan dan terhadap pengembalian berkas tersebut, Tergugat oleh PT. Sinar Putra Murni telah menggugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Palu dan telah ada putusan masing-masing sebagai berikut : -----

Hlm. 10 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PT.UN.PL



- a. Putusan No. 29/G.TUN/2011/PTUN.PL tanggal 12 Juli 2012; -----
- b. Putusan No. 143/B.TUN/2012/PT.TUN.MKS tanggal 20 November 2012; -----
- c. Putusan No. 196 K/TUN/2013 tanggal 23 Mei 2013; -----
8. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka kami selaku Tergugat memohon kepada Majelis yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini membuat keputusan sebagai berikut : -----
- Dalam Eksepsi : -----
- Bahwa objek sengketa bukan wenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili dan memeriksa perkara dimaksud melainkan Pengadilan Perdata; -----
 - Menyatakan gugatan Penggugat sekarang terbanding telah melanggar ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986; -----
- Dalam Pokok Perkara : -----
- Menyatakan menolak gugatan Penggugat; -----
 - Membebankan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat; -----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Pihak Penggugat mengajukan Replik secara tertulis pada Persidangan tanggal 13 Nopember 2014 yang pada pokoknya bertetap pada dalil-dalil gugatannya dan atas Replik Penggugat tersebut, Pihak Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 20 Nopember 2014 yang pada pokoknya bertetap pada dalil-dalil Jawabannya; -----

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, telah dipanggil secara patut pihak ketiga yang berkaitan dengan perkara ini yaitu PT. SRIHAPAN MEGA PERSADA, yaitu Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00833/Talise tanggal 15 Maret 2013 luas 126.559 m² Surat Ukur Nomor : 02907/Talise/2013 Kelurahan Talise, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, Propinsi Sulawesi Tengah (objek sengketa);-----

Menimbang, bahwa PT. SRIHAPAN MEGA PERSADA melalui Kuasanya bernama Tan, Ricky Tanbayong telah mengajukan Surat Permohonan Sebagai Pihak Ketiga/Intervensi dalam Perkara Tata Usaha Negara Nomor :

Hlm. 11 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13/G/2014/PTUN.PL, pada tanggal 13 Nopember 2014, untuk mempertahankan hak dan kepentingannya, sebagai Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00833/Talise tanggal 15 Maret 2013 luas 126.559 m² Surat Ukur Nomor : 02907/Talise/2013 Kelurahan Talise, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, Propinsi Sulawesi Tengah (objek sengketa); -----

Menimbang, bahwa permohonan tersebut telah ditanggapi oleh pihak Penggugat dan pihak Tergugat yang pada pokoknya menyatakan tidak keberatan atas permohonan PT. SRIHAPAN MEGA PERSADA tersebut; -----

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan tersebut, Majelis Hakim telah mengeluarkan Putusan Sela Nomor : 13/G/2014/PTUN.PL, tertanggal 20 November 2014, sesuai dengan Ketentuan Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mendudukkan PT. SRIHAPAN MEGA PERSADA sebagai Tergugat II Intervensi; -----

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi mengajukan Jawaban tertanggal 26 Nopember 2014 dan diserahkan pada persidangan tertanggal 27 Nopember 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut; -----

1. Bahwa terhadap surat gugatan Penggugat pada point 2 halaman 2 pada proposisi sebagai berikut :” bahwa SHGB No 00833/Talise dengan atas nama PT SRIHAPAN MEGA PERSADA, berada di atas sebagian bidang tanah SHGB No 9/Talise, seluas 340.000 M² Surat Ukur Nomor : 192/1994 tanggal 15 Pebruari 1994 yang merupakan salinan dari Gambar Situasi Nomor : 17/1988 tanggal 27-10-1988 terletak di Kelurahan Talise, Kecamatan Palu Timur (sekarang masuk Kecamatan Mantikulore), Kabupaten Donggala (sekarang masuk Kota Palu), Provinsi Sulawesi Tengah, atas nama PT. Sinar Putra Murni berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor : 284/HGB/BPN/89 tanggal 11 Maret 1989 berdasarkan Pengumuman I dan II tentang Sertipikat hilang tanggal 12 Nopember 1993 No. 600/14/XI/PENG/1993, selanjutnya disebut SHGB No. 9/Talise, atas nama PT. Sinar Putra Murni (Penggugat)’. *Konstruksi sosial yang dikemas oleh Penggugat ke dalam konstruksi hukum di atas menurut pihak Intervensi adalah tidak benar dan terkesan irrasional, mengapa? Karena pihak Intervensi (Intervenient) PT.*

Hlm. 12 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PTUN.PL



SRIHAPAN MEGA PERSADA dalam memperoleh SHGB sangat memenuhi barometer atau standar prosedur atau bisa juga disebut keadilan Prosedur dalam hal ini memenuhi syarat formil dan syarat materil. Dalam hukum Administrasi negara mengenal, apabila syarat formil dan syarat materil terpenuhi maka beschiking yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Palu dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Palu adalah sah. Selanjutnya PT. SRIHAPAN MEGA PERSADA memenuhi syarat formil dan syarat materi untuk memperoleh SHGB sebagai berikut : -----

1. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah Nomor : 54/HGB/BPN-72/2013 tanggal 26 Februari 2013; -----
2. Surat Izin Mengemudi Nomor : 530815141191 tanggal 06 Oktober 2008 an. TAN, RICKY TAMBAYONG; -----
3. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tanggal 31 Januari 2013; -----
4. Daftar Pengantar Nomor : 164/72.71/300/11/2013 tanggal 26 Februari 2013; -----
5. Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 00833/Talise tanggal 15 Maret 2013; -----
6. Peta Bidang Tanah Nomor : 340/2013 tanggal 11 Februari 2013; -----
7. Surat Permohonan Hak Guna Bangunan tanggal 31 Januari 2013; -----
8. Surat Pernyataan Tanah-Tanah yang dipunyai pemohon tanggal 31 Januari 2013; -----
9. Surat Pernyataan tanggal 31 Januari 2013; -----
10. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 31 Januari 2013; -----
11. Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Lokasi Nomor : 02 Tanggal 30 Januari 2013; -----
12. Berita Acara Pemeriksaan Lapang Oleh Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A tanggal 14 Februari 2013; -----
13. Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor : 181/HGB/BA-72.71/II/2013 tanggal 14 Februari 2013; -----

