



PUTUSAN

Nomor : 7/G/2020/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 melalui persidangan secara Elektronik (e-court) telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara :-----

Nama : **SRI WIDARTI**;-----
Kewarganegaraan : Indonesia;-----
Tempat Tinggal : Ds. Kutoharjo, Dukuh Ngipik RT. 009 RW. 003
Kecamatan Pati, Kabupaten Pati;-----
Pekerjaan : Swasta;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 005/SK.ADV.SBL/I/2020 tertanggal 16 Januari 2020, memberi kuasa kepada Subali, SH., berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat Subali, SH. dan Rekan beralamat di Komplek Jurnatan Blok B No. 36-37 Jalan H. Agus Salim Semarang, dengan domisili elektronik (email) : subalish25@gmail.com;-----

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;-----
-----M e l a w a n-----

I. Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**;-----

Tempat Kedudukan : Jalan Ki Mangunsarkoro No. 23 Semarang, dengan domisili elektronik (email) : dpwinasto@gmail.com;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: MP.02.01/SK/422-33.74/I/2020 tanggal 16 Januari 2020 memberi kuasa kepada:-----

1. Nama : Radiyanto, SH., MH.;-----

Halaman 1 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian
Pertanahan;-----
2. Nama : Dian Puri Winasto, SH.;-----
Jabatan : Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan
Perkara;-----
3. Nama : Agus Sugiyanto, S.SiT;-----
Jabatan : Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan;-----
4. Nama : Benedictus Kesuma Adistia;-----
Jabatan : Staff Penanganan Masalah dan Pengendalian
Pertanahan;-----
5. Nama : Faiz Rizki Rivaldy;-----
Jabatan : Staff Penanganan Masalah dan Pengendalian
Pertanahan;-----
6. Nama : Agung Setiyadi;-----
Jabatan : Staff Penanganan Masalah dan Pengendalian
Pertanahan;-----
- Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;-----

- II. Nama Jabatan : **PT. KERETA API INDONESIA (Persero)**;-----
Tempat Kedudukan : Jalan Perintis Kemerdekaan No. 1 Bandung;---
Dalam hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 11 angka 2 Anggaran Dasar
dalam Akta No. 2 Tahun 1999 dan perubahan dalam Akta Nomor 293
tanggal 27 Oktober 2018, terakhir sebagaimana dinyatakan dalam Akta
Nomor 300 tanggal 30 Desember 2019 yang diwakili oleh:-----
EDI SUKMORO, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Direktur Utama
PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berdasarkan Keputusan Menteri
Badan Usaha Milik Negara selaku rapat umum pemegang saham
perusahaan perseroan PT. Kereta Api Indonesia Nomor: SK-
18/MBU/01/2018 tanggal 16 Januari 2018, tempat tinggal di Kota Jakarta
Selatan Jalan Kemang Selatan II/20, Kelurahan Bangka, Kecamatan
Mampang Prapatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:
KL.503/II/1/KA-2020 tertanggal 3 Februari 2020, memberi kuasa dengan

Halaman 2 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak substitusi kepada:-----

ONO SUTIKNO, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Executive Vice President Legal PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berdasarkan Keputusan Direksi Nomor: SK.U/KH.608/IX/2/SAP/KA-2018 tanggal 4 September 2018, tempat tinggal di Kota Tasikmalaya, Perum Bumi Asri Blok C-29, Kelurahan Parakannyasag, Kecamatan Indihiang;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: KL.503/II/3/KA-2020 tertanggal 4 Februari 2020, memberi kuasa kepada : 1. Agus Rachmat, SH., MHum., 2. Rizal Aritmafitroh, SH., 3. Bohal Lumbantoruan, SH., 4. Putra Sembiring Meliala, SH., 5. Nathadiqa Rosmayadi Dzulfikar, SH., semuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada AR & Partners and Counselor at Laws beralamat di Jalan Angsana Raya No. 1 D, Pejaten, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dengan domisili elektronik (*email*) : rizal.aritmafitroh08@gmail.com;-----

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

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 7/PEN-DIS/2020/PTUN.Smg, tanggal 20 Januari 2020 tentang Lolos Dismissal ;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 7/PEN-DIS/2020/PTUN.Smg, tanggal 20 Januari 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ;-----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis : 7/PEN.PP/2020/PTUN.Smg, tanggal 29 Januari 2020 tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan ;-----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 7/PEN.HS/2020/PTUN.Smg, tanggal 4 Februari 2020 tentang Penetapan hari sidang ;-----

