



P U T U S A N

NOMOR : 67/G/2017/PTUN.SMG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

N a m a : ANIK RAHMAWATI;-----
Kewarganegaraan : Indonesia;-----
Pekerjaan : Swasta ;-----
Alamat : Jl. Badak V No. 12 Semarang;-----

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa tanggal 20 Oktober 2017

memberikan kuasa kepada JOHN RICHARD LATUIHAMALLO, S.H, M.H. dan MUSA'ADAH, S.H. M.H. Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advocat, beralamat di Jl. Singosari I Selatan No. 6 Semarang ;-----

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;-----

M E L A W A N

I. N a m a Jabatan : KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA
SEMARANG;-----

Tempat Kedudukan : Jl. Ki Mangunsarkoro No. 23 Semarang;-----

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 4565/600-

33.74/SK/XI/2017 tanggal 7 Nopember 2017, memberikan Kuasa kepada;-----

1. N a m a : SETIADJID,

S.H;-----

NIP : 19621029 198301 1

001;-----

Pangkat : Pembina(IV/a);-----

Jabatan : Kepala Seksi Penanggulangan Masalah dan

Pengendalian

Pertanahan;-----

Halaman 1 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Nama : ENI SETYO SUSILOWATI,
S.H.M.H;-----
NIP : 19780513 199703 2
001;-----
Pangkat : Penata Tingkat I
(III/d);-----
Jabatan : Kepala Sub Seksi Sengketa Konflik dan Perkara
Pertanahan;-----

3. Nama : ARIS WIBOWO,
S.ST;-----
NIP : 19771218 199803 1
006;-----
Pangkat : Penata
(III/c);-----
Jabatan : Kepala Sub Seksi Pengendalian
Pertanahan;-----

Keseluruhannya Warga Negara Indonesia, dan memilih Alamat pada
Kantor Pertanahan Kota Semarang, Jl. Ki Mangunsarkoro No. 23 Semarang;----
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;-----

II. Nama : PT. SUNINDO PROPERTY JAYA Badan Hukum Perdata dalam
hal ini diwakili oleh LISA SUNDORO HOSEA, Selaku Direktur
Utama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA Berdasarkan Akta
Pernyataan Keputusan Rapat PT. SUNINDO PROPERTY JAYA
Nomor: 01 Tanggal 10 Juni 2013, Kewarganegaraan Indonesia;-
Alamat : Jalan Pulo Mas Utara III B/4 RT. 005 RW 014 Kelurahan Kayu
Putih Kecamatan Pulo Gadung Jakarta Timur;-----
Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 042/LO AW-S/SK-
PTUN/XI/2017 tanggal 27 Nopember 2017 memberikan kuasa kepada ACE
WAHYUDIN,SH, SUSILOWATI, S.H, MUHARSUKO WIRONO, SH,MH, AHMAD
RUDI FIRDAUS, SH, AGUS JAMALUDIN, SH, PARTONO, SH dan AHMAD
FAUZAN, SH. Masing-masing Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advocat,

Halaman 2 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat pada ACE WAHYUDIN, SH, SUSILOWATI, SH & Partners Jl.

Pusponjolo Dalam 7 No. 5 Semarang;-----

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tertanggal 27 Oktober 2017 Nomor: 67/PEN.DIS/2017/PTUN.SMG tentang Penetapan lolos Dismissal;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tertanggal 27 Oktober 2017 Nomor : 67/Pen. MH /2017/PTUN.Smg. tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;-----

Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tertanggal 30 Oktober 2017 Nomor : 67/G/2017/PTUN.Smg. tentang Penunjukan Panitera Pengganti;-----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 1 Nopember 2017 Nomor : 67/Pen.PP/2017/PTUN.Smg. tentang Hari Pemeriksaan Persiapan;--

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 22 Nopember 2017 Nomor : 67/Pen.HS/2017/PTUN.Smg. tentang Hari dan tanggal Persidangan;-----

Telah membaca Putusan Sela Nomor : 67/G/2017/PTUN.Smg tanggal 6 Desember 2017 tentang Masuknya Pihak Ketiga;-----

Telah mendengar keterangan Saksi dalam Persidangan;-----

Telah membaca dan mempelajari isi berkas Perkara dari Para Pihak;-----

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tanggal 23 Oktober 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 23 Oktober 2017, dibawah Register Nomor:

Halaman 3 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

67/G/2017/PTUN.Smg sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 22 Nopember 2017, mendalilkan hal-hal sebagai berikut;-----

OBYEK GUGATAN/SENKETA

Bahwa adapun yang menjadi OBYEK SENKETA dalam gugatan ini adalah :-----

Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang berupa :-----

1. SERTIFIKAT Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep, Surat Ukur No. 00491/NGESREP/2010, dengan luas 75.304 M2 tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010, untuk selanjutnya disebut OBYEK SENKETA I dan;-----
2. SERTIFIKAT HGB No. 360/Ngesrep, Kelurahan Ngesrep, Surat Ukur No. 00022/NGESREP/2013, dengan luas 7.098 M2 tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013, untuk selanjutnya disebut OBYEK SENKETA II ;-----

OBYEK SENKETA TATA USAHA NEGARA

DAN KETENTUAN FORMIL GUGATAN

1. Bahwa berdasarkan Ketentuan PASAL 53 ayat (1) jo Pasal 1 angka 4 Jo Pasal 3 UU No. 5 Tahun 1986, yang menjadi OBYEK GUGATAN dalam Sengketa tata Usaha Negara salah satunya adalah, Keputusan Tata Usaha Negara “ Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata “ (Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986) ;-----
2. Bahwa berdasatkan PASAL 53 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986, disebutkan Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan

Halaman 4 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ;-----

3. Bahwa PASAL 53 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1986 menyebutkan alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah :-----

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut

;-----Badan atau pejabat tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut ;

4. Bahwa PASAL 55 UU No. 5 Tahun 1986 perihal ketentuan tenggang waktu mengajukan gugatan dihitung sejak saat diterimannya atau diumumkannya Keputusan Badan Usaha atau Pejabat tata Usaha Negara ;-----

5. Bahwa PASAL 56 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986, Gugatan memuat nama identitas Penggugat, kewarganeraannya, tempat tinggal, dan pekerjaan Penggugat atau kuasanya, memuat Jabatan, tempat kedudukan Tergugat dan Dasar Gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan;-----

DASAR DAN ALASAN GUGATAN

6. Bahwa ketentuan Formil Gugatan sebagaimana dimaksud Pasal 56 Ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 telah terpenuhi oleh Penggugat didalam surat

Halaman 5 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

gugatan ini ;

7. Bahwa kronologis mengapa Penggugat mengajukan gugatan ini, disampaikan sebagai berikut :-----

a. Bahwa Penggugat Tanggal 21 Juli 1994, telah terjadi MEMBELI sebidang Tanah BERSERTIFIKAT HM, 201/Jangli dari Penjual yang bernama NY. NURWULANDARI yang bertindak selaku Kuasa dari THUNG HERMANTO dahulu bernama THUNG TJU WIE berdasarkan AKTE KUASA untuk menjual No : 359 Tanggal 27 – 5 – 1994 yang dibuat oleh Notaris R. SOELARSO TANDYOPANITRO, SH di Semarang dengan Akta Jual Beli No. 6/ST/VII/1994 tanggal 21 Juli 1994 ;-----

b. Bahwa berdasarkan AKTE JUAL BELI tertanggal 21 Juli 1994. No. 6/ST/VII/1994 dikarenakan Sertifikat Ber Blanko Lama, terjadilah penggantian Kelurahan diganti Sertifikat Baru dari sertifikat LAMA HM 201/Jangli menjadi SERTIFIKAT HM 1520/Ngesrep surat ukur No. 6556/1994 tanggal 4-8-1994, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang seluas 9.157 M2;-----

c. Bahwa selain memiliki Tanah HM 1520/Ngesrep surat ukur No. 6556/1994 tanggal 4-8-1994, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang seluas 9.157 M2, Penggugat juga membeli Sebidang Tanah SERTIFIKAT HM No. 1576/Ngesrep, seluas 5.077 m2, Surat Ukur No. 4682/1992 tanggal 29-7-1992 Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21 Juli 1994 No. 7/ST/VII/1994 dibuat oleh Notaris/PPAT Liliana Tedjosaputro, SH.MH di Semarang;-----

d. Bahwa Kedua sertifikat Milik Penggugat yaitu :-----

Halaman 6 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SERTIFIKAT HM 1520/Ngesrep surat ukur No. 6556/1994 tanggal 4-8-1994, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang seluas 9.157 M2 dan;-----
- SERTIFIKAT HM No. 1576/Ngesrep, seluas 5.077 m2, Surat Ukur No. 4682/1992 tanggal 29-7-1992 Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;-----

Adalah SAH dikeluarkan oleh Tergugat, sebagai SERTIPIKAT dengan lokasi sebagaimana disebutkan dalam sertifikat tersebut, dan TIDAK PERNAH Dicabut atau Dibatalkan sejak DITERBITKAN TAHUN TAHUN 1994 oleh Tergugat hingga saat ini;-----

e. Bahwa adapun kedua Lokasi Tanah Penggugat berlokasi di wilayah Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dengan total keseluruhan 14.239 M2 sejak dibeli berdasarkan kedua sertifikat tersebut ;-----

8. Bahwa selama TAHUN 1994 kedua bidang tanah milik Penggugat tersebut tidak ada permasalahan dan dirawat dan dijaga dengan baik oleh Penggugat;---

9. Bahwa orang Penggugat yang bernama ANSORI menemukan, adanya Pengerukan oleh kendaraan berat Ekskavator yang kemudian diketahui dilakukan Pihak PT. Sunindo Property Jaya, berkedudukan di Semarang, yang bergerak dibidang real estate yang dikenal dengan Citra Sun Garden secara melawan hukum selain perbuatan Pengerukan atas Kedua bidang TANAH milik Penggugat, Pihak PT. Sunindo Property Jaya/ Citra Sun Garden juga membuat , membangun dan memasang BALIHO / REKLAME DIATAS TANAH PENGGUGAT;-----

10. Bahwa adapun Pengerukan Tanah yang secara melawan hukum atas tanah milik Penggugat diambil hingga sampai 3.000 M2 dilakukan oleh PT.

Halaman 7 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sunindo Property Jaya / Citra Sun

Garden;-----

11. Bahwa kemudian Penggugat menelusuri dan ditemukan ternyata, alasan dari PT Sunindo Property Jaya / Citra Sun Garden, pihaknya melakukan hal tersebut karena memiliki;-----

1. SERTIFIKAT HGB No. 165/Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Surat UkurNo. 00491/NGESREP/2010, Tanggal 10/06/2010 dengan luas 75.304 M2 tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Semarang, Dan;-----

2. SERTIFIKAT HGB No. 360/Ngesrep, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Surat Ukur No. 00022/ NGESREP/ 2013, Tanggal 21/03/2013 dengan luas 7.098 M2 tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA , berkedudukan di Semarang;-----

Yang diterbitkan oleh Tergugat TELAH OVERLAPING / TUMPANG TINDIH diatas Tanah Penggugat Sertifikat HGB No. 165/Ngesrep sebagian dan HGB No. 360/Ngesrep milik Penggugat (akan penggugat Buktikan pada waktunya);-----

12. Bahwa Perihal kedua sertifikat atas milik PT. Sunindo Property tersebut, PENGGUGAT belum PERNAH melihat FISIK ASLINYA hingga gugatan ini diajukan, dan juga tidak ada Keterangan RESMI dari pihak Tergugat mengenai kedua sertifikat tersebut, Penggugat baru mengetahui informasi tersebut SECARA PASTI pada saat diadakan MEDIASI tanggal 16 Agustus 2017 di kantor Tergugat beralamat di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 23 Semarang;-----

13. Bahwa kemudian MEDIASI yang dilakukan oleh Tergugat, tidak ada titik temu secara PASTI, sehingga Tergugat yang telah mengakui secara eksplisit adanya persoalan OVERLAPING / TUMPANG TINDIH Obyek Sengketa diatas tanah milik Penggugat SERTIFIKAT HM 1520/Ngesrep surat ukur No. 6556/1994 tanggal 4-8-1994, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik,

Halaman 8 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Semarang seluas 9.157 M² dan SERTIFIKAT HM No. 1576/Ngesrep, seluas 5.077 m², Surat Ukur No. 4682/1992 tanggal 29-7-1992 Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Tergugat didalam surat No. 3486/600-33.74/VIII/2017 tanggal 16 Agustus 2017 jo Surat No. 3735/600-33.74/2017 tanggal 04 September 2017 merekomendasikan agar Para Pihak (antara Penggugat dengan PT. Sunindo Properti Jaya) untuk menempuh Jalur Hukum karena Mediasi tidak berhasil;-----

14. Bahwa Keputusan Tergugat yang mengusulkan untuk menempuh Jalur Hukum kepada Penggugat, adalah hal yang TIDAK SEMESTINYA dilakukan, seharusnya Tergugat dapat menerbitkan Keputusan/Surat RESMI akan adanya perbuatan Tergugat yang bertentangan dengan PASAL PASAL 53 ayat (2) HURUF A UU No. 5 Tahun 1986 yang merugikan Penggugat, setidaknya menerangkan akan adanya STATUS TANAH Penggugat apakah Tumpah Tindih atau tidak, NAMUN TIDAK dilakukan oleh Tergugat ;-----

15. Bahwa Tumpang Tindih tersebut adalah pada lokasi yang terjadi penggurunan yaitu ada pada Lokasi Tanah Milik Penggugat yang akan Penggugat buktikan pada waktunya dan akan mengajukan permohonan peninjauan lokasi dalam persidangan ini nantinya serta berdasarkan bukti - bukti yang akan diajukan;---

16. Bahwa Perbuatan Tergugat tersebut jelas-jelas telah merugikan Penggugat sebagai pemilik tanah yang SAH dan sertifikatnya TELAH DITERBITKAN PADA TAHUN 1994 JAUH HARI dengan diterbitkannya SERTIPIKAT HGB No. 00165/Ngesrep dan SERTIPIKAT HGB No. 360/Ngesrep atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA oleh Tergugat;-----

17. Bahwa Tindakan Tergugat menerbitkan sertifikat atas tanah sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Surat Ukur No. 00491/NGESREP/2010, Tanggal 10/06/2010

Halaman 9 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luas 75.304 M2 tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Semarang, Dan SERTIFIKAT Hak Guna Bangunan No. 360/Ngesrep, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Surat Ukur No. 00022/NGESREP/2013, Tanggal 21/03/2013 dengan luas 7.098 M2 tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Semarang, ADALAH merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b UU No. 5 Tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2004 sehingga menimbulkan akibat kerugian bagi Penggugat ;-----

18. Perbuatan Tergugat bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan salah satunya adalah Peraturan Pemerintah NO. 24 Tahun 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH disebutkan :-----

“ DALAM PASAL 4 : Untuk memberikan Kepastian dan Perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada Pemegang Hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat atas tanah “;-----

“ DALAM PASAL 6 ayat 1 : Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundan-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain “;--

Perbuatan Tergugat jelas-jelas bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, dimana Sertifikat adalah ALAT BUKTI SAH KPEMILIKAN dan KEPASTIAN HUKUM, sedangkan yang melakukan pendaftaran tanah adalah juga Tergugat sendiri ;-----

Dalam Perkara a quo, Tergugat sudah mengetahui Sertifikat Penggugat telah diterbitkan sejak Tahun 1994, SEHARUSNYA Tergugat

Halaman 10 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhati-hati dalam menerbitkan sertifikat baru milik PT. Sunindo Property Jaya yang baru terbit TAHUN 2010 dan TAHUN 2013 (OBYEK SENGKETA) yang lokasinya sama dengan tanah milik Penggugat yaitu di daerah Ngesrep;-----

Akibat perbuatan Tergugat tersebut, telah terjadi Tumpah Tindih/ OVERLAPING, dan telah merugikan Penggugat, sehingga Penerbitan SERTIPIKAT Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Surat Ukur No. 00491/NGESREP/2010, Tanggal 10/06/2010 dengan luas 75.304 M2 tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Semarang, Dan SERTIPIKAT Hak Guna Bangunan No. 360/Ngesrep, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Surat Ukur No. 00022/NGESREP/2013, Tanggal 21/03/2013 dengan luas 7.098 M2 tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA TIDAK SAH atau DINYATAKAN BATAL ;-----