Hlm. 13 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PT.UN.PL



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

14. Risalah Pengolah Data (RPD) Nomor : 194/HGB/RPD/HT.PT-KP.PLU/II/2013 tanggal 26 Februari 2013; -----
15. Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT. SRIHAPAN MEGA PERSADA" Nomor : 82 tanggal 30 Nopember 2010; -----
16. Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham " PT. SRIHAPAN MEGA PERSADA" Nomor : 40 tanggal 28 Februari 2011; -----
17. KTP No : 3172065603640001 tanggal 03 Maret 2011 an. LIM SHIERLY; -----
18. NPWP Nomor : 58.994.675.5-043.000 an. LIM SHIERLY; -----
19. NPWP Nomor : 03.040.955.1-047.000 an. PT. SRIHAPAN MEGA PERSADA; -----
20. Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak Nomor : PEM-02251/WPJ.21/KP.0703/2010 tanggal 17 Desember 2010; -----
21. Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusi Republik Indonesia Nomor : AHU-57424.AH.01.01.Tahun 2010 tanggal 09 Desember 2010; -----
22. Surat Keterangan Terdaftar Nomor : PEM-02250/WPJ.21/KP.0703/2010 tanggal 17 Desember 2010; -----
23. Surat Keterangan Domisili Perusahaan Nomor : 513/1.824/2012 tanggal 04 September 2012; -----
24. Surat Pendaftaran Penanaman Modal Nomor : 02340/1/PPM/PMA/2010 tanggal 3 November 2010; -----
25. Tanda Daftar Perusahaan PT SRIHAPAN MEGA PERSADA Nomor : 09.01.1.68.30580 tanggal 28 Maret 2011; -----
26. Surat Keputusan Walikota Palu Nomor : 663/168/ADPUM/2013 tanggal 30 Januari 2013 Tentang Izin Lokasi Untuk Pembangunan Kawasan Terpadu Di Kelurahan Talise Kecamatan Mantikulore; -----
27. Surat Keterangan Penguasaan Tanah Nomor : 181.1/14/SKPT/TAL/I/2013 tanggal 30 Januari 2013; -----
28. Surat Kuasa Nomor : 018/SHP/SK/I/2013 tanggal 31 Januari 2013; ----
29. Surat Keterangan NJOP Nomor : 918/1556/DPPKAD/2013 tanggal 29 Januari 2013; -----

Hlm. 14 dari 40 Hlm. Putusan Nomor: 13/G/2014/PT UN.PL



2. Bahwa juga sebagaimana argumentasi hukum dalam surat Replik Penggugat pada point 2 huruf a menerangkan bahwa dasar pemilikan dan atau penguasaan tanah PT. SRIHAPAN MEGA PERSADA tidak jelas dan atau tidak sah. Argumentasi Hukum di atas menurut pihak Intervensi (Intervenient) adalah tidak benar sebab pihak PT. SRIHAPAN MEGA PERSADA adalah pemilik yang sah dan untuk mendapatkan SHGB tersebut melalui 29 tahapan prosedur yang harus dilaksanakan baik tahapan Yuridis maupun tahapan empiris; -----
3. Bahwa juga proposisi point 3 pada halaman 3, dalam surat gugatan Penggugat menyatakan Bahwa SHGB No. 00833/Talise merupakan suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak termasuk dalam Pengertian Surat Keputusan Tata usaha Negara yang dikecualikan oleh ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, selanjutnya disebut UU Peradilan TUN, *Menurut Pihak Intervensi (Intervenient) Konstruksi hukum surat gugat Penggugat tersebut diatas adalah benar tidak masuk sebagai tindakan/ perbuatan Hukum Administrasi Negara dalam konsep Publik tetapi adalah domain pemerintah dalam Wilayah hukum Privat karena perbuatan hukum tersebut masuk dalam perbuatan hukum bersegi dua, sehingga bukan domain kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara Palu, melainkan kewenangan Pengadilan Negeri Palu karena berkenaan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang kepemilikan bersifat sementara yang dibatasi tenggang waktu;* -----
4. Bahwa memang menurut pihak Intervensi (intervenient) semakin terlihat ketidak jelasan alias kabur surat gugat Penggugat dimana pada point 5 huruf a mencantumkan batas-batas tanah yang tidak sesuai dengan pihak intervensi (Intervenient) SHGB PT. SRIHAPAN MEGA PERSADA; -----
5. Bahwa Pihak intervensi (Intervenient) memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan yang dapat dijadikan bukti dipersidangan beserta mempunyai Pajak yang merupakan tanda bahwa ada seseorang baik secara pribadi maupun secara badan usaha yang kini berbadan hukum, menguasai secara fisik dengan batas-batas sebagai berikut : -----

Hlm. 15 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PT UN.PL



Sebelah Timur berbatasan dengan jalan soekarno Hatta; -----

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Negara; -----

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah kuburan china; -----

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Negara; -----

6. Bahwa jika sekiranya pihak Intervensi (Intervenient) dalam menjawab surat gugat Penggugat apabila jawaban tersebut relevan dengan surat replik Penggugat maka sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan; -----
7. Bahwa pihak Intervensi (Intervenient) menyampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar dapat memutus dengan jangan menimbulkan akibat hukum baru, bagi pemilik sertifikat HGB yang kini menguasainya; -----
8. Bahwa dengan terdapatnya sejumlah syarat formil dan syarat materi yang dipenuhi oleh pihak Intervensi (Intervenient), maka dengan sendirinya PT. SRIHAPAN MEGA PERSADA dalam memperoleh SHGB memenuhi standar ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK secara holistik, terlebih pada asas kepastian, asas manfaat, asas tertib penyelenggara, asas kehati-hatian. Asas ini merupakan aturan pokok atau landasan yang paling luas dari peraturan hukum, asas juga merupakan alasan (ratio legis) dari peraturan hukum yang menjadikan hukum bukan hanya kumpulan peraturan tetapi lebih mengandung nilai dan tuntutan etis. Nilai Kepastian hukum bahwa PT. SRIHAPAN MEGA PERSADA memiliki SHGB dengan sesegera melakukan asas pemanfaatan atas tanah dimaksud; -----

Berdasarkan alasan – alasana tersebut di atas, Pihak Intervensi (Intervenient) mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Palu yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut : -----

1. Mengabulkan jawaban Pihak Intervensi (Intervenient) untuk seluruhnya; --
2. Menyatakan menurut hukum pihak Intervensi (Intervenient) pemilik yang sah atas SHGB Nomor : 00833/Tallse tanggal 15 Maret 2013 seluas 126.559 m² Surat Ukur Nomor : 02907/Talise/2013 terletak di Kelurahan Tallse, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, atas nama PT. Srihapan Mega Persada berdasarkan Surat Keputusan Kepala

Hlm. 16 dari 40 Hlm. Putusan Nomor: 13/G/2014/PT UN.PL



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

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tengah No.
54/HGB/BPN-72/2013 tanggal 26/2/2013; -----

3. Menyatakan semua surat-surat yang dikeluarkan dinas yang terkait (Kantor Pertanahan Kota Palu), sebagaimana yang tercantum dalam jawaban pihak Intervensi (Interveniens) di atas adalah prosedur, sah dan mengikat bagi PT. SRIHAPAN MEGA PERSADA; -----
4. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini; -----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi, Pihak Penggugat mengajukan Replik Atas Jawaban Tergugat II Intervensi tertanggal 04 Desember 2014 yang pada pokoknya bertetap pada dalil-dalil Gugatannya, dan atas Replik Penggugat tersebut maka Pihak Tergugat II Intervensi mengajukan Duplik tertanggal 10 Desember 2014 yang diserahkan pada persidangan tertanggal 11 Desember 2014 yang pada pokoknya bertetap pada dalil-dalil Jawabannya; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa foto copy yang diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 11 yang perinciannya sebagai berikut : -----