Telah Membaca Putusan Sela Nomor : 7/G/2020/PTUN.Smg pada hari Selasa, tanggal 11 Februari 2020 tentang dikabulkannya permohonan
Halaman 3 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai Tergugat II Intervensi;-----

Telah membaca Surat-surat Bukti dan mendengarkan keterangan Saksi maupun Ahli yang diajukan pihak Penggugat dalam persidangan oleh pihak-pihak yang berperkara ;-----

----- TENTANG DUDUKNYA PERKARA -----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan melalui kuasa hukumnya dengan surat gugatan tertanggal 17 Januari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 20 Januari 2020 di bawah register Nomor : 7/G/2020/PTUN.Smg melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) sebagaimana dimaksud dalam Perma Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 4 Februari 2020 mendalilkan hal-hal sebagai berikut :-----

I. OBJEK SENGKETA

Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Kelurahan Purwosari Kec. Semarang Utara Kota Semarang tertanggal 30-8-2005, Surat ukur No. 1/Purwosari.SMG.UTR/2005, tertanggal 10-8-2005 seluas 1.461 M2, tercatat atas nama PT. Kereta Api (Persero) berkedudukan di Bandung;-----

II. TENGGANG WAKTU

Bahwa obyek sengketa baru diketahui Penggugat pada tanggal 30 Oktober 2019 melalui surat dari Kepala Kantor Pertanahan kota Semarang No. HP.01.03/4134-33.74/X/2019 Perihal Mohon SK tentang Pemberian Perpanjangan Sertipikat HGB tertanggal 30 Oktober 2019, sehingga gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 Undang undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

III. KEPENTINGAN PENGGUGAT

Bahwa tanah yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Kelurahan Purwosari Kec. Semarang Utara Kota Semarang

Halaman 4 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/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)



tertanggal 30-8-2005, Surat ukur No. 1/Purwosari.SMG.UTR/2005, tertanggal 10-8-2005 seluas 1.461 M2, tercatat atas nama PT. Kereta Api (Persero) berkedudukan di Bandung, yang menjadi obyek sengketa ini di atasnya telah terbit sertifikat HGB No. 172/Kel. Purwosari Kec. Semarang Utara Kota Semarang seluas 1.461 M2 tercatat atas nama Sri Widarti (Penggugat) yang berakhirnya sertifikat HGB milik Penggugat tersebut pada tanggal 7 Maret 2030, sehingga Penggugat mempunyai kepentingan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan ini;-----

IV. UPAYA ADMINISTRATIF

Bahwa pada tanggal 18 November 2019, Penggugat telah mengajukan upaya administratif yaitu berupa permohonan keberatan atas diterbitkannya sertifikat hak pengelolaan no.1/ Kelurahan Purwosari Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang tertanggal 30-8-2005, surat ukur No.1/ Purwosari.Smg.Utr/2015 tertanggal 10-8-2005 seluas 1.461 m², tercatat atas nama PT. Kereta Api (Persero) berkedudukan di Bandung, Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagaimana terbukti dari surat Penggugat tertanggal 18 November 2019, yang diterima Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 18 November 2019 (bukti terlampir) dan atas upaya administrasi tersebut pada tanggal 10 Desember 2019, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang telah mengeluarkan keputusan yang isinya permohonan keberatan tersebut ditolak dengan alasan bahwa penerbitan sertifikat hak pengelolaan No.1/ Kelurahan Purwosari Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang tertanggal 30-8-2005, surat ukur No.1/ Purwosari.Smg.Utr/2005 tertanggal 10-8-2005 seluas 1.461 m² tercatat atas nama PT. Kereta Api (Persero) berkedudukan di Bandung, telah sesuai prosedur yang berlaku (bukti terlampir) dan atas penolakan tersebut maka Penggugat secara hukum telah menempuh upaya administratif, sehingga berdasarkan pasal 2 peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6 Tahun 2018 tentang pedoman penyelesaian sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh

Halaman 5 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

upaya administratif, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi ini;-----

Adapun alasan-alasan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :-----

1. Bahwa Sri Widarti (Penggugat) adalah pemilik atau pemegang hak yang sah atas 13 (Tiga Belas) bidang hak atas tanah berikut bangunan ruko yang berada diatasnya, berstatus HGB yang terletak di Jl. Imam Bonjol RT 03 RW 01 Kelurahan Purwosari Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang yang masing-masing sebagai berikut :-----