19. Bahwa adalah FAKTA YURIDIS, sertifikat Tanah Milik Penggugat, HM 1520/Ngesrep surat ukur No. 6556/1994 tanggal 4-8-1994, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang seluas 9.157 M2, dan SERTIPIKAT HM No. 1576/Ngesrep, seluas 5.077 m2, Surat Ukur No. 4682/1992 tanggal 29-7-1992 Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, TELAH TERBIT SEJAK 1994, sedangkan Penerbitan Sertipikat atas PT. SUNINDO Property Jaya yang dilakukan oleh Tergugat BARU DILAKUKAN PADA TAHUN 2010 dan TAHUN 2013, SECARA FAKTA HUKUM, telah ada terlebih dahulu adalah tanah milik Penggugat ;-----

20. Bahwa BUKTI bila adanya Perbuatan Tergugat yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta melanggar asas-asas umum pemeritahan yang baik, akibat penerbitan kedua sertifikat atas nama PT. Sunindo Property Jaya, tersebut, Tergugat TELAH MENFASILITASI untuk

Halaman 11 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MEMEDIASI perdamaian antara Penggugat dengan PT. Sunindo Property
Jaya;-----

21. Bahwa Tergugat telah melakukan Mediasi tertanggal 16 Agustus 2017 dengan mengeluarkan Surat No. 3486/600-33.74/VIII/2017 PERIHAL Pemberitahuan hasil mediasi masalah tanah Hak Milik No. 1520/Ngesrep yang kemudian oleh Tergugat karena adanya Kesalahan Pengetikan dalam surat tertanggal 16 Agustus 2017, melakukan REVISI SURAT tertanggal 04 September 2017 dengan No. 3735/600-33.74/IX/2017 perihal Revisi Pemberitahuan hasil mediasi masalah tanah Hak Milik Nomor : 1520/Ngesrep dan Hak Milik Nomor 1576/Ngesrep telah diketahui secara RESMI adanya Kesalahan yang dilakukan Tergugat perihal Sertifikat yang tumpang tindih diatas tanah milik Penggugat yang merugikan Tergugat ;-----

22. Bahwa dengan dibuatkan SURAT RESMI dari Tergugat tertanggal 04 September 2017 dengan No. 3735/600-33.74/IX/2017 perihal Revisi Pemberitahuan hasil mediasi masalah tanah Hak Milik Nomor: 1520/Ngesrep dan Hak Milik Nomor 1576/Ngesrep, kemudian diketahui Tergugat telah mengakui akan adanya Produk Hukum yang diterbitkannya berupa SERTIFIKAT Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Surat Ukur No. 00491/NGESREP/2010, Tanggal 10/06/2010 dengan luas 75.304 M2 tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Semarang, Dan SERTIPIKAT Hak Guna Bangunan No. 360/Ngesrep, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Surat Ukur No. 00022/NGESREP/2013, Tanggal 21/03/2013 dengan luas 7.098 M2 tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Semarang, telah merugikan Tergugat dan sekaligus sekaligus SECARA RESMI diketahui, Tergugat melakukan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku serta melanggar asas-asas umum pemerintahan

Halaman 12 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang baik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b UU No. 5 Tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2004 sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini ;-----

23. Bahwa hal tersebut dikuatkan dengan fakta hukum adanya Kesimpulan Tergugat sebagaimana dalam Surat tertanggal 04 September 2017 dengan No. 3735/600-33.74/IX/2017 perihal Revisi Pemberitahuan hasil mediasi masalah tanah Hak Milik Nomor : 1520/Ngesrep dan Hak Milik Nomor 1576/Ngesrep didalam bagian KESIMPULAN, telah menyebutkan :-----

“ Berdasarkan hal tersebut diatas, dengan berpedoman pada Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 jo Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2016, mediasi antara para pihak yang telah dilakukan tidak tercapai sepakat dan disarankan kepada para pihak untuk menempuh jalur hukum “;-----

24. Bahwa telah nyata adanya TUMPANG TINDIH dan diakui oleh Tergugat, sehingga jelaslah Penerbitan kedua sertifikat atas nama PT. Sunindo Property Jaya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep , Kecamatan Banyumanik, Surat Ukur No. 00491/NGESREP/2010, Tanggal 10/06/2010 dengan luas 75.304 M2 tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Semarang, Dan SERTIPIKAT Hak Guna Bangunan No. 360/Ngesrep, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Surat Ukur No. 00022/NGESREP/2013, Tanggal 20/03/2013 dengan luas 7.098 M2 adalah Perbuatan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka menurut hukum kedua sertifikat tersebut harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi serta dinyatakan tidak berlaku ;-----

25. Bahwa Perihal PASAL 55 UU No. 5 Tahun 1986 perihal ketentuan tenggang waktu mengajukan gugatan dihitung sejak saat diterimannya atau diumumkan Keputusan Badan Usaha atau Pejabat tata Usaha Negara;-----

Halaman 13 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pengajuan Gugatan ini sebagaimana diuraikan dalam POINT 12 DAN 13 diatas , yaitu bahwa Penggugat sama sekali Tidak Mengetahui Dan Melihat Langsung Kedua Sertifikat Milik PT. Sunindo Property Jaya, dan Tidak pernah diberikan Surat Resmi dari Tergugat perihal adanya persoalan tumpang tindih atas tanah milik Penggugat, Penggugat baru mengetahui secara RESMI berdasarkan Surat Tanggal 16 Agustus 2017 No. 16 Agustus 2017 dengan mengeluarkan Surat No. 3486/600-33.74/VIII/2017 PERIHAL Pemberitahuan hasil mediasi masalah tanah Hak Milik No. 1520/Ngesrep yang kemudian oleh Tergugat karena adanya Kesalahan Pengetikan dalam surat tertanggal 16 Agustus 2017, melakukan REVISI SURAT tertanggal 04 September 2017 dengan No. 3735/600-33.74/IX/2017 perihal Revisi Pemberitahuan hasil mediasi masalah tanah Hak Milik Nomor : 1520/Ngesrep dan Hak Milik Nomor 1576/Ngesrep. Sehingga gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang dimaksudkan dalam PASAL 55 UU No. 5 Tahun 1986 ;-----

26. Bahwa berdasarkan alasan-alasan serta segala uraian tersebut diatas, dengan disertai bukti-bukti yang dapat dipertanggung-jawabkan kebenarannya, sesuai dengan asas kepatutan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Penggugat melalui Kuasa hukumnya mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Semarang untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :-----

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
 2. Menyatakan BATAL ATAU TIDAK SAH :-----
- a. SERTIPIKAT Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep, Surat Ukur No. 00491/NGESREP/2010, dengan luas 75.304 M2 tercatat atas nama PT.

Halaman 14 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 ;-----

- b. SERTIPIKAT HGB No. 360/Ngesrep, Kelurahan Ngesrep, Surat Ukur No. 00022/NGESREP/2013, dengan luas 7.098 M2 tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 ;-----

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan tata usaha Negara berupa :

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep, Surat Ukur No. 00491/NGESREP/2010, dengan luas 75.304 M2 tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010, untuk selanjutnya disebut OBYEK SENGKETA I dan;-----
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 360/Ngesrep, Kelurahan Ngesrep, Surat Ukur No. 00022/NGESREP/2013, dengan luas 7.098 M2 tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013, untuk selanjutnya disebut OBYEK SENGKETA II;-----

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 6 Desember 2017 yang isi lengkapnya sebagai berikut: -----

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;-----

2. Gugatan Kurang
Pihak;-----

Halaman 15 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa penerbitan Sertipikat HGB No. 165/Ngesrep yang dilakukan oleh Tergugat sebagai bentuk pelaksanaan dari proses pendaftaran hak atas Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah No. SK.77/HGB/BPN.33/2010 tanggal 25-5-2010 tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Sunindo Property Jaya, Berkedudukan di Kota Semarang atas 2 (dua) bidang tanah di Kota Semarang. Oleh karena itu, sudah seharusnya Penggugat turut menggugat pula Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah sebagai pihak yang telah menerbitkan dasar penerbitan Sertipikat HGB No. 165/Ngesrep;-----

Oleh karena itu, Tergugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon terhadap hal-hal yang termuat dalam eksepsi dibaca sebagai satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;-----
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat;-----
3. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan obyek sengketa Sertipikat HGB No. 165/Ngesrep atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang seluas \pm 75.304 m². Bahwa berdasarkan data Tergugat, tanah HGB No. 165/Ngesrep saat ini telah dilakukan pemisahan sebagian menjadi 110 bidang tanah sehingga luasnya saat ini adalah 55.232 m²;-----

Halaman 16 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa obyek sengketa Tata Usaha Negara telah memenuhi syarat formil gugatan. Adapun yang menjadi dasar penolakan dalil Tergugat yaitu:-----

a. Bahwa perbuatan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu:-----

1) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;-----

2) UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman;-----

3) UU No. 21 tahun 1997 jo. UU No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;-----

4) UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan terbatas;-----

5) PP No. 48 Tahun 1994 jo. PP No. 27 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan;-----

6) PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah;-----

7) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

8) PP No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;-----

9) PP No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional;-----

Halaman 17 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10)Perpres No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;---

11) Keppres No.34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di bidang

Pertanahan;-----

12) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan dari PPNo. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

13) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 tentang Ijin Lokasi ;-----

14) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;-----

15) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan;-----

16) Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;-----

17) Peraturan Kepala BPN RI No. 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;-----

Halaman 18 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



18) Peraturan Kepala BPN RI No. 7 Tahun 2007 tentang Panitia
Pemeriksaan Tanah;-----

19) Keputusan Kepala BPN No. 24 Tahun 2002 tentang Ketentuan
Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 1998 tentang
Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar;-----

b. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan
karena tenggang waktu pengajuan gugatan telah melebihi ketentuan
Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan UU No. 9
Tahun 2004 dan terakhir UU No. 51 Tahun 2009. Bahwa Penggugat
mendalilkan mengetahui adanya obyek sengketa sejak diterimanya
Surat Tergugat tanggal 4-9-2017 No. 3735/600-33.74/IX2017 yang
merupakan revisi dari Surat Tergugat Tanggal 16-8-2017 No. 3486/600-
33.74/VIII/2017 perihal pemberitahuan hasil mediasi masalah tanah HM
No. 1520/Ngesrep;-----

Bahwa dalil tersebut merupakan dalil yang mengada-ada karena
Penggugat telah mengetahui adanya tumpang tindih tanah obyek
sengketa dengan tanah HM No. 1520/Ngesrep dan HM No.
1576/Ngesrep atas nama Penggugat setelah dilakukannya pengukuran
ulang dan kadaster dan pemetaan kadastral tanggal 4-12-2014 yang
kemudian telah dilakukan mediasi oleh Tergugat pada tanggal 15-10-
2015. Dengan demikian terhitung sejak tanggal 15-10-2015 (kurang
lebih 2 tahun) Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa;-----

5. Bahwa Tergugat menegaskan pula bahwa Tergugat telah
menerbitkan Sertipikat HM No. 1520/Ngesrep tanggal 1-9-1994 dan
Sertipikat HM No. 1576/Ngesrep tanggal 1-12-1994 atas nama Penggugat
sesuai dengan ketentuan yang berlaku saat itu. Adapun terkait dengan
riwayat penerbitannya, Tergugat dapat sampaikan sebagai
berikut:-----



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

a. Sertipikat HM No.

1576/Ngesrep;-----

1) Bahwa tanah HM No. 1576/Ngesrep terbit tanggal 1-12-1994 pertama kali tercatat atas nama SARDJAN GERING seluas 5077 m2, GS No. 4682/1992 yang berasal dari konversi bekas tanah Yasan VI No

928;-----

2) Bahwa pada tanggal 1-12-1994 terdapat pencatatan pendaftaran peralihan hak karena warisan menjadi atas nama KASRI, KURSINAH, NGATEMIN, dan KAMISAN;-----

3) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 21-7-1994 No. 7/ST/VIII/1994 yang dibuat oleh Liliaya Tedjosaputro,SH.MH, PPAT di Semarang, tanah HM No. 1576/Ngesrep telah berubah menjadi atas nama ANIK

RAHMAWATI;-----

b. HM NO.

1520/NGESREP;-----

1) Bahwa tanah HM No. 1520/Ngesrep terbit tanggal 1-9-1994 atas nama ANIK RAHMAWATI seluas 9157 m2, SU/GS No. 6556/1994 tanggal 4-8-1994 merupakan penggantian sertipikat HM No

201/Jangli;-----

2) Bahwa tanah HM No. 201/Jangli pertama kami terbit tanggal 28-8-1976 atas nama WALUYO HADI dan JOKO WASONO seluas 9.157 m2, GS 829/1976 yang berasal dari bekas Verponding Indonesia No.

722 ;-----

3) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 7-12-1989 No. 771/89/JB/S.Tim/1989 yang dibuat PPAT Soelarso Tandyopanitro,

Halaman 20 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH, Notaris di Semarang, HM No. 201/Jangli beralih kepada

DOKTORANDUS THUNG HERMANTO dahulu Tju Wie;-----

4) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 14-7-1994 No.

6/ST/VII/1994, yang dibuat PPAT Liliana Tedjosaputro, SH.MH, tanah

HM No. 201/Jangli beralih menjadi atas nama ANIK

RAHMAWATI;-----

6. Bahwa Penggugat mendalilkan pada halaman 4 angka 9 s/d 11 yang intinya Penggugat telah mengetahui pula adanya obyek sengketa atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA tanpa menyebutkan tanggal/waktu Penggugat mengetahui hal tersebut, oleh karenanya dalil tersebut semakin mengaburkan gugatan Penggugat;-----

7. Bahwa Penggugat mendalilkan pada halaman 4 angka 8 pada tahun 1994, Penggugat tidak ada permasalahan terhadap tanahnya dan dijaga dengan baik oleh Penggugat. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat a quo karena bagaimana mungkin Penggugat sebagai pihak yang menguasai dan menjaga tanah HM No. 1520/Ngesrep dan HM No. 1576/Ngesrep tidak mengetahui adanya kegiatan pengukuran yang dilakukan saat ada permohonan hak oleh PT. SUNINDO PROPERTY JAYA pada kurun waktu tahun 2010 s/d 2013;-----

8. Bahwa dengan terbitnya obyek sengketa, menunjukkan bahwa Penggugat tidak melakukan kewajibannya sebagai pemilik tanah yang memberikan tanda batas, menjaga dan merawat tanahnya sebagaimana dimaksuddalam UU No. 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997;-----

9. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat halaman 7 angka 20 yang antara lain menyatakan perbuatan Tergugat bertentangan dengan

Halaman 21 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik. Penggugat tidak secara rinci menyebutkan asas-asas umum pemerintahan yang baik yang manakah yang telah dilanggar oleh Tergugat;-----

Bahwa dalam menerbitkan obyek sengketa, Tergugat telah berpedoman pada peraturan perundangan yang berlaku sebagaimana yang telah Tergugat uraikan dalam jawaban angka 4 diatas. Adapun terhadap Asas-asas Umum pemerintahan yang baik-pun, Tergugat telah melaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku;-----

Bahwa dengan tidak dirincinya Asas-asas Umum pemerintahan yang baik yang telah dilanggar oleh Penggugat maka gugatan Penggugat menjadi tidak layak dan sudah patut kiranya apabila yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 5 angka 12 yang antara lain menyatakan bahwa “... *Penggugat baru mengetahui informasi tersebut secara pasti pada saat diadakan mediasi tanggal 16-8-2017 di Kantor Tergugat berlatar di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 23. Semarang*”;-----

Bahwa Tergugat tidak pernah ada agenda mediasi tanggal 16-8-2017 terkait dengan tanah obyek sengketa sehingga Tergugat *men-* someer Penggugat untuk membuktikan dalilnya tersebut;-----

Bahwa *-quad non-* dalil yang dimaksudkan oleh Penggugat terkait dengan kedatangan kuasa Penggugat ke kantor maka Tergugat bisa membenarkan namun tidak terdapat undangan resmi terkait mediasi dan itupun terjadi

Halaman 22 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

pada tanggal 11-8-2017 sebagaimana dituangkan dalam Surat Tergugat No.