1. P – 1 : Surat PT. Sinar Putra Murni Nomor : 091/SPM-Dir/VIII/09 perihal Permohonan Perpanjangan Sertifikat HGB No. 09, tanggal 01 Agustus 2009 (foto copy dari foto copy); -----
2. P – 2 : Tanda Terima Dokumen Kantor Pertanahan Kota Palu, Nomor Berkas Permohonan : 7301/2009, tanggal 01 September 2009 (foto copy dari foto copy); -----
3. P – 3 : Daftar Pengantar Kantor Pertanahan Kota Palu Nomor : 399/P-72.71/IX/2009 perihal Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Atas Tanah seluas 340.000 M² terletak di Kelurahan Talise Kecamatan Palu Timur Atas Nama PT. Sinar Putra Murni, tanggal 03 September 2009 (foto copy dari foto copy); -----
4. P – 4 : Daftar Pengantar Kantor Pertanahan Kota Palu Nomor : 1067/P-72.71/XII/2009 perihal Permohonan Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Sebidang Tanah yang terletak di Kelurahan

Hlm. 17 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Talise seluas 340.000 M² an. PT. Sinar Putra Murni, tanggal 22 September 2009 (foto copy dari foto copy); -----

5. P – 5 : Surat Kantor Pertanahan Kota Palu Nomor : 3/2014 perihal Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 17 Januari 2014 (foto copy sesuai dengan asli); -----
6. P – 6 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu Nomor : 234/500/72.71/VI/2014 perihal Permohonan Penjelasan atas Perpanjangan/Pembaharuan HGB No. 9/Talise seluas 34 Ha An. PT. SPM dan Penyelesaiannya atas penggunaan sebagian bidang tanah HGB No. 122/Tondo An. PT Sinar Putra Murni yang digunakan untuk bangunan gedung MAPOLDA Sulawesi Tengah di Kota Palu, tanggal 17 Juni 2014 (foto copy sesuai dengan asli); -----
7. P – 7 : Surat Keputusan Menteri Hukum dan Perundang-Undangan Nomor : 8-7282.HT.01.04.TH.2000, tanggal 24 Maret 2000 (foto copy sesuai dengan asli); -----
8. P – 8 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Sinar Putra Murni, tanggal 30 November 1999, Nomor 68, dihadapan Notaris Ny. Toety Juniarto, S.H. (foto copy sesuai dengan asli); -----
9. P – 9 : Huku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 9/Talise tanggal 15 Februari 1994 atas nama PT. Sinar Putra Murni (foto copy sesuai dengan asli); -----
10. P – 10 : Surat Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor : B/1190/V/2013/Ssarpras perihal Rekomendasi Tanah PT. SPM dan PT. SW di Palu, tanggal 3 Mei 2013 (foto copy dari foto copy); -----
11. P – 11 : Legal Opini Dugaan Tindak Pidana Terhadap Bidang Tanah Hak Guna Bangunan PT. Sinar Putra Murni dan PT. Sinar Waluyo oleh Prof. Dr. Eddy O.S. Hiarij, S.H., M.Hum., tanggal 7 Oktober 2014 (foto copy dari foto copy); -----
12. P – 12 : Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor : 3224/14.22-300/X/2010 hal : Permohonan Pembaharuan Hak

Hlm. 18 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PT UN.PL



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

Guna Bangunan atas nama PT. Sinar Putra Murni, tanggal 22 Oktober 2010 (foto copy dari foto copy); -----

13. P – 13 : Surat Irwin Setiawan, S.H., dan Muhammad Rizal Siregar, S.H. (Kuasa Hukum PT. Sinar Putra Murni) perihal Permohonan Perpanjangan/Pembaharuan Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 340.000 m² sesuai dengan Surat Ukur Nomor 182/1994 tanggal 15 Feb 1994 yang terletak di Kelurahan Talse, Kecamatan Mantikulore (dahulu Kecamatan Palu Timur), Kota Palu atas nama PT. Sinar Putra Murni, tertanggal 23 Januari 2014 (foto copy dari foto copy); -----
14. P – 14 : Surat Direktur PT. Sinar Putra Murni Nomor : 001/Der-SPM/II/2010 perihal Permohonan Izin Peruntukan tanggal 11 Februari 2010 (foto copy dari foto copy); -----
15. P – 15 : Surat Direktur PT. Sinar Putra Murni Nomor : 019/Dir-SPM/VII/2011 perihal Permohonan Izin Lokasi dan Peruntukan tanggal 5 Juli 2011 (foto copy dari foto copy); -----
16. P – 16 : Surat Direktur PT. Sinar Putra Murni Nomor : 018/Dir-SPM/IV/2010 perihal Permohonan Izin Lokasi dan Peruntukan tanggal 15 April 2010 (foto copy dari foto copy); -----
17. P – 17 : Surat Kepala Dinas Penataan Ruang dan Perumahan Kota Palu Nomor : 648/04/18/DPRP/2010 perihal Pemberitahuan, tanggal 25 Maret 2010 (foto copy dari foto copy); -----
18. P – 18 : Surat Kepala Dinas Penataan Ruang dan Perumahan Kota Palu Nomor : 650/8/09/DPRP/2011 perihal Pemberitahuan tanggal 25 September 2011 (foto copy sesuai dengan asli); -----

Bukti mana telah diberi meterai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya yang diserahkan di Persidangan, kecuali bukti P – 1 sampai dengan P – 4 foto copi dari foto copy; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, pihak Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa foto copy yang diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 35 yang perinciannya sebagai berikut : -----

Hlm. 19 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PT.UN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. T – 1 : Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah Nomor : 54/HGB/BPN-72/2013 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Srihapan Mega Persada Atas Tanah di Kota Palu, tanggal 26 Februari 2013 (foto copy sesuai dengan asli); -----
2. T – 2 : Surat Izin Mengemudi (SIM) A Nomor : 530815141191 atas nama Tan. Ricky Tambayong, berlaku sampai dengan 06-08-2013 (foto copy dari foto copy); -----
3. T – 3 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas Nama Wajib Pajak PT. Srihapan Mega Persada, tanggal 31 Januari 2013 (foto copy sesuai dengan asli); -----
4. T – 4 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu Nomor : 164/72.71/300/II/2013 perihal Daftar Pengantar Permohonan Hak Guna Bangunan Atas Nama Perseroan Terbatas Srihapan Mega Persada atas tanah seluas 126.559 M² terletak di Kelurahan Talise Kecamatan Mantikulore Kota Palu, tertanggal 26 Februari 2013 (foto copy dari foto copy); -----
5. T – 5 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 00833/Talise tanggal 15 Maret 2013 atas Nama Pemegang Hak PT. Srihapan Mega Persada (foto copy sesuai dengan asli); -----
6. T – 6 : Peta Bidang Tanah Nomor : 340/2013 tanggal 11 Februari 2013 (foto copy sesuai dengan asli); -----
7. T – 7 : Surat Permohonan Hak Guna Bangunan tanggal 31 Januari 2013 atas nama pemohon PT. Srihapan Mega Persada (foto copy sesuai dengan asli); -----
8. T – 8 : Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Lokasi Nomor : 02 Tanggal : 30 Januari 2013 (foto copy sesuai dengan asli); -----
9. T – 9 : Berita Acara Pemeriksaan Lapang oleh Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A tanggal 14 Februari 2013 (foto copy sesuai dengan asli); -----