1.1. Bahwa Sri Widarti adalah pemilik atau pemegang hak yang sah atas sebidang hak atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan, yang terletak di Kelurahan Purwosari Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jl. Imam Bonjol Semarang sebagaimana terbukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 173/Kelurahan Purwosari SMG.UTR surat ukur No. 3/Purwosari SMG.UTR/2005 tertanggal 05-12-2005 seluas 65 M2 tercatat atas nama Sri Widarti;-----

1.2. Bahwa Sri Widarti adalah pemilik atau pemegang hak yang sah atas sebidang hak atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan, yang terletak di Kelurahan Purwosari Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jl. Imam Bonjol Semarang sebagaimana terbukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 174/Kelurahan Purwosari SMG.UTR surat ukur No. 4/Purwosari SMG.UTR/2005 tertanggal 05-12-2005 seluas 67 M2 tercatat atas nama Sri Widarti;-----

1.3. Bahwa Sri Widarti adalah pemilik atau pemegang hak yang sah atas sebidang hak atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan, yang terletak di Kelurahan Purwosari Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang atau setempat dikenal

Halaman 6 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/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)



dengan Jl. Imam Bonjol Semarang sebagaimana terbukti
Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 175/Kelurahan
Purwosari SMG.UTR surat ukur No. 5/Purwosari
SMG.UTR/2005 tertanggal 05-12-2005 seluas 70 M2 tercatat
atas nama Sri Widarti;-----

1.4. Bahwa Sri Widarti adalah pemilik atau pemegang hak yang
sah atas sebidang hak atas tanah berstatus Hak Guna
Bangunan, yang terletak di Kelurahan Purwosari Kecamatan
Semarang Utara Kota Semarang atau setempat dikenal
dengan Jl. Imam Bonjol Semarang sebagaimana terbukti
Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 176/Kelurahan
Purwosari SMG.UTR surat ukur No. 6/Purwosari
SMG.UTR/2005 tertanggal 05-12-2005 seluas 72 M2 tercatat
atas nama Sri Widarti;-----

1.5. Bahwa Sri Widarti adalah pemilik atau pemegang hak yang
sah atas sebidang hak atas tanah berstatus Hak Guna
Bangunan, yang terletak di Kelurahan Purwosari Kecamatan
Semarang Utara Kota Semarang atau setempat dikenal
dengan Jl. Imam Bonjol Semarang sebagaimana terbukti
Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 177/Kelurahan
Purwosari SMG.UTR surat ukur No. 7/Purwosari
SMG.UTR/2005 tertanggal 05-12-2005 seluas 74 M2 tercatat
atas nama Sri Widarti;-----

1.6. Bahwa Sri Widarti adalah pemilik atau pemegang hak yang
sah atas sebidang hak atas tanah berstatus Hak Guna
Bangunan, yang terletak di Kelurahan Purwosari Kecamatan
Semarang Utara Kota Semarang atau setempat dikenal
dengan Jl. Imam Bonjol Semarang sebagaimana terbukti
Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 178/Kelurahan
Purwosari SMG.UTR surat ukur No. 8/Purwosari
SMG.UTR/2005 tertanggal 05-12-2005 seluas 118 M2 tercatat
atas nama Sri Widarti;-----

Halaman 7 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.7. Bahwa Sri Widarti adalah pemilik atau pemegang hak yang sah atas sebidang hak atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan, yang terletak di Kelurahan Purwosari Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jl. Imam Bonjol Semarang sebagaimana terbukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 179/Kelurahan Purwosari SMG.UTR surat ukur No. 9/Purwosari SMG.UTR/2005 tertanggal 05-12-2005 seluas 161 M2 tercatat atas nama Sri Widarti;-----
- 1.8. Bahwa Sri Widarti adalah pemilik atau pemegang hak yang sah atas sebidang hak atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan, yang terletak di Kelurahan Purwosari Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jl. Imam Bonjol Semarang sebagaimana terbukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 180/Kelurahan Purwosari SMG.UTR surat ukur No. 10/Purwosari SMG.UTR/2005 tertanggal 05-12-2005 seluas 170 M2 tercatat atas nama Sri Widarti;-----
- 1.9. Bahwa Sri Widarti adalah pemilik atau pemegang hak yang sah atas sebidang hak atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan, yang terletak di Kelurahan Purwosari Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jl. Imam Bonjol Semarang sebagaimana terbukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 181/Kelurahan Purwosari SMG.UTR surat ukur No. 11/Purwosari SMG.UTR/2005 tertanggal 05-12-2005 seluas 88 M2 tercatat atas nama Sri Widarti;-----
- 1.10. Bahwa Sri Widarti adalah pemilik atau pemegang hak yang sah atas sebidang hak atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan, yang terletak di Kelurahan Purwosari Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jl. Imam Bonjol Semarang sebagaimana terbukti