3735/600-33.74/IX/2017 tanggal 4-12-2017 halaman 2 angka 4 huruf e.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim perkara No. 067/G/TUN/2017/PTUN.SMG yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :-----

Dalam Eksepsi:-----

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;-----

Dalam Pokok

Perkara:-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertanggal 13 Desember 2017 yang isi lengkapnya sebagai berikut: -----

DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu / Daluwarsa

Bahwa terkait dengan tenggang waktu pengajuan gugatan, Tergugat II Intervensi keberatan terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 23 Oktober 2017, karena berdasarkan Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 *jo* Undang-undang No. 9 Tahun 2004 *jo* Undang-undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara gugatan Penggugat telah lewat waktu / daluwarsa. Adapun argumentasi yang mendasari adalah sebagai berikut :-----

- a. Bahwa dahulu pada tahun 2015, Penggugat pernah menyampaikan pengaduan kepada Tergugat mengenai pokok

Halaman 23 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permasalahan yang sama yaitu dugaan terjadinya tumpang tindih antara Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II dengan kedua Sertipikat milik Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1520/Ngesrep dan Sertipikat Hak Milik No. 1576/Ngesrep

b. Bahwa atas pengaduan Penggugat tersebut, pada tanggal 15 Oktober 2015 Tergugat telah melakukan mediasi antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi namun permasalahan tersebut tidak ada titik

temu;-----

c. Bahwa selain hal tersebut di atas Penggugat dan Tergugat II Intervensi juga pernah telah dipanggil oleh Tergugat pada tanggal 24 Oktober 2016 dalam agenda Mediasi / tindak lanjut penyelesaian permasalahan atas sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan / SHGB No. 165/Ngesrep, Surat Ukur No. 00491/NGESREP/ 2010, dengan luas $\pm 75.304 \text{ M}^2$ dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 360/Ngesrep, Kelurahan Ngesrep, Surat Ukur No. 00022/Ngesrep/2013, dengan luas $\pm 7.098 \text{ M}^2$ tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA yang tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik No.1520/Ngesrep dan Sertifikat Hak Milik No. 1576/Ngesrep. Dengan demikian pada saat adanya pemberitahuan dari Tergugat tersebut, jauh sebelumnya Penggugat telah mengetahui hal tersebut pada saat Mediasi di Kantor Tergugat tertanggal 24 Oktober 2016 dalam mediasi tindak lanjut penyelesaian permasalahan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 165/Ngesrep, Surat Ukur No. 00491/Ngesrep/2010, dengan luas $\pm 75.304 \text{ M}^2$ dan atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 1520/Ngesrep seluas $\pm 9.157 \text{ M}^2$, Sertifikat Hak Milik No. 1576/Ngesrep seluas $\pm 5.077 \text{ M}^2$, Surat Ukur No. 4682/1992 Kecamatan Banyumanik Kota Semarang;-----

Halaman 24 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan baru mengetahui adanya kedua Sertipikat milik PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berdasarkan surat dari Tergugat No. 3486/600-33.74/VIII/2017, perihal Pemberitahuan hasil mediasi masalah tanah Hak Milik No. 1520/Ngesrep tertanggal 16 Agustus 2017 adalah TIDAK BENAR, karena fakta yang sebenarnya Penggugat telah mengetahui adanya Sertipikat Obyek Sengketa I dan Sertipikat Obyek Sengketa II atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA sejak tanggal 15 Oktober 2015 atau setidaknya-tidaknya sejak tanggal 24 Oktober 2016, sehingga apabila dihitung dari tanggal tersebut Penggugat telah mengetahui Obyek Sengketa selama kurang lebih 2 (dua) tahun atau setidaknya-tidaknya 1 (satu) tahun;-----
Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas gugatan Penggugat tertanggal 23 Oktober 2017 telah lewat waktu / daluwarsa sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan perundang-undangan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan TIDAK DITERIMA;-----

2. Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas :

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tercatat dalam register perkara No. 67/G/2017/PTUN.Smg tertanggal 23 Oktober 2017 karena gugatan Penggugat tidak jelas atau *Obscuur*;-----
Bahwa Tergugat II Intervensi tidak memiliki Obyek Sengketa I sebagaimana yang didalilkan Penggugat yaitu: Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep, Surat Ukur No. 00491/NGESREP/2010, dengan luas $\pm 75.304 M^2$ tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010, karena pada faktanya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep, dengan luas $\pm 75.304 M^2$ telah dilakukan pemecahan/split menjadi 112 bidang sekaligus 112 Sertipikat Hak Guna Bangunan dimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep sekarang luasnya berubah menjadi $55.232 M^2$;-----

Halaman 25 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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. **Gugatan Salah Subyek dan atau Kurang Subyek**

Bahwa gugatan Penggugat tertanggal 23 Oktober 2017 yang dijadikan sebagai

Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah salah dan

keliru, karena yang mengeluarkan/menerbitkan Surat Keputusan Pemberian

Hak Guna Bangunan atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA

sebagaimana Surat Keputusan No. 77/HGB/BPN.33/2010 tertanggal 25 Mei

2010 yang kemudian sebagai dasar penerbitan SHGB No. 165/Ngesrep, Surat

Ukur No. 00491/NGESREP/2010, dengan luas $\pm 75.304 \text{ M}^2$ tercatat atas nama

PT. SUNINDO PROPERTY JAYA adalah Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) BPN

Propinsi Jawa Tengah, oleh karena itu seharusnya Kantor Wilayah (Kanwil)

BPN Propinsi Jawa Tengah juga di ikutkan selaku Tergugat dalam perkara a

quo;-----

-

4. **Gugatan Salah Obyek dan atau Kurang Obyek**

Bahwa dalam Ketentuan Formil Gugatan obyek sengketa Tata Usaha Negara

diatur dalam Ketentuan Pasal 53 ayat (1) jo Pasal 1 angka 4 jo Pasal 3

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menjadi obyek gugatan dalam

sengketa Tata Usaha Negara salah satunya adalah Surat Keputusan Tata

Usaha Negara, dimana dalam perkara a quo Surat Keputusan Tata Usaha

Negara yang terbit adalah Surat Keputusan Kanwil Badan Pertanahan Nasional

Propinsi Jawa Tengah No. 77/SHGB/BPN.33/2010 tertanggal 25 Mei 2010

tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. SUNINDO

PROPERTY JAYA yang berkedudukan di Semarang, oleh karena itu obyek

gugatan dalam perkara a quo salah alamat atau kurang obyek. Seharusnya

gugatan penggugat a quo adalah Surat Keputusan Kanwil Badan Pertanahan

Nasional Propinsi Jawa Tengah No. 77/SHGB/BPN.33/2010 tertanggal 25 Mei

2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. SUNINDO

PROPERTY JAYA yang berkedudukan di Semarang;-----

Halaman 26 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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 teruat 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)

Halaman 26



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian telah jelas gugatan Penggugat adalah salah obyek dan atau kurang obyek, oleh karena itu gugatan Penggugat *a quo* sudah selayaknya

TIDAK DITERIMA;-----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi, terhadap dalil-dalil bantahan dalam Eksepsi berlaku juga sebagai bantahan dalam Pokok Perkara ini karena sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan

;-----

2. Bahwa Tergugat II Intervensi tidak akan menanggapi dalil gugatan Penggugat satu persatu, tetapi hanya garis besarnya saja, terhadap dalil gugatan Penggugat yang tidak terjawab oleh Tergugat II Intervensi, maka dengan tegas Tergugat II Intervensi nyatakan tidak sependapat dengan dalil gugatan

tersebut;-----

3. Bahwa dalil Penggugat angka 8 (delapan) yang menyatakan Penggugat telah merawat, menjaga dengan baik tanah dan tidak ada permasalahan sejak tahun 1994 adalah tidak benar, karena bilamana Penggugat benar-benar telah merawat dan menjaga baik tanah-tanah tersebut, bagaimana mungkin Penggugat tidak tahu saat Tergugat II Intervensi melakukan pengukuran, pengerukan tanah, perataan, pembuatan batas-batas patok tanah dan pemasangan papan reklame terhadap tanah-tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 360/Ngesrep tersebut ;-----

4. Bahwa dalil Penggugat angka 9 (sembilan) dan 10 (sepuluh) adalah tidak benar, karena Tergugat II Intervensi mempunyai *legal standing* untuk melakukan pengerukan dan penataan terhadap tanah-tanah tersebut serta melakukan pemasangan Baliho / Reklame karena tanah-tanah Objek Sengketa adalah milik Sah PT. SUNINDO PROPERTY JAYA;-----

Halaman 27 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa penerbitan Sertipikat Obyek Sengketa I dan Sertipikat Obyek Sengketa II telah sesuai dengan prosedur penerbitan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan perundang-undangan lainnya sebagaimana :-----

a. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep, Surat Ukur No. 00491/NGESREP/2010, dengan luas $\pm 75.304 \text{ M}^2$ tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010, berasal dari pemberian hak sebagaimana Surat Keputusan Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah No. 77/SHGB/BPN.33/2010 tertanggal 25 Mei 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA yang berkedudukan di Semarang, sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep dalam kolom huruf C asal hak angka 2 Pemberian Hak : M.103, M.1160, M.1159, M.1158, M.1157, M.1154, M.1150, M.1152, M.1156, M.1458, M.1518, M.3457, M.4229, M.4202, M.4228, M.4403, M.1612, dan M.896 Kelurahan Ngesrep;-----

b. Bahwa begitu pula Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 360/Ngesrep, Surat Ukur No. 00022/NGESREP/2013, dengan luas $\pm 7.098 \text{ M}^2$ tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, berkedudukan di Kota Semarang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

6. Bahwa tidak benar alasan Penggugat baru mengetahui Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 165/Ngesrep, Surat Ukur No. 00491/NGESREP/ 2010, dengan luas $\pm 75.304 \text{ M}^2$ dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 360/Ngesrep, Kelurahan Ngesrep, Surat Ukur No. 00022/Ngesrep/2013, dengan luas $\pm 7.098 \text{ M}^2$ atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA pada saat Mediasi tanggal 16 Agustus 2017, karena jauh sebelumnya Penggugat sudah

Halaman 28 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui

kedua

sertifikat

tersebut :-----

1) Penggugat pada kenyataannya sudah mengetahui adanya SHGB No. 165/Ngesrep dan SHBG No. 360/Ngesrep pada saat mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 15 Oktober 2015, dimana Tergugat telah melakukan mediasi antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, namun permasalahan tersebut tidak ada titik temu, atau setidaknya pada tanggal 24 Oktober 2016 dalam agenda Mediasi / tindak lanjut penyelesaian permasalahan atas sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan / SHGB No. 165/Ngesrep, Surat Ukur No. 00491/NGESREP/ 2010, dengan luas $\pm 75.304 \text{ M}^2$ dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 360/Ngesrep, Kelurahan Ngesrep, Surat Ukur No. 00022/Ngesrep/2013, dengan luas $\pm 7.098 \text{ M}^2$ tercatat atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA yang **tumpang tindih** dengan Sertifikat Hak

Milik No.1520/Ngesrep dan Sertipikat Hak Milik No. 1576/Ngesrep;-----

2) Penggugat selain sudah mengetahui adanya 2 (dua) SHGB No. 165/Ngesrep dan SHGB No. 360/Ngesrep pada waktu mediasi di Kantor Tergugat dan tidak ada titik temu, kemudian Penggugat melaporkan Tergugat II Intervensi ke Polrestabes Semarang, dimana Tergugat II Intervensi dipanggil untuk menjelaskan keberadaan SHGB No. 165/Ngesrep dan SHGB 360/Ngesrep, dan selanjutnya Tergugat II Intervensi menunjukkan dan menjelaskan kedua SHGB tersebut kepada Penyidik, dengan demikian Penggugat sudah mengetahui adanya kedua

SHGB obyek sengketa tersebut;-----

7. Bahwa tidak benar apabila tanah milik Penggugat tumpang tindih dengan tanah Tergugat II Intervensi, karena Penggugat yang mendalilkan maka Tergugat II Intervensi mensomir Penggugat untuk membuktikannya;-----

8. Bahwa tidak benar penerbitan SHGB No. 165/Ngesrep dan SHGB No. 360/Ngesrep melanggar peraturan perundang-undangan karena Tergugat II

Halaman 29 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi dalam mengajukan permohonan penerbitan kedua sertifikat tersebut telah melalui prosedur dan tata cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

9. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 19 yang menyatakan bahwa Sertipikat milik Penggugat HM No. 1520/Ngesrep dan HM No. 1576/Ngesrep telah terbit lebih dahulu dari pada Sertipikat milik Tergugat II Intervensi. Hal ini membuktikan bahwa Penggugat kurang cermat dan teliti dalam membaca Sertipikat HGB No. 165/Ngesrep dan Sertipikat HGB No. 360/Ngesrep milik Tergugat II Intervensi yang mana dalam Sertipikat HGB 165/Ngesrep dan Sertipikat HGB No. 360/Ngesrep pada kolom huruf C asal hak angka 2 Pemberian Hak telah menerangkan secara jelas dan terang mengenai asal usul dan riwayat tanah bersala dari M.103, M.1160, M.1159, M.1158, M.1157, M.1154, M.1150, M.1152, M.1156, M.1458, M.1518, M.3457, M.4229, M.4202, M.4228, M.4403, M.1612, dan M.896 Kelurahan Ngesrep yang penerbitannya jauh sebelum penerbitan 2 (dua) Sertipikat milik Penggugat *a quo*. Hal ini dapat Tergugat II Intervensi sampaikan bahwa Sertipikat HGB No. 165/Ngesrep berdasarkan riwayat dan asal usul tanahnya diantaranya berasal dari Sertipikat Hak Milik No. 103/Desa Jangli yang mana pengeluaran Sertipikat tersebut pada tanggal 3 April 1976 dan Sertipikat Hak Milik No. 896/Jangli yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 11 Mei 1983;-----

10. Bahwa demikian halnya dalil gugatan Penggugat angka 20, dimana Penggugat telah menafsirkan proses mediasi secara subyektif yang mana proses mediasi itu dianggap sebagai bentuk kesalahan Tergugat, padahal mediasi adalah upaya yang dapat ditempuh guna menyelesaikan diluar Pengadilan apabila disepakati dan disetujui oleh masing-masing pihak;-----

11. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 21 yang pada intinya terdapat tumpang tindih Sertipikat antara milik Penggugat dengan milik

Halaman 30 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi, apabila mengacu kepada dalil Jawaban Tergugat II Intervensi angka 9 khususnya berkaitan dengan pengeluaran Sertipikat Hak Milik No. 103 dan Sertipikat Hak Milik No. 896 yang telah terbit lebih dahulu, dengan demikian dari fakta tersebut menunjukkan adanya bukti bahwa Sertipikat milik Penggugat apabila betul itu menumpuk atau tumpang tindih dengan Sertipikat obyek sengketa, maka Sertipikat obyek milik Tergugat II Intervensi yang ditumpuki oleh Sertipikat milik

Penggugat;-----
12. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 22, 23 dan 24 dengan alasan bahwa dalil-dalil Penggugat *a quo* merupakan dalil yang tidak didasarkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya, akan tetapi hanya didasarkan pada asumsi-asumsi subyektif Penggugat, oleh karenanya dalil-dalil Penggugat *a quo* sangatlah berdasar dan beralasan untuk ditolak atau setidaknya untuk dikesampingkan;-----

13. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi tegaskan kembali bahwa Penggugat telah mengetahui secara jelas dan terang adanya Sertipikat HGB No. 165/Ngesrep dan SHGB No. 360/Ngesrep pada saat mediasi di Kantor Tergugat sebagaimana telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas, dengan demikian dalil gugatan Penggugat angka 25 adalah dalil gugatan yang tidak benar dan mengada-ada. Oleh karena cukup beralasan untuk ditolak atau setidaknya untuk dikesampingkan;-----

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka dengan segala kerendahan hati kami mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa

Perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II

Intervensi;-----

2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya

menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;-----

Halaman 31 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat di dalam persidangan, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 27 Desember 2017 yang pada pokoknya membantah dalil-dalil Jawaban Tergugat dan menyatakan tetap pada dalil gugatannya semula;-----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat didalam persidangan Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 10 Januari 2018 yang pada pokoknya membantah dalil-dalil Replik Penggugat dan menyatakan tetap pada dalil Jawabannya semula;-----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat didalam persidangan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik tertanggal 3 Januari 2018 yang pada pokoknya membantah dalil-dalil Replik Penggugat dan menyatakan tetap pada dalil Jawabannya semula;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang ditandai dengan P – 1 sampai dengan P – 32 yang telah dimaterai dengan cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya, atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah sebagai berikut;-----

1. P – 1 : Sertipikat Hak Milik No. 1520 Kelurahan Ngesrep tertanggal 1-9-1994 Surat ukur No. 6556/1994 Luas \pm 9157 M² tanggal 4-8-1994 atas nama Anik Rahmawati; (Fotokopi sesuai dengan aslinya);---
2. P – 2 : Sertipikat Hak Milik No. 201 Kelurahan Jangli tertanggal 28-8-1986 Surat ukur No. 829/1976 Luas \pm 9157 M² atas nama Doktorandus Thung Hermanto dahulu Thung Tju Wie; (Fotokopi

Halaman 32 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sesuai dengan fotokopinya);-----
3. P – 3 : Akta Notaris Kuasa Untuk Menjual Nomor 395 atas nama Tuan Drs. Thung Hermanto dh Thung Tju Wie dan Nyonya Nurwulandari, SH. Tertanggal 27 Mei 1994 dari kantor Notaris R. Soelarso Tandyopanitro, SH. (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
4. P - 4 : Akta Jual Beli Nomor No. 6/ST/VII/1994 tanggal 14 Juli 1994 dari kantor Notaris Ny. Liliana Tedjosaputra, SH.MH. atas nama Ny. Anik Rahmawati. (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
5. P – 5 : Buku Tanah Hak Milik No. 1576 Desa Ngesrep tertanggal 1-12-199 Surat ukur No. 4682/1992 Luas ± 5077 M² atas nama Anik Rahmawati; (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
6. P – 6 : Akta Jual Beli Nomor No. 7/ST/VII/1994 tanggal 21 Juli 1994 dari kantor Notaris Ny. Liliana Tedjosaputra, SH.MH. atas nama Ny. Anik Rahmawati. (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
7. P – 7 : Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Sardjan/Gering tertanggal 12 Juli 1994. (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
8. P – 8 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) untuk Sertipikat Hak Milik No 1520 atas nama Anik Rahmawati tertanggal 29 Desember 2017. (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
9. P – 9 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) untuk Sertipikat Hak Milik No 1576 atas nama Anik Rahmawati tertanggal 29 Desember 2017. (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
10. P – 10 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) pembayaran PBB tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 untuk Sertipikat Hak Milik No 1520 atas nama Anik Rahmawati.(Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
11. P – 11 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) pembayaran PBB tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 untuk Sertipikat Hak Milik No. 1576 atas nama Anik Rahmawati.(Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
12. P – 12 : Peta Bidang Tanah No. Peta Bidang : 2396/2015 Kp Jangli

Halaman 33 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jrobang Kelurahan Ngesrep Kecamatan Banyumanik Kota

Semarang. (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

13. P – 13 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Sdr. Anik

Rahmawati dan PT. Sunindo Property Jaya Nomor 3486/600-

33.74/VIII/2017 tanggal 16 Agustus 2013 tentang Pemberitahuan

hasil mediasi masalah tanah Hak Milik No. 1520/Ngesrep;

(Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----

14. P – 14 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Sdr. Anik

Rahmawati dan PT. Sunindo Property Jaya Nomor 3735/600-

33.74/IX/2017 tanggal 4 September 2017 tentang Revisi

Pemberitahuan hasil mediasi masalah tanah Hak Milik No.

1520/Ngesrep dan Hak Milik Nomor 1576/Ngesrep. (Fotokopi

sesuai dengan aslinya);-----

15. P – 15 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165 Desa Ngesrep Surat

Ukur No. 00491/NGESREP/2010 luas ± 75.304 M² tanggal 10

Juni 2010 atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA.(Fotokopi

sesuai dengan fotokopinya);-----

16. P - 16 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Sdr. Anik

Rahmawati Nomor 3920/600-33.74/IX/2017 tanggal 19

September 2017 tentang Permohonan Pemblokiran atas SHGB

No. 00360/Ngesrep(Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

17. P – 17 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Sdr. Anik

Rahmawati Nomor 4079/600-33.74/X/2017 tanggal 2 Oktober

2017 tentang Permohonan Pemblokiran atas SHGB No.

00360/Ngesrep(Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

18. P – 18 : Gambar . (Sesuai dengan foto);-----

19. P – 19 : Gambar . (Sesuai dengan foto);-----

20. P – 20 : 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.(Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----

21. P – 21 : Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara .(Fotokopi sesuai

Halaman 34 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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)

Halaman 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dengan fotokopinya);-----
22. P – 22 : Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.(Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
23. P – 23 : Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan .(Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
24. P – 24 : Foto;-----
25. P – 25 : Foto;-----
26. P – 26 : Kwitansi atas nama Ngatemi. (Sesuai dengan aslinya);-----
27. P – 27 : Kwitansi atas nama Sardjan Gering. (Sesuai dengan aslinya);----
28. P – 28 : Verponding Indonesia yaitu Surat Pajak tanah dan rumah atas nama Sardjan Gering tertanggal 1 Januari 1967. (Fotokopi dari fotokopi);-----
-
29. P – 29 : Kutipan Daftar Buku C Desa Jangli Kecamatan Semarang Timur atas nama Pemilik tanah Sardjan Gering No. 928. (Fotokopi dari fotokopi);-----
-
30. P – 30 : Surat Keterangan Warisan Nomor: 593/043/1992.(Fotokopi dari fotokopi);-----
-
31. P – 31 : Surat pernyataan yang menyatakan bahwa Tanah dengan Petuk C No. 928 dengan luas 5000 m² belum ada tanda bukti hak/sertipikatnya tertanggal 14 Pebruari 1992. (Fotokopi dari fotokopi);-----
-
32. P – 32 : Surat Keterangan dari Pemerintah Kotamadya Daerah tingkat II Semarang Kecamatan Semarang Timur Kelurahan Jangli Nomor: 593/043/92 yang mengatakan bahwa Tanah Yasan jenis Verponding Indonesia Nomor: 928 luas ± 5000 m² atas nama

Halaman 35 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sardjan Gering yang terletak di Jangli benar-benar tidak terkena rencana Proyek Pemangunan Jalan Arteri Semarang maupun proyek pemerintah lainnya tertanggal 24 Pebruari 1992. (fotokopi dari fotokopi);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya dalam Jawaban, Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang ditandai dengan T – 1 sampai dengan T – 16 yang telah dimaterai dengan cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya, atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah sebagai berikut;-----

1. T – 1 : Buku Tanah Hak Milik No. 201 Kelurahan Jangli Anik Rahmawati atas nama . (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
2. T – 2 : Buku Tanah Hak Milik No. 1520 Kelurahan Ngesrep Surat Ukur No. 6556/1994 luas $\pm 9.157 \text{ M}^2$ tanggal 4 Agustus 1994 atas nama Anik Rahmawati.(Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
3. T – 3 : Buku Tanah Hak Milik No. 1576 Kelurahan Ngesrep Surat Ukur No. 4682/1992 luas $\pm 5.077 \text{ M}^2$ tanggal 29 Juli 1992 atas nama Anik Rahmawati.(Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
4. T – 4 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 360 Kelurahan Ngesrep Surat Ukur No. 00022/NGESREP/2013 luas $\pm 7.098 \text{ M}^2$ tanggal 20 Maret 2013 atas nama Anik Rahmawati.(Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
5. T – 5 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 165 Kelurahan Ngesrep Surat Ukur No. 00491/NGESREP/2010 luas $\pm 75.304 \text{ M}^2$ tanggal 10 Juni 2010 atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA. (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
6. T – 6 : Surat Keterangan Nomor: 35/9 1975 tentang Tanah bekas Yasan berupa tanah Pekarangan terdaftar dalam Petuk D huruf C No. 722 Luas 9.570 M^2 terletak di Desa Jangli. Tertanggal 31 Agustus 1975. (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
7. T – 7 : Akta Jual Beli Nomor No. 6/ST/VII/1994 tanggal 14 Juli 1994 dari kantor Notaris Ny. Liliana Tedjosaputra, SH.MH. atas nama Ny.

Halaman 36 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. T – 8 : Anik Rahmawati. (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
: Berkas Pendaftaran Hak atas tanah atas nama Jeffy Hosea.
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
9. T – 9 : Warkah Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.
165/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya . (Fotokopi
sesuai dengan aslinya);-----
10. T– 9.1 : Sertipikat Tanah Hak Milik No. 1154 Kelurahan Jangli Gambar
Situasi No. 9722/1989 luas \pm 3200 M² atas nama Sarmin Atmo.
(Fotokopi sesuai dengan
aslinya);-----
11. T– 9.2 : Akta Notaris Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tanggal 27
September 2004 dari Notaris Kusmijati Halim, SH. (Fotokopi
sesuai dengan legalisir);-----
12. T– 9.3 : Akta Notaris Kuasa Nomor 27 tanggal 27 September 2004 dari
Notaris Kusmijati Halim, SH. (Fotokopi sesuai dengan legalisir);----
13. T– 9.4 : Akta Notaris Kuasa Nomor 33 tanggal 30 Juli 2009 dari Notaris
HARI Bagyo , SH. (Fotokopi sesuai dengan legalisir);-----
14. T– 9.5 : Surat Pernyataan dari Bambang Prasetyo. (Fotokopi sesuai
dengan
legalisir);-----
15. T– 9.6 : Sertipikat Hak Milik No. 1150 Kelurahan Jangli Gambar Situasi
Nomor 9726/1989 tertanggal 27-11-1989 Luas \pm 1.746 M² atas
nama Ridam; (Fotokopi sesuai dengan
aslinya);-----
16. T– 9.7 : Sertipikat Hak Milik No. 1152 Kelurahan Jangli Gambar Situasi
Nomor 9720/1989 tertanggal 27-11-1989 Luas \pm 11.962 M² atas
nama Kasmin; (Fotokopi sesuai dengan
aslinya);-----
17. T– 9.8 : Surat Pernyataan dari Bambang Prasetyo. (Fotokopi sesuai
dengan
legalisir);-----
18. T– 9.9 : Sertipikat Hak Milik No. 1156 Kelurahan Jangli Gambar Situasi
Nomor 9719/1989 tertanggal 27-11-1989 Luas \pm 6.455 M² atas
nama Kasmin; (Fotokopi sesuai dengan

Halaman 37 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- aslinya);-----
19. T-9.10 : Sertipikat Hak Milik No. 1518 Kelurahan Ngesrep Gambar Situasi Nomor 7529/1994 tertanggal 29-8-1994 Luas \pm 2.000 M² atas nama Taruno Sembodo dahulu Tan Tjie Tioe; (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
20. T-9.11 : Akta Kuasa Nomor: 36 dari Notaris Hari Bagyo tertanggal 30 Juli 2009. (Fotokopi sesuai dengan legalisir);-----
21. T-9.12 : Sertipikat Hak Milik No. 4228 Kelurahan Ngesrep Gambar Situasi Nomor 670/1977 Luas \pm 3.384 M² atas nama Insinyur Ignatius Nelwan Hendarto; (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
22. T-9.13 : Sertipikat Hak Milik No. 4403 Kelurahan Ngesrep Surat Ukur Nomor 149/Ngesrep/2005 tertanggal 17-10-2005 Luas \pm 981 M² atas nama Aries Tahyono; (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
23. T-9.14 : Sertipikat Hak Milik No. 1612 Kelurahan Ngesrep Gambar Situasi Nomor 95/1995 tertanggal 3-1-1995 Luas \pm 15.420 M² atas nama 1. Siti Hajawati 5/8 bagian, 2. Budi Santoso Taruno Sembodo 1/8 bagian, 3. Agus Setiawan Taruno Sembodo 1/8 Bagian 4. Mery Taruno Sembodo 1/8 bagian. (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
24. T-9.15 : Akta Notaris Pelepasan dan Penyerahan Hak atas Tanah Nomor 43 tanggal 26 Agustus 2009 dari Notaris Hari Bagyo, SH.MHum. (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
25. T-9.16 : Sertipikat Tanah Hak Milik No. 103 Kelurahan Jangli luas \pm 3262 M² atas nama Kamanah, Sutedjo Ngadelan dan Slamet.(Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
26. T-9.15 : Akta Notaris Pelepasan dan Penyerahan Hak atas Tanah Nomor 66 tanggal 31 Agustus 2009 dari Notaris Hari Bagyo, SH.MHum. (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
27. T-10 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Sdr. Anik Rahmawati dan PT. Sunindo Property Jaya Nomor 3486/600-

Halaman 38 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 33.74/VIII/2017 tanggal 16 Agustus 2013 tentang Permemberitahuan hasil mediasi masalah tanah Hak Milik No. 1520/Ngesrep; (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
28. T – 11 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Sdr. Anik Rahmawati dan PT. Sunindo Property Jaya Nomor 3735/600-33.74/IX/2017 tanggal 4 September 2017 tentang Revisi Permemberitahuan hasil mediasi masalah tanah Hak Milik No. 1520/Ngesrep dan Hak Milik Nomor 1576/Ngesrep. (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
29. T – 12 : Surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Tengah Resor Kota Besar Semarang Nomor: B/337/II/2017/Restabes tanggal 26 Januari 2017 tentang Permintaan Keterangan.(Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
30. T – 13 : Peta Bidang Tanah No. Peta Bidang : 2396/2015 Kp Jangli Jrobang Kelurahan Ngesrep Kecamatan Banyumanik Kota Semarang. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
31. T – 14 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada PT. Sunindo Property Jaya Nomor: 370/600-33.74/XI/2015 tanggal 30 Nopember 2015 Perihal Undangan Klarifikasi.(Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
32. T – 15 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Prof. Liliana Tedjosaputra qq. Anik Rahmawati dan PT. Sunindo Property Jaya Nomor: 370/600-33.74/XI/2015 tanggal 8 Oktober 2015 Perihal Undangan Klarifikasi.(Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
33. T – 16 : Surat dari Anik Rahmawati kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 27 Januari 2016. (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya dalam Jawaban, Kuasa Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang ditandai dengan T II Intv – 1 sampai dengan T II Intv – 36 yang telah

Halaman 39 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

dimaterai dengan cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya, atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah sebagai berikut;-----

1. T II Intv – 1 : Surat dari Kepolisian Republik Indonesia Daerah Jawa Tengah Resor Kota Besar Semarang Nomor: B/237/XII/2014/Reskrim kepada Kepala Kantor Pemasaran Perumahan Citra Sun Garden Bukitsari Semarang tertanggal 15 Desember 2014 Perihal undangan Klarifikasi.
(Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
2. T II Intv – 2 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: 3087.1/600-33.74/X/2015 kepada Sdr. Prof. Liliana Tedjosaputro qq. Anik Rahmawati dan PT. Sunindo Property Jaya tertanggal 8 Oktober 2015 perihal Undangan Mediasi.
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
3. T II Intv – 3 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: 3760 / 600-33.74/XI/2015 kepada PT. Sunindo Property Jaya tertanggal 30 Nopember 2015 perihal Undangan Kladiifikasi
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
4. T II Intv – 4 : Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: 4666/200-33.74/X/201 kepada Sdr.. Anik Rahmawati dan PT. Sunindo Property Jaya tertanggal 20 Oktober 2015 perihal Undangan Mediasi. (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
5. T II Intv – 5 : Surat Gugatan dari Anik Rahmawati kepada PT. Sunindo Property Jaya dan Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 4 Desember 2017. (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
6. T II Intv – 6 : Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan No. 165 Desa Ngesrep Surat Ukur No. 00491/NGESREP/2010 luas ± 75.304 M² tanggal 10 Juni 2010 atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA.(Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
7. T II Intv – 7 : Sertipikat Tanah Hak Milik No. 103 Kelurahan Jangli luas ±