Hlm.20 dari 40 Hlm.Putusan Nomor : 13/G/2014/PTUN.PL

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

10. T – 10 : Risalah Pengolahan Data (RPD) Permohonan Hak Guna Bangunan Atas Nama Perseroan Terbatas Srihapan Mega Persada Atas Tanah Di Kelurahan Talise Kecamatan Mantikulore Kota Palu Nomor : 194/HGB/RPD/HT.PT-KP.PLU/II/2013 tanggal 26 Februari 2013 (foto copy sesuai dengan asli); -----
11. T – 11 : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Rihapan Mega Persada Nomor 82 tanggal 10 Nopember 2010 dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn. (foto copy dari foto copy); -----
12. T – 12 : Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. Srihapan Mega Persada Nomor : 40, tanggal 28 Februari 2011 (foto copy dari foto copy); -----
13. T – 13 : KTP NIK : 3172065603640001 atas nama Lim Shierly, NPWP Nomor : 58.994.675.5-043.000 atas nama Lim Shierly (foto copy dari foto copy); -----
14. T – 14 : NPWP Nomor : 03.040.955.1-047.000 atas nama PT. Srihapan Mega Persada (foto copy dari foto copy); -----
15. T – 15 : Surat Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Pluit Nomor : PEM-02251/WPJ.21/KP.0703/2010 tentang Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak, tanggal 17 Desember 2010 (foto copy dari foto copy); -----
16. T – 16 : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-57424.AH.01.01.Tahun 2010 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan tanggal 09 Desember 2010 (foto copy dari foto copy); -----
17. T – 17 : Surat Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Pluit Nomor ; PEM-02250/WPJ.21/KP.0703/2010 tentang Surat Keterangan Terdaftar, tanggal 17 Desember 2010 (foto copy dari foto copy);
18. T – 18 : Surat Lurah Kamal Muara Nomor : 573/1.824/2012 tentang Surat Keterangan Domisili Perusahaan, tanggal 04 September 2012 (foto copy dari foto copy); -----

Hlm.21 dari 40 Hlm.Putusan Nomor: 13/G/2014/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. T – 19 : Surat Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor : 02340/1/PPM/PMA/2010 perihal Pendaftaran Penanaman Modal tanggal 3 November 2010 (foto copy dari foto copy); -----
20. T – 20 : Surat Kantor Dinas Koperasi, UMKM dan Perdagangan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor : 09.01.1.68.30580 tentang Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas, tanggal 28 Maret 2011 (foto copy dari foto copy); -----
21. T – 21 : Surat Keputusan Walikota Palu Nomor : 663/168/ADPUM/2013 tentang Izin Lokasi Untuk Pembangunan Kawasan Terpadu Dikelurahan Talise Kecamatan Mantikulore, tanggal 30 Januari 2013 (foto copy sesuai dengan asli); -----
22. T – 22 : Surat Lurah Talise Nomor : 181.1/14/SKPT/TAL/I/2013 tentang Surat Keterangan Penguasaan Tanah, tanggal 30 Januari 2013 (foto copy dari foto copy); -----
23. T – 23 : Surat Kuasa PT. Srihapan Mega Persada Nomor : 018/SHP/SK/I/2013, tanggal 31 Januari 2013 (foto copy dari foto copy); -----
24. T – 24 : Surat Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Nomor : 918/1556/DPPKAD/2013 tentang Surat Keterangan NJOP, tanggal 29 Januari 2013 (foto copy dari foto copy); -----
25. T – 25 : Surat Surat Panggilan BARESKRIM POLRI Tindak Pidana Umum Nomor : S.Pgl/1171/V/2014Dit.Tipidum, tanggal 09 Mei 2014 (foto copy sesuai dengan asli); -----
26. T – 26 : Surat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor : 29/G.TUN/2011/PTUN.PL tanggal 12 Juli 2012 (foto copy dari foto copy); -----
27. T – 27 : Surat Putusan Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor : 143/B.TUN/2012/PT.TUN.MKS tanggal 20 Nopember 2012 (foto copy dari foto copy); -----
28. T – 28 : Surat Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 196 K/TUN/2013 tanggal 23 Mei 2013 (foto copy dari foto copy); ---

Hlm.22 dari 40 Hlm.Putusan Nomor: 13/G/2014/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. T – 29 : Surat Kantor Pertanahan Kota Palu Nomor :
100/600/72.71/III/2014 perihal Permohonan Pemblokiran Hak
Atas Tanah dan Konfirmasi Penolakan Perpanjangan Hak Atas
Tanah, tanggal 12 Maret 2014 (foto copy dari foto copy); -----
30. T – 30 : Surat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi
Sulawesi Tengah Nomor : 460-136 perihal Teguran Untuk
Melakukan Kegiatan, tanggal 01 Maret 2005 (foto copy dari foto
copy); -----
31. T – 31 : Surat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi
Sulawesi Tengah Nomor : 500-80 perihal Daftar Pengantar,
tanggal 12 Februari 2007 (foto copy dari foto copy); -----
32. T – 32 : Surat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi
Sulawesi Tengah Nomor : 533/72/VII/2010 perihal Inventarisasi
Tanah Terindikasi Terlantar, tanggal 16 Juli 2010 (foto copy dari
foto copy); -----
33. T – 33 : Berita Acara Peninjauan Lapang Atas Tanah Yang Dimohon Hak
Guna Bangunan oleh PT. Sinar Putra Murni, tanggal 05 Agustus
2010 (foto copy dari foto copy); -----
34. T – 34 : Surat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi
Sulawesi Tengah Nomor : 899/72/XI/2011 perihal Undangan
Sidang Panitia C, tanggal 01 November 2011 (foto copy dari foto
copy); -----
35. T – 35 : Surat Walikota Palu Nomor : 640/0185/PRPP perihal
Pembatalan Persetujuan Perpanjangan Hak Guna Bangunan PT.
Sinar Putra Murni, tanggal 13 Januari 2010 (foto copy dari foto
copy); -----

Bukti mana telah diberi meterai secukupnya dan dicocokkan dengan
aslinya yang diserahkan di Persidangan, kecuali bukti T – 2, T – 4, T – 12
sampai dengan T – 18, T – 20, T – 22 sampai dengan T – 24 dan T – 26 sampai
dengan T – 35 foto copy dari foto copy; -----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti tertulis, Pihak
Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang Saksi Ahli yang bernama

Hlm.23 dari 40 Hlm.Putusan Nomor : 13/G/2014/PTUN.PL

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)



MAURIDSON HUTAGALUNG dan 2 (dua) orang Saksi yang bernama, **SYAMSUDIN SAID** dan **NOERCHASAWI** yang telah memberikan pendapat dan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