Halaman 8 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/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

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 182/Kelurahan Purwosari SMG.UTR surat ukur No. 12/Purwosari SMG.UTR/2005 tertanggal 05-12-2005 seluas 90 M2 tercatat atas nama Sri Widarti;-----

1.11. Bahwa Sri Widarti adalah pemilik atau pemegang hak yang sah atas sebidang hak atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan, yang terletak di Kelurahan Purwosari Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jl. Imam Bonjol Semarang sebagaimana terbukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 183/Kelurahan Purwosari SMG.UTR surat ukur No. 13/Purwosari SMG.UTR/2005 tertanggal 05-12-2005 seluas 93 M2 tercatat atas nama Sri Widarti;-----

1.12. Bahwa Sri Widarti adalah pemilik atau pemegang hak yang sah atas sebidang hak atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan, yang terletak di Kelurahan Purwosari Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jl. Imam Bonjol Semarang sebagaimana terbukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 184/Kelurahan Purwosari SMG.UTR surat ukur No. 14/Purwosari SMG.UTR/2005 tertanggal 05-12-2005 seluas 193 M2 tercatat atas nama Sri Widarti;-----

1.13. Bahwa Sri Widarti adalah pemilik atau pemegang hak yang sah atas sebidang hak atas tanah berstatus Hak Guna Bangunan, yang terletak di Kelurahan Purwosari Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jl. Imam Bonjol Semarang sebagaimana terbukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 185/Kelurahan Purwosari SMG.UTR surat ukur No. 15/Purwosari SMG.UTR/2005 tertanggal 05-12-2005 seluas 200 M2 tercatat atas nama Sri Widarti;-----

Halaman 9 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



2. Bahwa terhadap Hak Atas Tanah HGB tersebut diatas secara yuridis dan faktual, sejak diterbitkannya sertifikat HGB yaitu tanggal 7 Desember 2005 hingga sekarang masih dikuasai secara fisik dan digunakan sendiri oleh Penggugat tanpa ada keberatan dan gugatan dari pihak manapun;-----
3. Bahwa mengingat permohonan perpanjangan HGB harus diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, maka pada tanggal 23 Oktober 2019 Penggugat mengajukan permohonan surat keputusan tentang pemberian perpanjangan sertipikat HGB milik Penggugat tersebut diatas;-----
4. Bahwa atas permohonan SK tentang pemberian perpanjangan Sertifikat HGB milik Penggugat tersebut diatas, pada tanggal 30-10-2019 Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat) telah mengeluarkan surat no. HP.01.03/4134/33.74/X/2019 yang isinya menolak permohonan Penggugat tersebut diatas dengan alasan diatasnya telah terbit Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Kelurahan Purwosari Kec. Semarang Utara Kota Semarang tertanggal 30-8-2005, Surat ukur No. 1/Purwosari.SMG.UTR/ 2005, tertanggal 10-8-2005 seluas 1.461 M2, tercatat atas nama PT. Kereta Api (Persero) berkedudukan di Bandung;-----
5. Bahwa dengan dikeluarkannya surat keputusan tata usaha negara oleh Tergugat yang menjadi objek sengketa dalam Perkara Tata Usaha Negara ini maka permohonan penggugat tentang surat keputusan pemberian perpanjangan sertipikat HGB milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang setempat dikenal dengan nama Jl. Imam Bonjol Semarang menjadi terhenti dan tidak bisa diproses lebih lanjut yang mengakibatkan kepentingan penggugat dirugikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang undang

Halaman 10 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



- No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang peradilan tata usaha negara;-----
6. Bahwa setelah Penggugat mempelajari terbitnya obyek sengketa dapat diperoleh fakta bahwa tanah yang jadi obyek sengketa adalah berasal dari sebagian tanah yang terdaftar dalam sertifikat hak pakai no. 20/Kelurahan Purwosari Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang surat ukur No. 594/87/87 tertanggal 2-1-1988 seluas 95.440 m2, tercatat atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api, yang secara hukum masih merupakan Barang Milik Negara (BMN);-----
7. Bahwa prosedur terbitnya sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) telah diatur dalam pasal 68 dan pasal 69 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan;-----
8. Bahwa bunyi Pasal 68 ayat 2 angka 2 huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional no. 9 tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas negara dan hak pengelolaan adalah sebagai berikut :-----
"Permohonan hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 harus memuat keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik menyangkut bukti kepemilikan dan bukti perolehan tanah berupa sertifikat, penunjukan atau penyerahan dari pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya.";-----
Adapun bunyi Pasal 69 ayat 1 huruf e adalah sebagai berikut :-----
"Permohonan hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 68 ayat 1 dilampiri dengan surat persetujuan atau rekomendasi dari instansi terkait apabila diperlukan";-----
9. Bahwa penerbitan obyek sengketa selain merugikan kepentingan Penggugat sebagaimana diterangkan tersebut diatas, prosedur