Halaman 40 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

- 3262 M² atas nama Kamanah, Sutedjo Ngadelan dan Slamet.(Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
8. T II Intv – 8 : Sertipikat Tanah Hak Milik No. 1160 Kelurahan Jangli
Gambar Situasi No. 9725/1989 luas ± 2.436 M² atas nama Ngadiyem dan Djamani (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
9. T II Intv – 9 : Sertipikat Tanah Hak Milik No. 1159 Kelurahan Jangli
Gambar Situasi No. 9724/1989 luas ± 3047 M² atas nama Sidik Radipin. (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
10. T II Intv – 10 : Sertipikat Tanah Hak Milik No. 1158 Kelurahan Jangli
Gambar Situasi No. 9721/1989 luas ± 2297 M² atas nama Parto. (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
11. T II Intv – 11 : Sertipikat Tanah Hak Milik No. 1157 Kelurahan Jangli
Gambar Situasi No. 9723/1989 luas ± 4460 M² atas nama Ngalimun. (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
12. T II Intv – 12 : Sertipikat Tanah Hak Milik No. 1154 Kelurahan Jangli
Gambar Situasi No. 9722/1989 luas ± 3200 M² atas nama Sarmin Atmo. (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
13. T II Intv – 13 : Sertipikat Tanah Hak Milik No. 1150 Kelurahan Jangli
Gambar Situasi No. 9726/1989 luas ± 1746 M² atas nama Ridam. (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
14. T II Intv – 14 : Sertipikat Tanah Hak Milik No. 1152 Kelurahan Jangli
Gambar Situasi No. 9720/1989 luas ± 11.962 M² atas nama Kasmin. (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
15. T II Intv – 15 : Sertipikat Tanah Hak Milik No. 1156 Kelurahan Jangli
Gambar Situasi No. 9719/1989 tanggal 27 Nopember 1989 luas ± 6455 M² atas nama Kasmin. (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
16. T II Intv – 16 : Sertipikat Tanah Hak Milik No. 1458 Kelurahan Ngesrep
Gambar Situasi No. 3650/1994 tanggal 26 Mei 1994 luas ± 3.167 M² atas nama Taruno Sembodo dahulu Tan Tjie Tioe. (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
17. T II Intv – 17 : Sertipikat Tanah Hak Milik No. 1158 Kelurahan Jangli

Halaman 41 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gambar Situasi No. 7529/1994 tanggal 29 Agustus 1994
- luas \pm 2000 M² atas nama Taruno Sembodo dahulu Tan Tjie
- Tioe. (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
18. T II Intv – 18 : Sertipikat Tanah Hak Milik No. 1158 Kelurahan Ngesrep
- Surat Ukur No. 1397/1979 tanggal 4 April 1979 luas \pm 1985
- M² atas nama Insinyur Ignatius Nelwan Hendarto. (Fotokopi
- sesuai dengan fotokopinya);-----
19. T II Intv – 19 : Sertipikat Tanah Hak Milik No. 4229 Kelurahan Ngesrep
- Gambar Situasi No. 669/1977 luas \pm 3732 M² atas nama
- Insinyur Ignatius Nelwan Hendarto. (Fotokopi sesuai dengan
- fotokopinya);-----
20. T II Intv – 20 : Sertipikat Tanah Hak Milik No. 4202 Kelurahan Ngesrep
- Gambar Situasi No. 1398/1979 tanggal 4 April 1979 luas \pm
- 1930 M² atas nama Insinyur Ignatius Nelwan Hendarto.
- (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
21. T II Intv – 21 : Sertipikat Tanah Hak Milik No. 4228 Kelurahan Ngesrep
- Gambar Situasi No. 670/1977 luas \pm 3384 M² atas nama
- Insinyur Ignatius Nelwan Hendarto. (Fotokopi sesuai dengan
- fotokopinya);-----
22. T II Intv – 22 : Sertipikat Tanah Hak Milik No. 4403 Kelurahan Ngesrep
- Surat Ukur No. 149/Ngesrep/2005 tanggal 17 Oktober 2005
- luas \pm 981 M² atas nama Aries Tjahyono. (Fotokopi sesuai
- dengan fotokopinya);-----
23. T II Intv – 23 : Sertipikat Tanah Hak Milik No. 1612 Kelurahan Ngesrep
- Surat Ukur No. 95/1995 tanggal 3 Januari 1995 luas \pm
- 15.420 M² atas nama 1. Siti Hajawati 5/8 bagian, 2. Budi
- Santoso Taruno Sembodo 1/8 bagian, 3. Agus Setiawan
- Taruno Sembodo 1/8 Bagian 4. Mery Taruno Sembodo 1/8
- bagian. (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
24. T II Intv – 24 : Sertipikat Tanah Hak Milik No. 896 Kelurahan Jangli
- Gambar Situasi No. 677/1983 tanggal 11 Mai 1983 luas \pm

Halaman 42 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3913 M² atas nama Ima Moestikowati (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
25. T II Intv – 25 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 360 Kelurahan Ngesrep
Surat Ukur No. 00022/NGESREP/2013 luas ± 7.098 M²
tanggal 20 Maret 2013 atas nama PT. SUNINDO
PROPERTY JAYA.(Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
26. T II Intv – 26 : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. SUNINDO
PROPERTY JAYA dari Notaris Dewi Kusuma tertanggal 10
Maret 2008 (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
27. T II Intv – 27 : Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor: AHU-
62523.AH.01.01.Tahun 2008 tentang Pengesahan Badan
Hukum Perseroan (Fotokopi sesuai dengan salinannya);---
28. T II Intv – 28 : Akta Notaris Pernyataan Keputusan Rapat Terbatas PT.
SUNINDO PROPERTY JAYA dari Notaris Ester Riawati
Gunawan tertanggal 10 Juni 2013 (Fotokopi sesuai dengan
fotokopinya);-----
29. T II Intv – 29 : Daftar ketetapan Pokok dan Pembayaran Ipeda Tahun 1976
Desa Jangli Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang.
(Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
30. T II Intv – 30 : Surat Keterangan dari Kelurahan Jangli Kecamatan
Tembalang Nomor: 593/81/IX/2011 yang menerangkan
bahwa Pada tahun 1992 Kantor Kelurahan Jangli terbakar
yang mengakibatkan seluruh arsip/data ikut terbakar
termasuk diantaranya Buku C Kelurahan Jangli. (Fotokopi
sesuai dengan fotokopinya);-----
31. T II Intv – 31 : Surat Keterangan dari Kelurahan Jangli Kecamatan
Tembalang Nomor: 593/02/II/2018 yang menerangkan
bahwa Wilayah Jangli Jrobang dahulu masuk Wilayah
Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang sekarang masuk
Wilayah Kelurahan Ngesrep Kecamatan Banyumanik Kota
Semarang.(Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
32. T II Intv – 32 : Kutipan Verponding Indonesia Kelurahan Jangli Kecamatan

Halaman 43 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tembalang Kota Semarang No. 722 atas nama

Ngadirun/Diaman. (Fotokopi sesuai dengan legalisir);-----

33. T II Intv – 33 : Surat Keterangan Letak Wilayah dari Kelurahan Jangli

Kecamatan Tembalang Nomor: 593/01/II/2018 yang

menerangkan bahwa Verponding No. 722 atas Nama

Ngadirun/Diaman berada di Gabeng Kelurahan Jangli

Kecamatan Tembalang Kota Semarang sampai dengan

sekarang dan tidak masuk wilayah kelurahan Ngesrep

Kecamatan Banyumanik Kota Semarang. (Fotokopi sesuai

dengan aslinya);-----

34. T II Intv – 34 : Kutipan Verponding Indonesia Kelurahan Jangli Kecamatan

Tembalang Kota Semarang No. 2 atas nama Murjadi.

(Fotokopi sesuai dengan legalisir);-----

35. T II Intv – 35 : Kutipan Verponding Indonesia Kelurahan Jangli Kecamatan

Tembalang Kota Semarang No. 928 atas nama Karjono.

(Fotokopi sesuai dengan legalisir);-----

36. T II Intv – 36 : Kutipan Verponding Indonesia Kelurahan Jangli Kecamatan

Tembalang Kota Semarang No. 377 atas nama Sardjan

Gering. (Fotokopi sesuai dengan legalisir);-----

Menimbang, bahwa didalam persidangan pihak Penggugat selain

mengajukan bukti surat, telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi fakta masing-

masing bernama ANSHORI dan ANTONIUS SUDONO yang memberikan

keterangan dibawah sumpah dimuka persidangan yang selengkapnyanya tersebut

dalam Berita Acara Sidang sebagai berikut:-----

1. ANSHORI, yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Bahwa, Saksi sudah mengenal Penggugat sejak tahun 1990 an

karena Penggugat minta tolong Saksi untuk menjualkan

tanahnya;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Penggugat memiliki dua bidang tanah, dengan luas ± 9000 m² dan yang satu lagi ± 5000 m². Lokasi tanah tersebut letaknya bersebelahan;-----
- Bahwa, Penggugat meminta Saksi untuk menjualkan tanahnya sekitar tahun 1997-1998;-----
- Bahwa, di lokasi tanah milik Penggugat sudah ada patok sejak dimiliki oleh pemilik lama ;-----
- Bahwa, Pemilik tanah yang lama dengan luas ± 9000 m² bernama Waluyo Hadi dan Pemilik tanah yang satu lagi ± 5000 m² yaitu milik Sardjan Gering;-----
- Bahwa, Pada tahun 2013 Saksi bertemu dengan Pak Sudono orang suruhan dari Sun Motor. Kemudian bertemu dengan Pak Irawan di Solo dengan membawa fotokopi berkas-berkas untuk diperlihatkan kepada calon pembeli tanah milik Penggugat;-----
- Bahwa, tidak ada keberatan dari PT. Sun Motor pada saat tanah milik Penggugat diperlihatkan kepada PT. Sun Motor;-----
- Bahwa, sudah ada kesepakatan harga dengan PT. Sun Motor dengan harga Rp. 300.000,- per meter, dan Saksi juga sudah mengumpulkan surat-surat antara lain KTP, Kartu Keluarga, Fotokopi surat nikah di Notaris;-----
- Bahwa, karena suami dari Bu Imelda pemilik modal dari PT. Sun Motor meninggal dunia di Singapura sehingga belum terjadi transaksi jual beli;-----
- Bahwa, Satu tahun kemudian di atas tanah milik Penggugat ada baliho besar dan ada pengurukan di tanah tersebut. Kemudian Saksi

Halaman 45 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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 teruat 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)



melapor

kepada

Penggugat;-----

- Bahwa, Setelah dilaporkan kepolisian kemudian baliho tersebut dicabut;-----

- Bahwa, Bu Imelda adalah pemilik Sun Motor juga pemilik modal dari PT. Sunindo Property Jaya;-----

- Bahwa, batas-batas dari tanah milik Penggugat adalah Sebelah Timur Jalan Tol, sebelah Utara Sun Garden, Sebelah Barat tanah milik Jasmani dan Bu Anik. Sebelah Selatan Tanah milik Hari Kusumo;-----

2. ANTONIUS SUDONO, yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Bahwa, Saksi disuruh untuk mencari tanah untuk Sun Motor pada tahun 2013. Kemudian Saksi bertemu dengan Pak Anshori dan Saksi mengajak ke Solo dengan membawa fotokopi sertifikat tanah yang akan dibeli oleh Sun Motor. Disana bertemu dengan Pak Irawan. Kemudian Pak Irawan ke Semarang untuk melihat lokasi dan ke BPN untuk melihat buku tanahnya;---
- Bahwa, Pada saat itu Pak Irawan tidak merasa keberatan ketika ditunjukkan lokasi tanah dan Sertipikatnya;-----
- Bahwa, oleh Pak Irawan Saksi disuruh menyiapkan surat-surat dan mengecek buku tanah tapi belum terlaksana karena Pak Sundoro suami Ibu Imelda meninggal dunia;-----
- Bahwa, Saksi juga ke Kantor Pertanahan, untuk melihat buku tanah dan peta besarnya;-----
- Bahwa, Saksi mengetahui tanah milik Sun Motor karena Saksi yang menunjukkan batas-batasnya karena awalnya Sun Motor tidak tahu batas-batas tanahnya;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Peta besar yang Saksi lihat di Kantor BPN berupa foto udara dan gambar dipetakan;-----
- Bahwa, Pada saat Saksi ke Kantor BPN untuk mengecek, BPN mengatakan, Bersih tidak ada masalah dan dapat dilanjutkan;-----
Memimbang, bahwa didalam persidangan pihak Tergugat tidak mengajukan Saksi, meskipun sudah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;-----

Menimbang, bahwa didalam persidangan pihak Tergugat II Intervensi selain mengajukan bukti surat, telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi fakta yang memberikan keterangan dibawah sumpah dimuka persidangan yang selengkapya tersebut dalam Berita Acara Sidang sebagai berikut:-----

1. A. DYAH M ARINTAWATI, SH, yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:-----

-

- Bahwa, Saksi adalah Kuasa Hukum dari PT. Sunindo Property Jaya;-----
- Bahwa, Ketika PT. Sunindo Property Jaya mendapat panggilan dari Polrestabes pada tanggal 31 September 2015 Saksi mendampingi PT. Sunindo Property Jaya berkaitan dengan laporan dari Penggugat;-----
- Bahwa, Saksi diberi tahu oleh penyidik berkaitan dengan pengaduan ini tentang penyerobotan tanah, tetapi Saksi mengatakan bahwa Penggugat memiliki Sertipikat, dan PT. Sunindo Property Jaya juga memiliki Sertipikat;
- Bahwa, Saksi mendampingi kliennya PT. Sunindo Property Jaya datang ke BPN atas undangan dari BPN untuk melakukan mediasi;-----

Halaman 47 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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)

Halaman 47



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Masing-masing pihak bisa menunjukkan Sertipikat Hak atas tanah sehingga mediasi tidak berhasil;-----

- Bahwa, Saksi dua kali mendampingi kliennya PT. Sunindo Property Jaya pada bulan Oktober dan Nopember 2015;-----

- Bahwa, Pada saat mediasi yang dilakukan di Kantor BPN Saksi meminta kepada BPN untuk membukakan warkah tapi tidak dibukakan;-----

2. ISMU HARDOYO, SH, yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Bahwa, Saksi bekerja sebagai Lurah Jangli Sejak tahun 2011 sampai dengan sekarang;-----

- Bahwa, Tanah sengketa lokasinya ada di Kelurahan Ngesrep tapi buku C nya ikut Kelurahan Jangli karena dulu lokasi tanah tersebut pernah ikut Kelurahan Jangli;-----

- Bahwa, untuk menunjukan bukti kepemilikan tanah hanya Ipeda Pajak;-----

- Bahwa, apabila ada warga yang meminta permohonan sertipikat, yang harus disertakan antara lain Bukti kepemilikan tanah untuk dicocokkan dengan bukti induk milik kelurahan, kemudian kami akan menanyakan kepada masyarakat sekitar tentang riwayat tanah tersebut;-----

- Bahwa, dalam buku Ipeda pajak ada catatan karena Citra Sun pernah meminta fotokopi catatan tanah No. 377;-----

- Bahwa, Saksi memberikan fotokopi catatan tanah No. 377 kepada Citra Sun karena berdasarkan Pengakuan Citra Sun tanah No. 377 adalah milik Citra Sun;-----

Halaman 48 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

- Bahwa, Saksi belum pernah melihat leter C di Kelurahan Jangli karena di Kelurahan Jangli dulu pernah terjadi kebakaran;-----

Menimbang, bahwa atas Permohonan Penggugat untuk melakukan sidang Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim bersama Para Pihak telah melaksanakan sidang Pemeriksaan Setempat pada tanggal 26 Pebruari 2018, isi selengkapnya sidang Pemeriksaan Setempat tersebut termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa pihak Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intevensi telah menyampaikan Kesimpulan tertanggal 7 Maret 2018 dipersidangan yang pada pokoknya Para Pihak tetap pada pendiriannya;-----

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat telah menyampaikan Kesimpulan yang diterima oleh Kasubbag Umum pada tanggal 19 Maret 2018;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Berita Acara Sidang dalam Putusan ini dianggap telah termasuk dalam pertimbangan perkara ini;-----

Menimbang, selanjutnya Para Pihak mohon putusan dalam perkara ini;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari surat gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan secara lengkap dalam duduknya sengketa tersebut di atas;-----

Menimbang, bahwa Surut Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dan dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah dengan Putusan Pengadilan adalah:-----