1. Saksi **MAURIDSON HUTAGALUNG**; -----

1. Bahwa Saksi adalah pensiunan Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Badan Pertanahan Nasional RI, telah mengabdikan selama 35 tahun, dan pernah menjabat sebagai Kakanwil BPN di Kalimantan Tengah selama 3 tahun, dan terakhir menjabat Kakanwil BPN di Sulawesi Tenggara hingga pensiun tahun 2001; -----
2. Bahwa BPN telah mengeluarkan Peraturan Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Kasus Pertanahan, dalam Pasal 62 Sertipikat Hak Atas Tanah yang mengandung cacat administrasi dilakukan pembatalan atau meminta pencatatan perubahan atas tanah menurut perundang-undangan. Dalam Pasal 62 Disebutkan sertipikat yang termasuk cacat hukum administrasi, 1. Apabila Sertipikat tersebut terdapat kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau Pendaftaran Hak Tanah, 2. Kesalahan Prosedur dalam proses Pendaftaran Peralihan Hak dan/atau Sertipikat Pengganti, 3. Kesalahan Prosedur dalam proses Pendaftaran Penegasan dan/atau Pengakuan Hak Atas Tanah Bekas Milik Adat, 4. Kesalahan Prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas, 5. Tumpang Tindih Hak atau Sertipikat Hak atas tanah, 6. Kesalahan Subyek dan/atau obyek hak, dan, 7. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan. Yang dapat Saksi sampaikan mengenai pembatalan sertipikat tersebut dari poin di atas pertama adanya kesalahan prosedur penetapan, adanya kesalahan prosedur pengukuran, adanya kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan ketiganya terkait dengan penerbitan sertipikat. Kesalahan prosedur ini artinya sebelum ditetapkan SK-nya oleh Kepala Kantor harus ada RPD (Risalah Pengolahan Data) jika dalam RPD tanah tersebut tidak terdaftar tetapi sudah ditetapkan; -----

Hlm. 24 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PT.UN.PL



3. Bahwa Hak Milik adalah diperoleh secara turun temurun, sedangkan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan di atas tanah negara, diberikan bagi Perorangan dan Badan Hukum. Hak Guna Bangunan diberikan melalui penetapan dan konversi, dengan masa berlaku 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 sampai 30 tahun lagi, kepemilikannya dapat dialihkan selama masih dalam masa berlaku; -----
4. Bahwa dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 disebutkan persyaratan pemberian HGB untuk badan hukum harus ada izin lokasi dan tanah tidak dalam sengketa. Kewenangan pemberian hak di BPN yaitu untuk tanah mulai dari 0 sampai dengan 5.000 Ha adalah kewenangan Kepala Kantor Pertanahan, tanah 5.000 Ha. sampai dengan 15. 000 Ha kewenangan Kakanwil BPN, dan tanah 15. 000 Ha ke atas adalah kewenangan BPN RI; -----
5. Bahwa prosesnya permohonan HGB harus melalui Kantor Pertanahan, kewenangan Kepala Kantor untuk meneliti data yuridis dan fisik atas tanah yang bersangkutan, kemudian diusulkan kepada Kakanwil dan Kakanwil meneruskannya ke Pusat. Dalam norma standar, surat izin lokasi tidak dapat dijadikan sebagai alas hak pengajuan HGB. Untuk peraturan pemberian hak dan penolakan pemberian hak berdiri sendiri. Berakhirnya HGB karena berakhir jangka waktunya. Untuk penolakan pemberian hak diatur dalam PP Nomor 3 tahun 1999 bentuknya harus dengan Surat Keputusan; -----
6. Bahwa jika haknya waktunya sudah berakhir, akan tetapi hubungan keperdataannya masih berlanjut, dalam arti tanah tersebut dapat dialihkan kepada orang lain tetapi bentuknya yang berbeda, jika haknya masih ada maka peralihannya dilakukan di depan PPAT jika sudah berakhir haknya maka peralihannya dilakukan di depan Notaris, dan dasar keperdataannya yaitu Keppres Nomor 23 dan Permendagri Nomor 32 Tahun 1999. Untuk penyerahan lokasi harus ada penyerahan dari pemilik lama kepada pemilik baru; -----

Hlm.25 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PT.UN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Tanah Terlantar apabila terhadap tanah yang diberikan haknya tidak digunakan sesuai peruntukannya. Untuk Perpanjangan Haknya perlu diteliti kembali tanah tersebut, termasuk dalam data base tanah terlantar atau tidak, jika masuk jangan diproses; -----
8. Bahwa tanah tumpang tindih yaitu apabila sertipikat pernah diterbitkan maka ada Buku Tanah dan Surat Ukur jika ada sertipikat baru yang mencantumkan data surat ukur yang telah ada maka hal tersebut cacat hukum; -----
9. Bahwa kewenangan BPN yang diberikan oleh berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah pembagian kewenangan pengukuran tanah; -----
2. Saksi SYAMSUDIN SAID; -----
 1. Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00833/Talise dan tanggal berakhirnya hak tersebut;
 2. Bahwa Direktur Utama PT. Sinar Putra Murni adalah Djoko Pustoko Onggo Hartono, dan PT. Sinar Putra Murni mendapatkan tanah sejak masa Pemerintahan Gubernur Azis Lamadjido antara tahun 1986-1996 tanpa proses jual beli karena diberikan langsung oleh Gubernur saat itu;
 3. Bahwa Saksi mengetahui luas lokasi tanah milik PT. Sinar Putra Murni seluas 250 Ha, lokasinya antara lain dibangun perumahan pada tahun 1987, sebagian tanah disamping kantor baru Polda Sulteng dan lokasi pembangunan proyek Palu City Square, serta sebagian tanah di lokasi MTQ, karena banyak perusahaan mendapat tanah di lokasi MTQ;
 4. Bahwa sejak tanah dilokasi Palu City Square belum pernah dikelola oleh PT. Sinar Putra Murni, setelah berdiri bangunan proyek Palu City Square barulah ada sengketa; -----
3. Saksi NOERCHASAWI; -----
 1. Bahwa Saksi mengenal PT. Sinar Putra Murni ketika ikut membangun rumah di Perumahan BTN Bumi Roviga di atas tanah milik PT. Sinar Putra Murni seluas \pm 200 ha; -----
 2. Bahwa terdapat juga tanah milik PT. Sinar Putra Murni seluas 34 Ha di Kelurahan Talise yang saat ini berdiri bangunan sekolah dan kompleks ruko milik PT. Srihapan Mega Persada; -----

Hlm.26 dari 40 Hlm.Putusan Nomor : 13/G/2014/PT.UN.PL

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

3. Bahwa Saksi pernah melihat Sertipikat Hak Guna Bangunan tanah di Talise ketika diberi kuasa oleh Djoko Pustoko Onggo Hartono di bulan Januari 2014 untuk meminta SKPT, tanggal 13 Januari 2014 ke Pertanahan mengisi formulir untuk mendapatkan SKPT dalam wakaf yang diperlihatkan HGB masih atas nama PT. Sinar Putra Murni luasnya 34 ha., tanggal 17 dapat SKPT lalu mengirim ke Jakarta. Untuk luas tanah dalam HGB saat ini tidak tahu; -----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti tertulis, Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan 1 (satu) orang Saksi Ahli yang bernama **ALOYSIUS SISWANTO** yang telah memberikan pendapatnya di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