- 1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep**, Surat Ukur Nomor.00491/Ngesrep/2010, Luas $\pm 75.304 \text{ m}^2$ tercatat atas PT. Sunindo Property Jaya, berkedudukan di Kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 untuk selanjutnya disebut objek sengketa 1 bukti T-5,T.II Int-6 ;---

Halaman 49 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 360/Ngesrep, Surat Ukur Nomor.00022/Ngesrep/2013, Luas \pm 7.098 m² tercatat atas PT. Sunindo Property Jaya, berkedudukan di Kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 untuk selanjutnya disebut objek sengketa 2 bukti T- 4,T.II Int-25;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat telah menyampaikan jawabannya tertanggal 06 Desember 2017 dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan jawaban tertanggal 13 Desember 2017 yang masing-masing diuraikan dalam eksepsi dan pokok sengketa;-----

Menimbang, bahwa oleh karena kepentingan Tergugat dan Tergugat II Intervensi baik dalam eksepsi maupun dalam pokok sengketa adalah parallel atau sama untuk mempertahankan dari segi keabsahan objek sengketa, maka Untuk mempermudah Putusan, Pengadilan telah membuat sistematika pertimbangan hukumnya, terhadap eksepsi Tergugat sekaligus juga menjawab eksepsi yang sama yang diajukan Tergugat II intervensi demikian juga dalam pokok sengketa;---

Menimbang, bahwa Pengadilan sebelum mempertimbangkan terhadap pokok perkara/sengketa, terlebih dahulu akan mempertimbangkan terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagai berikut;---

Dalam eksepsi

Menimbang, bahwa untuk tidak mengulangi dalil eksepsi yang sama dapat disarikan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:-----

1. Eksepsi tentang Gugatan Kurang Pihak di dasarkan pada alasan bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep di dasarkan pada Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor SK.77/HGB/BPN.33/2010, tanggal 25-5-2010 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada PT. Sunindo Property Jaya atas dua bidang tanah di Kota Semarang, oleh karenanya Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah juga turut digugat;-----

Halaman 50 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat telah lewat waktu/Daluarsa di dasarkan pada alasan bahwa pada tahun 2015 Penggugat pernah menyampaikan pengaduan kepada Tergugat mengenai adanya dugaan tumpang tindih antara objek sengketa I dan II dengan Sertipikat milik Penggugat Nomor 1520 dan 1576 desa Ngesrep serta telah ada mediasi tanggal 15 Oktober 2015 namun tidak ada titik temu, dan pada tanggal 24 Oktober 2016 Penggugat dan Tergugat II Intervensi juga pernah dipanggil dalam agenda mediasi jadi jauh sebelum mediasi tanggal 24 Oktober 2016 Penggugat telah mengetahui kedua objek sengketa dan tidak benar Penggugat baru mengetahui adanya kedua sertipikat milik PT Sunindo Property Jaya berdasarkan Surat Tergugat Nomor 3486/600-33.74/VIII/2017, Perihal Pemberitahuan hasil mediasi masalah tanah hak milik nomor 1520/Ngesrep tanggal 16 Agustus 2017;-----

3. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kabur atau tidak jelas di dasarkan pada alasan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep Surat Ukur Nomor 00491/Ngesrep/2010 dengan luas $\pm 75.304 \text{ m}^2$, faktanya telah dilakukan pemecahan/split menjadi 112 bidang dan luas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep berubah menjadi 55.232 m^2 .-----

4. Eksepsi Tentang Gugatan Salah Subyek dan atau Kurang Subyek di dasarkan pada alasan bahwa yang digugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah salah dan keliru karena yang menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan adalah Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah seharusnya diikutkan dalam perkara;-----

5. Eksepsi Tentang Gugatan Salah Objek dan atau Kurang Obyek di dasarkan pada alasan bahwa objek gugatan dalam gugatan aquo salah alamat atau kurang objek seharusnya gugatan Penggugat adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor SK.77/HGB/BPN.33/2010, tanggal 25-5-2010 Tentang Pemberian Hak Guna

Halaman 51 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

Bangunan Kepada PT Sunindo Property Jaya atas dua bidang tanah di Kota Semarang.-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut di atas, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya tertanggal 27 Desember 2017, dan atas Replik tersebut Tergugat telah menanggapi dalam Dupliknya tertanggal 10 Januari 2018, dan Tergugat II Intervensi telah menanggapi dalam Dupliknya tertanggal 3 Januari 2018, yang mana para pihak menyatakan tetap pada dalil gugatan dan eksepsi semula, sehingga terhadap perbedaan pendapat dalam hal eksepsi dimaksud, Pengadilan akan mempertimbangkannya dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan yuridis nomatif Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:-----

- 1) Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan;-----
- 2) Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan dapat 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 oleh karena eksepsi yang disampaikan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidaklah berkaitan dengan eksepsi kewenangan relatif yang

Halaman 52 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa, sehingga untuk kesempurnaan dalam proses pembuktian terhadap eksepsi-eksepsi tersebut akan diputus bersama-sama dengan pokok sengketa/Perkara;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau copynya diberi tanda P-1 sampai dengan P-32, serta telah mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama Anshori dan Antonius Sudono dibawah sumpah telah memberikan keterangan sebagaimana termuat dalam duduk sengketa di atas, yang selengkapny merujuk pada berita acara sidang saksi;-----

Menimbang, bahwa demikian juga tergugat untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti tertulis yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau copynya diberi tanda T-1 sampai dengan T-16 dan tidak mengajukan saksi di persidangan sekalipun telah diberi kesempatan untuk itu;-----

Menimbang, bahwa demikian tergugat II Intervensi untuk mendukung dalil bantahannya dipersidangan telah mengajukan bukti tertulis yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau copynya diberi tanda T.II int-1 samapai dengan T.II Int-36 serta mengajukan 2 (dua) orang saksi bernama A.Dyah M Arintawati, SH dan Ismu Hardoyo, SH dibawah sumpah telah memberikan ketarangan sebagaimana termuat dalam duduk sengketa di atas, yang selengkapny merujuk pada berita acara pemeriksaan saksi;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan terhadap Eksepsi pada angka 1 Tentang Gugatan Kurang Pihak di dasarkan pada alasan bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep di dasarkan pada Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor SK.77/HGB/BPN.33/2010, tanggal 25-5-2010 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada PT. Sunindo Property Jaya atas dua bidang tanah di

Halaman 53 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

Kota Semarang, oleh karenanya Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah juga turut digugat, Pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan dasar normatif sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang kemudian diubah terakhir menjadi Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan " 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 konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan a quo adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 360/Ngesrep, keduanya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat) yang keduanya atas nama PT. Sunindo Property Jaya, berkedudukan di Kota Semarang;-----

Menimbang, bahwa dari uraian pengertian keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara mensyaratkan salah satu dari elemen/unsur untuk dapat dikatakan Keputusan tata usaha negara (*Beschikking*) yang dapat dijadikan objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah salah satunya haruslah bersifat final artinya sudah definitif dan dimaknai sudah menimbulkan akibat hukum paralel dengan Putusan MA Nomor 482K/TUN/2016 maka dengan memaknai secara futuristik gugatan a quo sudah benar dan tepat mendudukan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai Tergugat;-----

Halaman 54 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria” Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang belaku sebagai alat pembuktian yang terkuat dan untuk menjamin kepastian hukum suatu hak atas tanah, dengan demikian maka akibat hukum yang diharapkan timbul dari rangkaian proses pendaftaran hak atas sebagai tujuan akhir adalah diterbitkannya Sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang terkuat dan adanya kepastian hukum atas suatu hak atas tanah, akibat hukum mana belum dapat ditimbulkan oleh surat keputusan pemberian hak (SKPH) oleh karena apabila pemegang SKPH dalam waktu tertentu tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban yang tercantum dalam SKPH, maka SKPH tersebut batal dengan sendirinya dan tidak dapat diterbitkan Sertipikatnya (T – 9) Sehingga SKPH tersebut belum menciptakan hubungan hukum antara pemegang SKPH dengan tanahnya karenanya belum memenuhi unsur final dan menimbulkan akibat hukum;

Menimbang, bahwa pada sisi lain sekalipun kedua objek sengketa a quo diawali melalui proses pemberian hak dari Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah berdasarkan Surat Nomor SK.77/HGB/BPN.33/2010, tanggal 25-5-2010 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada PT Sunindo Property Jaya atas dua bidang tanah di Kota Semarang menurut pendapat Majelis Hakim (Pengadilan) tidak dimasukkannya Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah sebagai Tergugat dalam sengketa a quo tidaklah menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak, hal mana tentunya paralel dengan pengertian Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyebutkan Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata hal mana sekaligus menjawab

Halaman 55 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap eksepsi pada angka 4 dan 5 tentang gugatan Penggugat salah dan kurang subyek serta gugatan Penggugat salah dan kurang objek ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan demikian Pengadilan berpendapat bahwa objek sengketa telah memenuhi kriteria keputusan tata usaha negara yang bersifat final dan diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang di dasarkan pada kewenangan yang ada padanya maka tidak dijadikannya Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah sebagai Tergugat tidaklah menyebabkan gugatan a quo menjadi kurang pihak atau salah subjek dan atau salah/kurang objek, dan karenanya terhadap eksepsi demikian tidaklah cukup berdasar hukum dan karenanya eksepsi pada Angka 1, 4 dan 5 demikian haruslah dinyatakan tidak diterima;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan terhadap Eksepsi pada angka 2 Tentang Gugatan Penggugat telah lewat waktu/Daluarsa di dasarkan pada alasan bahwa pada tahun 2015 Penggugat pernah menyampaikan pengaduan kepada Tergugat mengenai dugaan tumpang tindih antara objek sengketa I dan objek sengketa II dengan Sertipikat milik Penggugat Nomor 1520 dan Sertipikat hak milik nomor 1576 keduanya di desa Ngesrep, serta telah ada mediasi tanggal 15 Oktober 2015 namun tidak ada titik temu, dan pada tanggal 24 Oktober 2016 Penggugat dan Tergugat II intervensi juga pernah dipanggil dalam agenda mediasi jadi jauh sebelum mediasi tanggal 24 Oktober 2016 Penggugat telah mengetahui kedua objek sengketa dan tidak benar Penggugat baru mengetahui adanya kedua sertipikat milik PT Sunindo Property Jaya berdasarkan Surat Tergugat Nomor 3486/600-33.74/VIII/2017,Perihal Pemberitahuan hasil mediasi masalah tanah hak milik nomor 1520/Ngesrep tanggal 16 Agustus 2017, Pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa secara normatif Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51

Halaman 56 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";-----

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat menguraikan bahwa ia baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 16 Agustus 2017 berdasarkan Surat Tergugat Nomor 3486/600-33.74/VIII/2017, Perihal Pemberitahuan hasil mediasi masalah tanah hak milik nomor 1520/Ngesrep kemudian karena kesalahan pengetikan direvisi dengan surat tertanggal 04 September 2017 melauai surat Nomor 3735/600-33.74/IX/2017, sedangkan Tergugat II Intervensi dalam eksepsinya membantah dalil tersebut dengan dasar bahwa sebelumnya pada tanggal 15 Oktober 2015 dan 24 Oktober 2016 Penggugat dan Tergugat II Intervensi pernah diundang untuk kedua mediasi tersebut;-----

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mempelajari bukti-bukti yang diajukan para pihak berkaitan dengan kapan Penggugat dianggap telah mengetahui adanya objek sengketa yaitu pada bukti bertanda T-2,T-3,T-10,P-13,P-14 juga telah mendengarkan keterangan saksi A Dyah M Arintawati,SH menerangkan bahwa ia dahulu adalah kuasa hukum dari PT Sundindo Property Jaya membenarkan adanya panggilan dari Polrestabes tanggal 31 September 2015 terkait laporan Ibu Anik dan adanya undangan dari BPN tentang mediasi namun mediasi tersebut tidak berhasil, karena masing-masing Pihak dapat menunjukkan Sertipikatnya dan saksi pernah meminta BPN untuk membukakan warkah tetapi tidak dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta demikian adanya perbedaan pendapat berkaitan dengan tenggang waktu yang dijadikan dasar eksepsi

Halaman 57 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

Tergugat II Intervensi, Pengadilan dalam menentukan tanggal manakah yang akan dipergunakan sebagai dasar perhitungan dimulainya mengetahui obyek sengketa secara kasuistis dan kepentingan Penggugat dirugikan atas terbitnya obyek sengketa, akan menggunakan *prinsip Contextualism* yaitu *Asas Noscitur a Sociis* dikaitkan dengan pemberitahuan terhadap obyek sengketa yang merupakan suatu tindakan hukum yang secara resmi disampaikan oleh Tergugat” Apakah sejak adanya undangan mediasi ataukah sejak mediasi secara resmi dinyatakan gagal ataukah sejak adanya Pemanggilan di Polrestabes? Vide Pasal 55 Undang-undang Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa dalam konstruksi hukum administrasi keberadaan Anik Rahmawati (Penggugat) dapat dikategorikan sebagai Pihak III yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara a quo, dengan demikian maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dalam sengketa a quo haruslah dihitung secara kasuistis yakni sejak saat ia (Penggugat) merasa kepentingannya dirugikan dan mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara (*vernemings theory/teori pengetahuan*), vide Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 jo Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 jo Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Mei 2002, dari ketiga jurisprudensi tersebut di atas dapat disarikan inisari dari kaidah hukumnya bahwa “*dalam hal tenggang waktu pengajuan gugatan bagi Pihak Ketiga yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang tidak menerima atau tidak mengetahui adanya Keputusan Badan/Pejabat yang menerbitkan Keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dihitung secara kasuistis sejak Pihak Ketiga tersebut mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan tersebut*” yang

Halaman 58 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

diperkuat dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI nomor 3 Tahun 2015 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan pada huruf "E" Rumusan hukum Kamar Tata Usaha Negara pada angka 1 Tentang Tenggang waktu Pengajuan Gugatan;-----

Menimbang, bahwa dengan mengikuti **Asas Noscitur a Sociis** yang artinya suatu kata harus diartikan dalam rangkaianannya, maka dalam hal adanya perbedaan pendapat berkaitan dengan penghitungan tanggal yang akan digunakan sebagai awal penghitungan tenggang waktu vide Pasal 55, dari beberapa tanggal 15 Oktober 2015, tanggal 31 September 2015, tanggal 24 Oktober 2016, tanggal 16 Agustus 2017 dan tanggal 04 September 2017, maka tanggal manakah yang merupakan suatu tindakan hukum yang secara resmi disampaikan oleh Tergugat yang secara de jure dan de facto Penggugat merasa Kepentingannya dirugikan dengan adanya objek sengketa?;-----

Menimbang, bahwa dari fakta hukum di atas, diakui telah ada undangan mediasi tertanggal 8 Oktober 2015 Nomor: 3087.1/600-33.74/X/2015 yang dilakukan oleh Tergugat vide bukti T-15, serta adanya undangan Tergugat tanggal 30 November 2015 Nomor 3760/600-33.74/XI/2015 perihal Klarifikasi terhadap indikasi tumpang tindih antara SHGB 165/Ngesrep dan SHGB 360/Ngesrep;-----

Menimbang, bahwa dari bukti T-10 yang sama dengan bukti P- 13 yaitu Surat Tegugat tertanggal 16 Agustus 2013 Nomor: 3486/600-33.74/VIII/2017 Perihal Pemberitahuan hasil mediasi masalah tanah hak milik nomor 1520/Ngesrep yang ditujukan kepada Anik Rahwawati dan PT Sunindo Property Jaya, yang pada pokok masalahnya adalah bahwa Anik Rahmawati mengajukan pengukuran ulang dan kadasteral hak milik nomor 1520/Ngesrep luas 5.157m² pada tanggal 04 Desember 2014 namun ketika dilakukan pengukuran tanah ternyata terdapat indikasi tumpang tindih dengan hak guna bangunan nomor

Halaman 59 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

165/Ngesrep tercatat atas nama PT. Sunindo Propety Jaya tanggal 18 Juni 2010 seluas 75.304 m² dan dalam rangka penyelesaian tersebut kedua belah pihak setuju diselesaikan secara win-win solution;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Surat Nomor 3486/600-33.74/VIII/2017 (bukti T-10,P-13) direvisi dengan surat Tergugat tertanggal 04 September 2017 dimana dalam poin 4 Pelaksanaan Mediasi diuraikan secara kronologis mulai tanggal 30-11-2015 sampai dengan tanggal 11 Agustus 2017 dengan simpulan Mediasi antara Para Pihak yang telah dilakukan tidak tercapai sepakat dan disarankan kepada para pihak untuk menempuh jalur hukum Jo Pasal 38 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;-----