Saksi ALOYSIUS SISWANTO; -----

1. Bahwa Saksi sudah 30 tahun menjadi PNS di lingkungan BPN RI sejak tahun 1983, pertama tugas di Jakarta, pada tahun 1999 menjadi Kepala Kantor Pertanahan di Banyumas, tahun 2006 menjadi Kepala Kantor di Kabupaten Tatang Provinsi Jawa Tengah, tahun 2009 menjadi Kepala Seksi Perkara di Jawa Tengah, tahun 2010 menjadi Kepala Biro BPN RI, tahun 2001 menjadi Direktur Perkara BPN RI, tahun 2012 sebagai staf khusus Bidang Hukum, Politik, Ekonomi dan Budaya BPN RI; ----
2. Bahwa proses pemberian hak merupakan suatu kebijakan pemerintah kepada subjek hukum berdasarkan Undang-Undang dan Penetapan Pemerintah. Pemerintah memberikan kewenangan kepada BPN untuk mengelola sebagaimana penjelasan Pasal 33 UUD RI 1945 penjabarannya dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Kewenangan tersebut menyangkut pemberian hak milik, hak guna, dan lokasi yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak, jika yang mengajukan badan hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2010 badan hukum harus ada izin lokasi dari Gubernur atau Walikota/Bupati. Persyaratannya selain izin lokasi harus ada alas hak perolehan, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perusahaan, alasan penggunaan hak. Setelah diajukan kemudian diproses dan ke luar peta bidang selanjutnya tim pemeriksa meninjau lokasi setelah itu Surat

Hlm.27 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PTUN.PL

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)



Keputusannya dikeluarkan. Untuk 5.000 Ha sampai dengan 15.000 Ha kewenangan Kakanwil kemudian 15.000 Ha ke atas merupakan kewenangan Pusat. Apabila syarat dan ketentuan tidak dilaksanakan maka batal demi hukum. Selanjutnya Surat Keputusan didaftar dan terbitlah sertifikat. Setelah 20 tahun boleh diperpanjang. Perpanjangan diajukan 2 tahun sebelum haknya habis. Syarat pemberian hak prinsipnya lokasi tersebut tidak dalam sengketa. Jika ada sengketa berdasarkan PERKABAN Pertanahan RI Nomor 110/150; -----

3. Bahwa berdasarkan Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan dilakukan 2 tahun sebelum habis masa berlaku; -----
4. Bahwa pemberian izin lokasi berbeda dengan pemberian hak atas tanah, pemberian izin lokasi adalah kewenangan Bupati/Walikota, sedangkan pemberian hak adalah kewenangan BPN; -----
5. Bahwa terkait dengan hak keperdataan jika pemegang hak mempunyai aset dalam lokasi maka akan diprioritaskan pemberian haknya;-----
6. Bahwa Jika waktunya sudah habis, pemegang hak tidak mempunyai aset, maka secara yuridis materiil pemegang hak tidak mempunyai hak keperdataan lagi, pendapat saya berdasarkan normatif tidak dapat dikabulkan;-----
7. Bahwa Berdasarkan PP Nomor 40 tahun 1961 secara eksplisit disebutkan pengajuan permohonan perpanjangan Hak diajukan 2 tahun sebelum masanya habis;-----
8. Bahwa perbedaan tanah terlantar dan ditelantarkan Perbedaannya pada hak, jika tanah terlantar tanah yang sudah diberikan haknya tetapi tidak digunakan sebagaimana peruntukannya maka berdasarkan PP Nomor 11 tahun 2010 diambil oleh negara. Jika tanah ditelantarkan adalah tanah yang sudah ada pemegang haknya; -----
9. Bahwa Untuk izin lokasi khusus badan hukum merupakan suatu keharusan, jika perorangan tidak perlu;-----

Hlm. 28 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PT UN.PL



10. Bahwa Sebelum subjek hukum mengajukan permohonan hak adalah harus menguasai fisik lokasi;-----

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan saksi dalam persidangan meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim; -----

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis pada Persidangan tanggal 10 Maret 2015, sedangkan Pihak Tergugat menyerahkan kesimpulan pada tanggal 11 Maret 2015 di luar persidangan; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya masing-masing pihak mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palu yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan Putusannya; -----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan selengkapnyanya termuat dan tercatat dalam Berita Acara Sidang perkara ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini; -----

----- **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM** : -----

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan pada bagian duduknya perkara di atas, -----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara in litis adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00833/Talise, tanggal 15 Maret 2013, seluas 126.559 M2, Surat Ukur Nomor : 02907/Talise/2013, terletak di Kelurahan Talise, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, atas nama PT. Srihapan Mega Persada berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah Nomor : 54/HGB/BPN-72/2013, tanggal 26/02/2013 (vide bukti T-5= T.II-Int.-1);-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 15 September 2014, dan Tergugat II Intervensi telah pula mengajukan Jawabannya tertanggal 26 Nopember 2014 dan masing-masing Jawaban dimaksud termuat mengenai Eksepsi, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa;-----

Hlm. 29 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PT UN.PL



DALAM EKSEPSI-----

EKSEPSI TERGUGAT-----

1. Objek Gugatan Kabur dan Tidak Jelas

Bahwa letak tanah sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00833/Talise yang dimaksud sebagai objek perkara berada di Kelurahan Talise sedangkan Objek Sertipikat Hak Guna Bangunan 9/Tondo tempat dibangunnya Mapolda Sulawesi Tengah berada di Kelurahan Tondo sehingga tidak berhubungan dengan objek perkara ; -----

2. Tentang Kompetensi Absolut

Bahwa jika objek gugatan merupakan sengketa penguasaan seharusnya gugatan diajukan pada Pengadilan Perdata, bukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara ;-----

3. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Kadaluarsa)

Bahwa terhadap penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00833/Talise atas nama PT. Srihapan Mega Persada telah diketahui oleh Penggugat sejak diterbitkan hal ini terbukti Tergugat telah dimintai Keterangan oleh Pihak Kepolisian Republik Indonesia pada bulan Maret Tahun 2014 sesuai dengan surat Panggilan yang akan kami sampaikan dalam proses pembuktian ; -----

EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI

1. Tentang Kompetensi Absolut

Bahwa tindakan Tergugat adalah domain pemerintah dalam wilayah hukum privat karena perbuatan hukum tersebut masuk dalam perbuatan hukum bersegi dua, sehingga bukan domain kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara Palu, melainkan kewenangan Pengadilan Negeri Palu karena berkenaan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang kepemilikan bersifat sementara yang dibatasi tenggang waktu ; -----

2. Objek Gugatan Kabur dan Tidak Jelas

Bahwa dalam surat gugatan Penggugat pada poin 5 huruf a mencantumkan batas-batas tanah yang tidak sesuai dengan pihak intervensi (Intervenient) SHGB PT. SRIHAPAN MEGA PERSADA ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim untuk menerima dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*); -----

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi di atas, Penggugat dalam replik dan kesimpulannya pada pokoknya menolak dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut ; -----

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang Eksepsi dan Pokok Perkaranya maka Majelis terlebih dahulu akan rnempertimbangkan tentang ada tidaknya kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan karena dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara terdapat adagium yang rnenyatakan bahwa untuk rnengajukan gugatan harus ada kepentingan (*point d'interest point d'action*), dan sebaliknya bila tidak ada kepentingan maka tidak boleh mengajukan gugatan (*no interest no action*); -----

Menimbang, bahwa dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 menyatakan sebagai berikut ; -----

“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 direhabilitasi”; -----

Menimbang, bahwa Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tidak menjelaskan arti kepentingan, oleh karena itu kepentingan dapat dipahami dari doktrin maupun yurisprudensi ; -----

Menimbang, bahwa kepentingan secara substantif adalah nilai yang harus dilindungi oleh hukum yang dapat diukur dengan ada tidaknya hubungan hukum antara orang yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa (Indroharto, Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II, Sinar Harapan, Jakarta, hal.37-40) ; -----

Menimbang, bahwa dalam sengketa Tata Usaha Negara dimana obyek gugatan menyangkut masalah pertanahan, maka kriteria kepentingan untuk dapat mengajukan gugatan (berproses) adalah ; -----

Hlm.31 dari 40 Hlm.Putusan Nomor : 13/G/2014/PT.UN.PL

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

- Apakah gugatan Penggugat didasarkan atas adanya akta otentik ; atau ; -----
- Apakah Penggugat mendiami/menguasai tanah objek dari sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa ?-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 107 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 menyatakan bahwa hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian berserta penilaian pembuktian dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan hakim ; --

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-18 dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P-1 s/d P-4 dan P-10 s/d P-18 berupa foto copy dari foto copy dan telah diberi meterai secukupnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku serta mengajukan 1 orang saksi ahli yaitu Mouridson Hutagalung, SH dan 2 orang saksi yaitu Hi. Samsuddin dan Noerchasawi ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-35 dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T-2 T-4, T-11 s/d T-20, T-22, T-23, T-24, dan T-26 s/d T-35 berupa foto copy dari foto copy dan telah diberi meterai secukupnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak mengajukan saksi ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda TII Intv.-1 sampai dengan TII Intv.-5 dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti TII Intv.-2 s/d TII Intv.-5 berupa foto copy dari foto copy dan telah diberi meterai secukupnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengajukan 1 orang saksi ahli yaitu Alysius Siswanto ; -----

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab para pihak, surat-surat bukti, keterangan saksi dan pendapat saksi ahli yang diajukan para pihak terungkap fakta-fakta hukum sebagai berikut ; -----

1. Bahwa PT. SINAR PUTRA MURNI (Penggugat) memiliki sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.9/Talise, tanggal 15 Pebruari 1994, Surat Ukur Nomor : 182/1994, tanggal 15-2-1994, luas : 34 Ha, terletak di kelurahan Talise, Kecamatan Palu Timur (sekarang masuk

Hlm.32 dari 40 Hlm.Putusan Nomor: 13/G/2014/PT UN.PL

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

- kecamatan Mantikulore), Kabupaten Donggala (sekarang masuk Kota Palu), Provinsi Sulawesi Tengah, atas nama PT. SINAR PUTRA MURNI yang berakhirnya hak tanggal 12-9-2009 (Vide bukti P-9) ;-----
2. Bahwa bidang tanah dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00833/Talise atas nama PT. Srihapan Mega Persada (Objek sengketa) berada diatas sebagian bidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan No. 9/Talise atas nama PT. Sinar Putra Murni (Penggugat) (Dalil Gugatan point 2);-----
 3. Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan/Pembaharuan hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No.9/Talise kepada Tergugat (Bukti P-1 s/d P-4) ; -----
 4. Bahwa Tergugat menerbitkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu Nomor : 579/300.5/72.71/X/2011, tertanggal 26 Oktober 2011 Perihal mengembalikan berkas permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama PT. SINAR PUTRA MURNI (Penggugat) sehingga Penggugat telah mengajukan gugatan di Pengadilan TUN Palu (Vide Bukti T-26 Hal.4 poin 3) ;-----
 5. Bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah diperiksa dan diputus dalam Putusan Pengadilan TUN Palu Nomor : 29/G.TUN/2011/PTUN.PL, tanggal 12 Juli 2012, Putusan Pengadilan Tinggi TUN Makassar Nomor : 143/B.TUN/2012/PT.TUN.MKS, tanggal 20 November 2012, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 196 K/TUN/2013, tanggal 23 Mei 2013 yang amar putusannya adalah gugatan PT. SINAR PUTRA MURNI (Penggugat) tidak diterima karena gugatan telah lewat waktu (daluarsa) putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Bukti T-26, T-27, T-28) ;-----
 6. Bahwa Tergugat in casu Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00833/Talise, tanggal 15 Maret 2013, seluas 126.559 M2, Surat Ukur Nomor : 02907/Talise/2013, terletak di Kelurahan Talise, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, atas nama PT. Srihapan Mega Persada berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi

Hlm.33 dari 40 Hlm.Putusan Nomor : 13/G/2014/PTUN.PL

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

Sulawesi Tengah Nomor : 54/HGB/BPN-72/2013, tanggal 26/02/2013

(Bukti TIL.Intv-1) ;-----

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 25 ayat (1), Pasal 27 ayat (1), Pasal 35 ayat (1), Pasal 36 ayat (1) dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menyatakan bahwa :-----

Pasal 25 ayat (1) menyatakan bahwa : *“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”* ;-----

Pasal 27 ayat (1) menyatakan bahwa : *“Permohonan Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya”*;-----

Pasal 35 ayat (1) menyatakan bahwa : *“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 ;-----*
- 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) ;-----*

Pasal 36 ayat (1) menyatakan bahwa : *“Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara”* ;-----

Pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa : *“Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan*

Hlm. 34 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PT.UN.PL



benda-benda yang ada diatasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan” ;-----

Menimbang, bahwa dalam Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan bahwa : -----

Pasal 41 menyatakan bahwa : “*Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut*”; -----

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Penggugat telah mengajukan perpanjangan sertifikat berupa permohonan perpanjangan dan permohonan hak Nomor : 091/SPM-Dir/VII/09, tertanggal 1 Agustus 2009 yang diterima oleh Tergugat (Bukti P-1) dengan bukti tanda terima dokumen nomor berkas permohonan : 7301/2009 (Bukti P-2) kemudian Penggugat bersurat kembali dengan nomor surat 399/P-72.71/IX/2009, tanggal 3 September 2009 tentang Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Atas Tanah seluas 340.000M2 terletak di kelurahan Talise, Kecamatan Palu Timur atas nama PT. Sinar Putra Murni (Bukti P-3) dan nomor surat 1067/P-72/XII/2009, tanggal 22 Desember 2009, tentang permohonan Pembaharuan Hak Guna Bangunan Atas Tanah seluas 340.000 M2, terletak di kelurahan Talise atas nama PT. Sinar Putra Murni (P-4) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat saksi ahli atas nama : Alysius Siswanto tanggal 4 Maret 2015 menjelaskan sesuai dengan Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan dilakukan 2 tahun sebelum habis masa berlaku ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat P-1 s/d P-4, dihubungkan dengan jangka waktu berakhirnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 9/Talise atas nama Penggugat yakni 12 September 2009 ternyata Penggugat baru mengajukan perpanjangan sertifikat berupa permohonan perpanjangan dan permohonan hak tertanggal 1 Agustus 2009 kepada Tergugat sehingga Penggugat tidak mematuhi ketentuan Pasal 27 ayat (1) Peraturan