Menimbang, bahwa forum mediasi yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam penyelesaian masalah adanya indikasi tumpang tindih Sertipikat Hak Guna Bangunan obyek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik Penggugat merupakan upaya penyelesaian masalah yang memang tersedia dalam aturan internal Tergugat, hal mana sejalan dengan jiwa dan semangat yang terkandung dalam Undang-Undang nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yaitu agar masalah yang timbul akibat suatu keputusan atau tindakan Badan/Pejabat Pemerintahan dapat diselesaikan lebih dahulu di internal pemerintahan (eksekutif) sebelum diajukan ke Pengadilan;-----

Menimbang, bahwa sebelum adanya kepastian tentang dapat atau tidaknya permasalahan tersebut diselesaikan dalam forum mediasi tersebut, maka secara faktual belum dapat ditentukan dengan pasti siapa pihak yang merasa dirugikan kepentingannya akibat diterbitkannya kedua HGB obyek sengketa yang menimbulkan dugaan terjadinya indikasi tumpang tindih dengan tanah SHM Penggugat. Setelah adanya surat Tergugat tanggal 4 September 2017 yang menyatakan tidak tercapainya kata sepakat dan disarankan untuk menempuh jalur

Halaman 60 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

hukum, barulah Penggugat secara faktual merasa pasti kepentingannya dirugikan dengan diterbitkannya kedua Sertipikat HGB obyek sengketa a quo, oleh karena itu dapatlah dipahami apabila kepentingan Penggugat yang dirugikan dihitung sejak Penggugat secara faktual merasa dirugikan kepentingannya yaitu dengan adanya surat Tergugat tertanggal 04 September 2017;-----

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada *prinsip Contextualism* yaitu *Asas Noscitur a Sociis* dikaitkan dengan pemberitahuan terhadap obyek sengketa yang merupakan suatu tindakan hukum yang secara resmi Tergugat menyampaikan pemberitahuan bahwa mediasi yang dilakukan tidak tercapai sepakat dan disarankan untuk menempuh jalur hukum, maka saat itulah secara de facto Penggugat merasa kepentingannya dirugikan atas dugaan adanya indikasi tumpang tindih antara tanah Penggugat dengan tanah objek sengketa dengan demikian, tanggal 04 September 2017 secara yuridis adalah tanggal mulai dihitungnya secara de facto untuk penghitungan tenggang waktu dalam pengajuan gugatan sengketa a quo;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Penghitungan tenggang waktu dalam sengketa a quo di dasarkan pada Pemberitahuan secara resmi yang merupakan tindakan hukum berdasarkan *prinsip Contextualism* yaitu *Asas Noscitur a Sociis* maka dalam sengketa aquo gugatan yang diajukan oleh Penggugat masih dalam tenggang waktu vide Pasal 55 Undang-Undang 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan karenanya terhadap eksepsi Tergugat II Intervensi tidaklah cukup berdasar hukum dan karenanya terhadap eksepsi demikian haruslah dinyatakan tidak diterima;-----

-

Halaman 61 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan terhadap eksepsi pada angka 3 Tentang Gugatan Penggugat Kabur atau tidak jelas di dasarkan pada alasan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep Surat Ukur Nomor 00491/Ngesrep/2010 dengan luas $\pm 75.304 \text{ m}^2$, faktanya telah dilakukan pemecahan/split menjadi 112 bidang dan luas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep berubah menjadi 55.232 m^2 , Pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa dari uraian gugatan dan apa yang dimohonkan oleh Penggugat menurut hemat Pengadilan telah sesuai dengan syarat formal Pengajuan gugatan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 53, Pasal 56 dan Pasal 97 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa terkait telah dilakukan pemecahan/split menjadi 112 bidang dan luas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep berubah menjadi 55.232 m^2 hak tersebut telah memasuki pokok sengketa yang akan dipertimbangkan dalam pokok Perkaranya, dan berdasarkan pertimbangan demikian Pengadilan berpendapat bahwa gugatan Penggugat sudah jelas memohon pembatalan atau tidak sah atas 2 (dua) objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep, Surat Ukur Nomor: 00491/Ngesrep/2010, Luas $\pm 75.304 \text{ m}^2$ tercatat atas PT. Sunindo Property Jaya, berkedudukan di Kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 360/Ngesrep, Surat Ukur Nomor. 00022/Ngesrep/2013, Luas $\pm 7.098 \text{ m}^2$ tercatat atas PT. Sunindo Property Jaya, berkedudukan di Kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 dan karenanya terhadap eksepsi demikian tidaklah cukup berdasar hukum dan karenanya haruslah dinyatakan tidak diterima;-----

Halaman 62 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan dalam eksepsi di atas, oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah seluruhnya dipertimbangkan dan tidaklah cukup berdasar hukum, dan karenanya terhadap rangkaian eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II intervensi demikian haruslah dinyatakan tidak diterima untuk seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II intervensi telah dinyatakan tidak diterima untuk seluruhnya, maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan terhadap pokok sengketa/pokok perkaranya dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;-----

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah seperti dikutip dalam bab tentang duduknya perkara diatas;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai pokok permasalahan dalam sengketa ini sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa dalam Gugatannya Penggugat memohon agar dinyatakan batal atau tidak sah serta untuk dicabut;-----

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep, Surat Ukur nomor 00491/Ngesrep/2010 dengan luas 75.304 meter persegi tercatat atasnama PT.SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan dikota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (bukti T- 5, bukti TII Int-6);-----

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 360/Ngesrep surat ukur nomor 00022/NGESREP/2013 dengan luas 7.098 meter persegi tercatat atasnama PT.SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 21 maret 2013 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (bukti T – 4, bukti T II Int-25);-----

Halaman 63 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari dalil Gugatan Penggugat yang menjadi inti permasalahan sehingga Penggugat mengajukan Gugatan ini adalah sebagai berikut:-----

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah berdasarkan sertipikat Hak Milik nomor 1520/Ngesrep surat ukur nomor 6556/1994 tanggal 4 Agustus 1994, kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, kota Semarang seluas 9.157 meter

persegi;-----

2. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1576/Ngesrep seluas 5.077 meter persegi, surat ukur nomor 4682/1992 tanggal 29 Juli 1992 Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, kota Semarang;-----

3. Bahwa kedua Sertipikat tersebut adalah sah dikeluarkan oleh Tergugat dan tidak pernah dicabut atau dibatalkan sejak diterbitkan tahun 1994 hingga sekarang;-----

4. Bahwa atas tanah milik Penggugat tersebut dikeruk dengan ekskavator oleh PT. Sunindo Property Jaya (Tergugat II Intervensi) seluas kurang lebih 3000 meter persegi dengan alasan tanah tersebut adalah tanah milik PT. Sunindo Property Jaya berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 165/Ngesrep, kecamatan Banyumanik surat ukur nomor 00491/NGESREP/2010 dengan luas 75.304 meter persegi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan 360/NGESREP, surat ukur nomor 00022/Ngesrep/2013 dengan seluas 7.098 meter persegi;-----

Menimbang, bahwa terhadap inti alasan Penggugat tersebut, Tergugat dalam jawabannya membantah dan menilai penerbitan obyek sengketa telah

Halaman 64 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;-----

Menimbang, bahwa terhadap inti alasan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi dalam jawabannya menyatakan penerbitan Sertipikat Obyek Sengketa telah sesuai dengan prosedur penerbitan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah dan peraturan perundang-undangan lainnya. Mengingat Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 165/ngesrep adalah berasal dari 18 bidang tanah Hak Milik nomor 103, 1160, 1159, 1158, 1557, 1154, 1150, 1152, 1156 kelurahan Jangli, 1458, 1518, 3457, 4229, 4202, 4228, 4403, 1612, 896. Sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 360/Ngesrep berasal dari pemberian hak sebagaimana surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang nomor SK 975/HGB/BPN.33.74/131/2013 tertanggal 14/03/2013 yang asal haknya adalah berasal dari Verponding Indonesia nomor 330;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya dari Gugatan Penggugat, Jawaban, Replik, Duplik maupun Kesimpulan masing-masing pihak, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang merupakan pokok permasalahan/*Legal issue* diantara para pihak yang bersengketa yang harus dipertimbangkan adalah *"Apakah terdapat segi kekurangan atau cacat juridis dalam penerbitan objek sengketa yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), baik dari segi prosedural formal maupun dari segi substansi materiel"*;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.1 buku tanah Hak milik 201 Jangli 28 Agustus 1976, T.2 buku tanah 1520 dikaitkan dengan bukti T.1 P.1 Sertipikat Hak Milik Nomor 1520 atas nama Anik Rahmawati diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang pada tanggal 1 September 1994 dengan surat ukur/gambar situasi nomor 6556/ tanggal 4 Agustus 1994 dengan luas 9.157 meter

Halaman 65 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

persegi. Dengan penunjuk buku tanah Hak Milik nomor 201 Kelurahan Jangli, Kecamatan Semarang Timur yang mana gambar situasinya adalah merupakan salinan gambar situasi nomor 829/1976 tanggal 26 Maret 1976 dengan pengeluaran atau penerbitan Sertipikatnya tanggal 28 Agustus 1976;-----

Menimbang, bahwa didalam bukti P.5, T.3, buku tanah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1576 atas nama Anik Rahmawati diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang pada tanggal 1 Desember 1994 dengan gambar situasi nomor 4682/1992 tertanggal 29 Juli 1992 dengan luas 5.077 meter persegi;-----

Menimbang, bahwa dari bukti P.1 dan P.5, T.1, T.2, serta T.3 tersebut dapat disimpulkan bahwa Sertipikat Hak Milik nomor 1520 atas nama Anik Rahmawati diterbitkan pada tanggal 1 September 1994 dengan gambar situasi yang merupakan salinan dari gambar situasi nomor 829/1976 tanggal 26 Maret 1976. Sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1576 diterbitkan pada tanggal 1 Desember 1994 dengan gambar situasi nomor 4682/1992 tanggal 29 Juli 1992;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II Int.6 Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 165 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 18 Juni 2010 dengan Surat ukur nomor 00491/Ngesrep/2010 tertanggal 10 Juni 2010 dengan luas 75.304 M²;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.5 Buku tanah Hak Guna Bangunan nomor 165 dikaitkan dengan T.9 Surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional propinsi Jawa Tengah nomor 77/HGB/BPN.33/2010 tertanggal 25 Mei 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT.Sunindo Property Jaya berkedudukan dikota Semarang atas 2 (dua) bidang tanah di Kota Semarang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep adalah berasal dari pelepasan Hak Milik dari Sertipikat Hak Milik Nomor 103, 1160, 1159, 1158, 1157, 1154, 1150, 1152, 1156 kelurahan

Halaman 66 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

Jangli, 1458, 1518, 3457, 4229, 4202, 4228, 4403, 1612, 896 kelurahan Ngesrep

dengan perincian sebagai berikut;-----

1. Bahwa, Sertipikat Hak Milik nomor 103 atas nama pemegang hak pertama kali Kamanah, Sutedjo Ngadelan, Slamet diterbitkan pada tanggal 3 April 1976 dengan gambar situasi nomor 87/1976 dengan luas 3.262 meter persegi (bukti T. II Int 7, bukti T.9.16);-----

2. Bahwa, Sertipikat Hak Milik Nomor 1160 atas nama pemegang hak pertama kali Kasiman Paliman diterbitkan pada tanggal 30 desember 1989 dengan gambar situasi nomor 9725/1989 tanggal 27 Nopember 1989 dengan luas 2.436 meter persegi (bukti T.9, T.II Int 8);-----

3. Bahwa, Sertipikat Hak Milik nomor 1158 atas nama pemegang hak pertama kali Parto (bukti T - 9);-----

4. Bahwa, Sertipikat Hak Milik nomor 1159 atas nama pemegang hak pertama kali Sidik Rapidin diterbitkan pada tanggal 30 desember 1989 dengan gambar situasi nomor 9724/1989 tertanggal 27 Nopember 1989 dengan luas 3.047 meter persegi (bukti T.9, T II Int 9);-----

5. Bahwa, Sertipikat Hak Milik nomor 1157 atas nama pemegang hak pertama kali Ngalmun diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1989 dengan gambar situasi nomor 9723/1989 tanggal 27 Nopember 1989 dengan luas 4.460 meter persegi (bukti T.9, T.II Int 11);-----

Halaman 67 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa, sertipikat Hak milik 1154 atas nama pemegang hak Sarmin Atmo diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1989 dengan gambar situasi nomor 9722/1989 tanggal 6 Desember 1989 dengan luas 3.200 meter persegi (bukti T.9.1, T II Int 12);-----

7. Bahwa, Sertipikat Hak milik nomor 1150 atas nama pemegang hak pertama kali Ridam diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1989 dengan gambar situasi nomor 9726/1989 tanggal 27 Nopember 1989 dengan luas 1.746 meter persegi (bukti T.9.6, TII Int 13);-----

8. Bahwa Sertipikat Hak Milik 1152 atas nama pemegang hak pertama kali Kasmin diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1989 dengan gambar situasi nomor 9720/1989 tanggal 27 Nopember 1989 dengan luas 11.962 meter persegi (bukti T.9.7, T II Int 14);-----

9. Bahwa Sertipikat Hak Milik nomor 1156 atas nama pemegang hak pertama kali Kasmin diterbitkan pada tanggal 30 Desember 1989 dengan gambar situasi nomor 9719/1989 tanggal 27 Nopember 1989 dengan luas 6.455 meter persegi (bukti T.9.9, T II Int 15);-----

10. Bahwa, Sertipikat Hak Milik nomor 1458 atas nama pemegang hak pertama kali Haji Mohammad Machroer diterbitkan pada tanggal 26 Mei 1994 dengan gambar situasi nomor 3650/1994 tanggal 26 Mei 1994 dengan luas 3.167 meter persegi (bukti T.9, T II Int 16);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa, sertipikat Hak milik 1518 atas nama pemegang hak pertama kali Taruno Sembodo dahulu Tan Tjie tie diterbitkan pada tanggal 29 Agustus 1994 dengan gambar situasi nomor 7529/1994 tanggal 29 Agustus 1994 dengan luas 2.000 meter persegi (Bukti T II Int 17, T. 9.10);-----

12. Bahwa, Sertipikat Hak Milik nomor 3457 atas nama pemegang hak pertama kali Badarudin diterbitkan pada tanggal 28 April 2000 dengan surat ukur nomor 1397/1979 tanggal 4 April 1979 dengan luas 1985 meter persegi (bukti T II Int 18, T.9);-----

13. Bahwa, Sertipikat Hak Milik nomor 4229 atas nama pemegang hak pertama kali A. Sugiharto diterbitkan pada tanggal 6 September 1977 dengan gambar situasi nomor 669/1977 tanggal 3732 meter persegi (bukti T II Int 19, T.9);-----

14. Bahwa, Sertipikat Hak Milik nomor 4202 atas nama pemegang hak pertama kali A. Sulastri diterbitkan pada tanggal 21 Agustus 1979 dengan gambar situasi nomor 1398/79 tanggal 4 April 1979 dengan luas 1.930 meter persegi (bukti T II int 20, T.9);-----

15. Bahwa, Sertipikat Hak Milik Nomor 4228 atas nama pemegang hak pertama kali Albertus Sugiharto diterbitkan pada tanggal 6 September 1977 dengan gambar situasi nomor 670/1977 dengan luas 3.384 meter persegi (bukti T.9.12, T II Int 21);-----

16. Bahwa, Sertipikat Hak Milik nomor 4403 atas nama pemegang hak pertama kali Hadi Mochanan diterbitkan pada tanggal 15 Nopember 2005

Halaman 69 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

dengan surat ukur nomor 149/Ngesrep/2005 tanggal 17 Oktober 2015
dengan luas 981 meter persegi (bukti T.9.13, T II Int
22);-----