Hlm. 35 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PT UN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dan Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ;

Menimbang, bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah menerbitkan Surat Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Suat Deputi Bidang HTPT) Nomor : 3224/14.22-300/X/2010, tertanggal 22 Oktober 2010 Tentang Permohonan Pembaharuan Hak Guna Bangunan Nomor 9/Talise atas nama PT. Sinar Putra Murni yang isinya mengembalikan berkas permohonan perpanjangan Hak yang diajukan oleh PT. Sinar Putra Murni (Vide Bukti T-26, Hal. 3 poin 1); -----

Menimbang, bahwa Surat Deputi Bidang HTPT yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional cq. Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah kemudian ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah dengan mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah Nomor : 867/72/X/2011, tertanggal 25 Oktober 2010 perihal Pengembalian Berkas Permohonan Pembaharuan HGB atas nama PT. Sinar Putra Murni (Vide Bukti T-26, Hal. 3 poin 2); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Deputi Bidang HTPT dan Surat Kepala Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Tengah diatas Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu menerbitkan Surat Nomor : 579/300.5/72.71/X/2011, tertanggal 26 Oktober 2011, perihal Pengembalian Berkas Permohonan Pembaharuan HGB atas nama PT. Sinar Putra Murni (Vide Bukti T-26, Hal. 3 poin 3) ; -----

Menimbang, bahwa terkait pengembalian berkas permohonan perpanjangan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu, Penggugat telah mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Palu : -----

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tersebut telah diperiksa dan diputus dalam Putusan Pengadilan TUN Palu Nomor :

Hlm. 36 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PTUN.PL

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

29/G.TUN/2011/PTUN.PL, tanggal 12 Juli 2012, Putusan Pengadilan Tinggi TUN Makassar Nomor : 143/B.TUN/2012/PT.TUN.MKS, tanggal 20 November 2012, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 196 K/TUN/2013, tanggal 23 Mei 2013 adalah yang amar putusannya adalah gugatan PT. SINAR PUTRA MURNI (Penggugat) tidak dapat diterima karena gugatan telah lewat waktu (daluarsa) putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Bukti T-26, T-27, T-28) ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat telah menerbitkan Sertipikat baru diatas sebagian bidang tanah bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.9/Talise yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00833/Talise, tanggal 15 Maret 2013, seluas 126.559 M2, Surat Ukur Nomor : 02907/Talise/2013, terletak di Kelurahan Talise, Kecamatan Mantikulore, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, atas nama PT. Srihapan Mega Persada berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah Nomor : 54/HGB/BPN-72/2013, tanggal 26/02/2013 (Objek Sengketa) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Sertipikat Hak Guna Bangunan memiliki jangka waktu kepemilikan yang apabila telah habis dan tidak diperpanjang maka tanah tersebut akan kembali ke Negara ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan No.9/Talise. Tetapi sejak berakhirnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.9/Talise atas nama Penggugat pada tanggal 12 September 2009 dan tidak dikabulkannya perpanjangan Sertipikat tersebut, maka PT. Sinar Putra Murni (Penggugat) tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan tanah tersebut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-29 sampai dengan T-35, Penggugat tidak mendiami/menguasai tanah objek dari sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa dibuktikan bahwa tanah tersebut tidak dimanfaatkan oleh PT. Sinar Putra Murni sesuai dengan peruntukan dan tujuan pemberian haknya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya (untuk pembangunan perumahan) dan tanah tersebut masuk dalam Inventarisasi Tanah Terindikasi Terlantar ; -----

Hlm.37 dari 40 Hlm.Putusan Nomor : 13/G/2014/PTUN.PL



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa sesuai Pasal 25 ayat (1), Pasal 27 ayat (1), Pasal 35 ayat (1), Pasal 36 ayat (1) dan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dan Pasal 41 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan serta pendapat saksi ahli bernama Alysius Siswanto dihubungkan dengan bukti-bukti surat P-1 s/d P-4, P-9, T-5, T-26 s/d T-35 dan TII Intv-1 sehingga Penggugat terbukti sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan berakhirnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.9/Talise atas nama Penggugat pada tanggal 12 September 2009 dan tanah tersebut tidak dimanfaatkan oleh PT. Sinar Putra Murni sesuai dengan peruntukan dan tujuan pemberian haknya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya (untuk pembangunan perumahan) serta tanah tersebut masuk dalam Inventarisasi Tanah Terindikasi Terlantar ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang dirugikan atas terbitnya keputusan objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat, oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Palu (vide Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai kepentingan terhadap keputusan objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima dan terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterirna maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara sesuai ketentuan Pasai 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;-----

Menimbang, bahwa mengenai alat-alat bukti yang diajukan para pihak yang tidak dijadikan bahan pertimbangan dalam putusan ini, menurut penilaian Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lagi karena dengan alat-alat bukti

Hlm.38 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PT UN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah dipertimbangkan sudah cukup bagi Majelis Hakim untuk mengambil suatu putusan;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan akhir perkara ini; -----

Memperhatikan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang berkaitan; -----

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ; -----
2. Membebankan Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 275.000,- (dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputus dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 13 Maret 2015 yang terdiri dari H. SATIBI HIDAYAT UMAR, SH, sebagai Hakim Ketua Majelis, FADHOLY HERNANTO, SH.,MH dan DEWI MAHARATI, SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 18 Maret 2015, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh P. PUTRA MOSES, P.H., SH., Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat ; -----

Hakim-Hakim Anggota

Ttd

FADHOLY HERNANTO, SH.,MH.

Ttd

DEWI MAHARATI, SH.,MH.

Hakim Ketua Majelis

Materai/Ttd

H. SATIBI HIDAYAT UMAR, SH.

Panitera Pengganti

Ttd

P. PUTRA MOSES, P.H., SH.

Hlm. 39 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PT.UN.PL



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

Biaya Perkara Nomor : 13/G/2014/PTUN.PL :

1. PNBP	:	Rp.	30.000,-
2. Biaya Panggilan	:	Rp.	228.500,-
3. Biaya Meterai	:	Rp.	12.000,-
4. Redaksi	:	Rp.	5.000,- +

JUMLAH BIAYA SELURUHNYA : Rp. 275.000,-

(dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)

Hlm. 40 dari 40 Hlm. Putusan Nomor : 13/G/2014/PTUN.PL