17. Bahwa, sertipikat Hak Milik nomor 1612 atas nama pemegang hak
pertama kali Taruno Sembodo diterbitkan pada tanggal 4 Januari 1995
dengan gambar situasi nomor 95/1995 tanggal 3 Januari 1995 dengan
penunjuk SHM nomor 88 kelurahan Jangli GS 986/1975 dengan luas
15.420 meter persegi (bukti T.9.14, T II Int
23);-----

18. Bahwa, Sertipikat hak Milik Nomor 896 atas nama pemegang hak
pertama kali Djumain Paidi diterbitkan pada tanggal 11 Mei 1983 dengan
gambar situasi nomor 677/1983 tanggal 11 Mei 1983 dengan luas 3.913
meter persegi (bukti T.II int 24,
T.9);-----

Bahwa, untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 360 atas nama
pemegang hak PT. Sunindo Property Jaya diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013
dengan surat Ukur nomor 00022/Ngesrep/2013 tanggal 20 maret 2013 dengan
luas 7.098 meter persegi;-----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas dapat disimpulkan
penerbitan Sertipikat Obyek Sengketa dilihat dari waktu penerbitannya adalah
setelah penerbitan Sertipikat milik Penggugat yaitu untuk Sertipikat Hak Guna
Bangunan nomor 165 diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 dan untuk Sertipikat
Hak Guna Bangunan nomor 360 diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013.
Sedangkan Sertipikat Penggugat diterbitkan pada tanggal 1 September 1994 untuk
SHM nomor 1520 dan pada tanggal 1 Desember 1994 dan untuk SHM nomor

Halaman 70 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1576;-----

-

Menimbang, bahwa meskipun penerbitan Sertipikat Obyek Sengketa adalah setelah penerbitan Sertipikat Penggugat namun demikian Majelis Hakim (Pengadilan) perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengingat masing-masing Sertipikat adalah berasal dengan riwayat perolehan yang berbeda;-----

Menimbang, bahwa untuk Sertipikat Penggugat yaitu Hak Milik nomor 1520 adalah berasal dari Sertipikat Hak Milik nomor 201/Jangli atas nama pemegang hak pertama kali Waluyo Hadi dan Joko Wasono diterbitkan pada tanggal 28 Agustus 1976 dengan gambar situasi nomor 829/1976. Sedangkan untuk sertipikat Hak Milik nomor 1576 adalah berasal dari konversi Verponding Indonesia nomor 928 yang diterbitkan pada tanggal 1 Desember 1994;-----

Menimbang, bahwa untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 165 adalah merupakan pelepasan Hak milik dari 18 bidang tanah. Yang apabila ditelusuri maka 15 bidang tanah diterbitkan setelah penerbitan tanggal Sertipikat Penggugat asal yakni setelah tanggal 28 agustus 1976, namun terdapat 2 SHM yang diterbitkan sebelum penerbitan sertipikat Penggugat asal yaitu SHM nomor 103 dan 1612. Sedangkan untuk Sertipikat Hak guna bangunan nomor 360 diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 pemberian hak yang berasal dari Verponding Indonesia nomor 330 dan satu SHM 1158 yang tidak dapat ditelusuri tanggal penerbitannya karena bukti asli tidak ada dan hanya terdapat bukti fotokopi dari fotokopi;-----

Menimbang, bahwa dari bukti P.12, T.13 peta pengukuran ulang dan pemetaan kadastral tertanggal 28 September 2015 yang ditandatangani oleh Kepala Seksi survei, pengukuran dan pemetaan Kantor pertanahan kota Semarang Imawan Abdul Ghofur ST, Msi untuk kepentingan penyidikan

Halaman 71 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

Polrestabes Semarang disimpulkan telah terjadi tumpang tindih sebagian atas tanah milik Penggugat dengan tanah milik Tergugat II Intervensi;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat tanggal 26 Februari 2018 menunjukkan telah terjadi tumpang tindih sebagian atas tanah milik Penggugat dengan Tergugat II Intervensi;-----

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Penggugat yang bernama Anshori pada persidangan tanggal 31 Januari 2018 dikaitkan dengan pemeriksaan setempat fakta yang didapat bersesuaian bahwa lokasi yang ditunjukkan adalah pernah dipasang baliho oleh Tergugat II Intervensi dan masih pula terdapat patok-patok Badan Pertanahan;-----

Menimbang, bahwa dari bukti T.II Int 29, T.II int 32, T.II int 34, T II Int 35, T.II Int 36 Daftar ketetapan pokok dan pembayaran Ipeda desa Jangli hanya menunjukkan mengenai, nama dan tempat tinggal wajib iuran dan pokok ketetapan iuran namun tidak dapat menunjukkan secara pasti letak tanah objek pajak;-----

Menimbang, dari bukti T.II Int 30 surat keterangan nomor 593/81/IX/2011 tertanggal 27 September 2011 yang ditandatangani oleh Lurah Jangli Ismu Hardoyo, SH. Bukti T.II Int 31 surat keterangan letak wilayah nomor 593/02/II/2018 tertanggal 22 Januari 2018. T II Int 33 surat keterangan wilayah nomor 593/01/II/2018 tertanggal 19 Januari 2018. Bukti T II Int 33 Surat Keterangan Wilayah nomor 593/01/II/2018 tertanggal 19 Januari 2018 yang menerangkan letak tanah, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut tidak dapat dipedomani mengingat dalam persidangan tanggal 14 Februari 2018 saksi atas nama Ismu Hardoyo, SH menerangkan dikelurahan Jangli tidak terdapat Peta Persil perbidang yang dapat menunjukkan letak tanah Objek Pajak secara tepat dan pasti;-----

Menimbang, bahwa tidak jelasnya lokasi tanah kedua HGB Obyek Sengketa didukung pula oleh keterangan Saksi atas nama Anshori dan Antonius

Halaman 72 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

Sadono menerangkan pada pokoknya bahwa pada tahun 2013 bertemu dengan Pak Sudono orang suruhan dari SUN Motor yang kemudian diajak bertemu dengan Pak Irawan di Solo. Kemudian pak Irawan mengatakan akan membeli tanah milik Penggugat. PT SUN hanya bertemu dengan saksi disuruh mencari tanah untuk SUN motor dan terjadilah tawar menawar harga hingga proses sampai Notaris dengan harga Rp. 300.000,- per meter. Setelah dari Notaris suami dari ibu Imelda meninggal dunia sehingga belum terjadi transaksi jual beli yang setahun kemudian ada baliho besar ditanah milik bu Anik dan ada pengukuran ditanah tersebut dan kemudian saksi melaporkannya ke Penggugat. Dan Saksi menjelaskan Sun Motor tidak tahu batas-batas tanahnya dan meminta tolong kepada saksi untuk menunjukan batas-batasnya;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan:

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

ayat (2) *"Pendataran tersebut meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut serta pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti pembuktian yang kuat ;*-----

Menimbang, bahwa sejalan dengan itu, sebagai pelaksanaannya dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah disebutkan pula pada pokoknya bahwa *"pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, untuk itu maka kepada*

Halaman 73 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah. Untuk terselenggara dan tercapainya tertib administrasi, maka setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah wajib didaftar “ ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah disebutkan pula bahwa: “ Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;-----

Menimbang, bahwa di dalam bagian kedua pengumpulan dan pengolahan data fisik paragraf1 pengukuran dan pemetaan pasal 15 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan “Diwilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik;-----

Menimbang, bahwa di dalam penjelasan Pasal tersebut menguraikan dengan adanya peta dasar pendaftaran bidang tanah yang didaftar dalam pendaftaran tanah secara sporadik dapat diketahui letaknya dalam kaitan dengan bidang-bidang tanah lain dalam suatu wilayah, sehingga dapat dihindarkan terjadinya sertipikat ganda atas satu bidang tanah;-----

Menimbang, bahwa saat persidangan memasuki tahap pembuktian Majelis Hakim telah meminta kepada Tergugat untuk menyerahkan peta dasar pendaftaran tanah namun hingga persidangan memasuki acara kesimpulan alat bukti yang dimaksud tidak pernah diserahkan ke Pengadilan, sehingga terhadap yang demikian Majelis Hakim berkesimpulan alat bukti tersebut tidak pernah ada;--

Halaman 74 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum yang telah dipertimbangkan diatas Majelis Hakim berpendapat telah terjadi tumpang tindih sebagian antara Sertipikat Hak milik 1520 dan 1576 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 165 dan 360. Dimana Sertipikat Hak Milik 1520 adalah terbit **1 September 1994** yang berasal dari Sertipikat Hak Milik nomor 201 yang terbit tanggal 28 Agustus 1976 dan Sertipikat Hak Milik nomor 1576 yang terbit pada tanggal **1 Desember 1994** berasal dari Verponding Indonesia nomor 928. Sedangkan Hak Guna Bangunan nomor 165 terbit pada tanggal **18 Juni 2010** yang berasal dari pelepasan 18 bidang tanah Hak Milik sebagaimana telah diuraikan diatas. Dan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 360 yang diterbitkan pada tanggal **21 Maret 2013**. Dengan demikian Sertipikat Penggugat telah terbit dahulu dan telah mempunyai kekuatan hukum mengikat;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan dan fakta tersebut diatas serta mengedepankan asas kepercayaan, maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat sebagai pemegang Sertipikat yang terbit terlebih dahulu harusnya memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dari pemerintah (in casu Tergugat) mengingat atas tanah yang telah bersertipikat tersebut tidak pernah terdaftar hak atas nama orang lain serta di atas tanah yang telah bersertipikat hak milik itu tidak akan diterbitkan lagi sertipikat hak atas tanah lainnya atau atas nama orang lain lagi oleh Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 telah ditentukan bahwa dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan ; -----

Menimbang, bahwa sedangkan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa Kepala Kantor

Halaman 75 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi, yaitu antara lain pada huruf (a) disebutkan : sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan ketentuan tentang Peta dasar pendaftaran tanah dan tidak cermat dalam menetapkan batas-batas bidang tanah telah mengakibatkan terjadinya tumpang tindih sebagian;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 107 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 menyebutkan “ Cacat hukum administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah :-----

a. Kesalahan prosedur;

b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan ;

c. Kesalahan subyek hak ;

d. Kesalahan obyek hak ;

e. Kesalahan jenis

hak ;-----

f. Kesalahan perhitungan

luas ;-----

g. Terdapat tumpang tindih hak atas

tanah;-----

Halaman 76 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

h. Data yuridis atau data fisik tidak benar,
atau ;-----

i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum
administrasi;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan *Objectum litis* yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih (Overlap) sebagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 165 dan 360 dimaksud penerbitannya adalah termasuk dalam klasifikasi / kategori cacad hukum administratif sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 107 huruf g yaitu Terdapat tumpang tindih hak atas tanah, dan terhadap hal yang demikian berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat (2) menyebutkan “Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) diterbitkan karena cacad hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan / atau Sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap”, Juncto Pasal 106 ayat (1) menyebutkan bahwa “Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacad hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan”;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga memandang tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipakat Hak Guna Bangunan *Objectum litis* diatas Sertipikat Hak Milik Nomor 1520 dan 1576 adalah juga bertentangan dengan **Asas Bertindak Cermat** atau **Asas Kecermatan** yang menghendaki “Setiap badan/ pejabat tata usaha negara bertindak cermat dalam melakukan berbagai aktifitas penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga Negara, apabila berkaitan dengan tindakan pemerintah dalam mengeluarkan keputusan harus mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua factor dan keadaan yang berkaitan dengan materi keputusan, mendengar

Halaman 77 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan mempertimbangkan alasan-alasan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan, serta mempertimbangkan akibat hukum yang muncul dari Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, dan sebelum badan / pejabat Tata Usaha Negara mengambil ketetapan, terlebih dahulu meneliti semua fakta yang relevan dan memasukkan pula semua kepentingan yang relevan dalam pertimbangannya. Bila fakta-fakta penting kurang diteliti itu berarti tidak cermat, dan pemerintah tidak boleh dengan mudah menyimpangi nasihat yang diberi” (Buku Hukum Administrasi Negara, Ridwan H.R, tahun 2002);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan *Objectum litis* adalah telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dengan demikian Gugatan Penggugat telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang 5 Tahun 1986 tentang peradilan Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat cukup beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan oleh karena kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa a quo haruslah dinyatakan batal;-----

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya gugatan Penggugat untuk selanjutnya Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 97 ayat 9 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 *Juncto*. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 *Juncto* Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara didalam amar putusan ini juga mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan sekaligus mencoret Surat Keputusan obyek sengketa berupa:-----

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep, Surat Ukur nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 dengan luas 75.304 meter persegi atasnama pemegang hak PT.SUNINDO PROPERTY JAYA

Halaman 78 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG

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

berkedudukan di kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010
oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang;-----

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 360/Ngesrep surat ukur nomor
00022/NGESREP/2013 tanggal 20 maret 2013 luas 7.098 meter persegi
tercatat atasnama pemegang hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA
berkedudukan di kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 21 maret
2013 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang;-----

Oleh karena tanah Penggugat hanya sebagian saja dari luas keseluruhan
tanah Intervensi, sedangkan yang dinyatakan batal oleh Pengadilan hanya
sepanjang yang tumpang tindih dengan tanah Penggugat, maka menurut
Pengadilan menjadi kewajiban Tergugat untuk menerbitkan kembali 2 (dua)
Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II Intervensi setelah
luasnya dikurangi luas tanah Penggugat yang tumpang tindih dengan tanah
Tergugat II Intervensi;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dikabulkan untuk
seluruhnya maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat
dan Tergugat II Intervensi yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini
sebagaimana ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *Juncto*.
Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *Juncto* Undang-Undang Nomor 51 tahun
2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian dari semua alat bukti surat dan
keterangan saksi yang telah seluruhnya dipertimbangkan, hanya alat bukti surat
dan keterangan saksi yang relevan menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim,
dan terhadap keseluruhan alat bukti surat dan keterangan saksi tersebut tetap
terlampir dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan berkas dan
putusan perkara ini;-----

Halaman 79 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, Pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *Juncto.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan lainnya yang bersangkutan;-----

MENGADILI

Dalam Eksepsi :

Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;-----

-

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk

seluruhnya;-----

2. Menyatakan

batal;-----

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep, Surat Ukur nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 dengan luas 75.304 meter persegi atas nama pemegang hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang;-----

- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 360/Ngesrep surat ukur nomor 00022/NGESREP/2013 tanggal 20 maret 2013 luas 7.098 meter persegi tercatat atas nama pemegang hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 21 maret 2013 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang;-----

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut;-----

Halaman 80 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep, Surat Ukur nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 dengan luas 75.304 meter persegi atas nama pemegang hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang;-----

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 360/Ngesrep surat ukur nomor 00022/NGESREP/2013 tanggal 20 maret 2013 luas 7.098 meter persegi tercatat atas nama pemegang hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 21 maret 2013 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang;-----

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam sengketa ini sebesar Rp 2.031.500 (Dua juta tiga puluh satu ribu lima ratus rupiah);-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada hari Rabu tanggal 14 Maret 2018 oleh **HERRY WIBAWA, S.H, M.H**, sebagai Hakim Ketua Majelis **DR. SYOFYAN ISKANDAR,S.H.,M.H** dan **ANDRI SWASONO,S.H., M.Kn** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 21 Maret 2018 oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu **WIWI WIDIASTUTI.,S.H** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Halaman 81 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



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

DR. SYOFYAN ISKANDAR, S.H., M.H.

HERRY WIBAWA, S.H., M.H.

ANDRI SWASONO, S.H.M.Kn.

PANITERA PENGGANTI,

WIWI WIDIASTUTI, S.H.

Perincian Biaya Perkara Nomor: 67/G/2017/PTUN-SMG:

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	:	Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK	:	Rp.	125.000,-
3. Biaya Panggilan Sidang	:	Rp.	104.500,-
4. Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	1750.000,-
5. Materai Putusan Sela	:	Rp.	6.000,-
6. Redaksi Putusan Sela	:	Rp.	5.000,-
7. Materai Putusan	:	Rp.	6.000,-
8. Redaksi Putusan	:	Rp.	<u>5.000,-</u>
Jumlah	:	Rp.	2.031.500,00

(Dua Juta Tiga Puluh Satu Ribu Lima Ratus Rupiah)

Halaman 82 dari 83 hal Putusan Nomor : 67/G/2017/PTUN.SMG



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)