Halaman **11** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



penerbitan obyek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum dan pemerintahan yang baik (AAUB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan (b) undang-undangan No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang peradilan tata usaha negara;-----

10. Bahwa prosedur terbitnya obyek sengketa telah bertentangan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 68 dan pasal 69 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan, dikarenakan belum adanya penyerahan dari pemerintah dan rekomendasi dari Menteri Keuangan sebagai pengelola barang milik negara atas tanah yang menjadi obyek sengketa kepada PT. Kereta Api (Persero);-----

11. Bahwa selain bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, obyek sengketa yang dikeluarkan Tergugat juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUB) khususnya asas kecermatan dikarenakan dalam menerbitkan obyek sengketa Tergugat lalai belum melampirkan surat rekomendasi dari Menteri Keuangan;-----

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka penggugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang memeriksa perkara ini agar sudi menerima gugatan ini dan mohon putusan sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Kelurahan Purwosari Kec. Semarang Utara Kota Semarang tertanggal 30-8-2005, Surat ukur No. 1/Purwosari.SMG.UTR/2005, tertanggal 10-8-2005 seluas 1.461 M2, tercatat atas nama PT. Kereta Api (Persero) berkedudukan di Bandung;-----

Halaman 12 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Kelurahan Purwosari Kec. Semarang Utara Kota Semarang tertanggal 30-8-2005, Surat ukur No. 1/Purwosari.SMG.UTR/2005, tertanggal 10-8-2005 seluas 1.461 M², tercatat atas nama PT. Kereta Api (Persero) berkedudukan di Bandung;-----

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, kuasa Tergugat telah menyampaikan Jawabannya tertanggal 11 Pebruari 2020 melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) dan telah diverifikasi oleh Majelis/Hakim pada tanggal 18 Pebruari 2020 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:-----

I. DALAM EKSEPSI

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara *a quo* (Kompetensi Absolute).

a. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang mengadili sengketa ini (perkara *a quo*), karena pokok sengketanya adalah **sengketa kepemilikan hak atas tanah** antara Penggugat dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero), dimana Penggugat mendalilkan kepemilikan sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Ngesrep berdasarkan Hak Guna Bangunan No. 172/Kel. Purwosari Luas 1.461 M² yang terbit diatas Hak Pengelolaan No. 1/Kel. Purwosari (Obyek Perkara *a quo*), dilain pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) mendilkan kepemilikan berdasarkan Hak Pengelolaan No. 1/Kel. Purwosari, Kec. Semarang Utara, Luas 1.461 M² (**Obyek Perkara *a quo***);---

b. Bahwa mendasarkan pada kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung :-----

1. Nomor Perkara 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, Kaidah Hukum: Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk

Halaman 13 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



memeriksanya;-----

2. Nomor Perkara 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, Kaidah Hukum : bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan;-----

3. Nomor Perkara 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1999, Kaidah Hukum: Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata;-----

c. Bahwa dalam perkara *a quo*, walaupun terjadi sebagai akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara, oleh Pejabat Tata Usaha Negara (Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang) (*vide Pasal 1 angka 9 dan angka 10 UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara*), berupa **"Sertipikat Hak Pengelolaan No. 01/Kelurahan Purwosari terbit tanggal 30 Agustus 2005 Surat Ukur No. 1/Purwosari.SMG.UTR/2005 tanggal 10 Agustus 2005 Luas 1.461 M² atas nama PT. KERETA API (Persero)"**, namun yang disengketakan dalam perkara *a quo* adalah ***sengketa kepemilikan/keperdataan yang menyangkut hak atas tanah***;-----

d. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara *a quo*, yang merupakan kompetensi dari **Hukum Acara Perdata di Peradilan Umum**, oleh karenanya cukup beralasan hukum bahwa terhadap gugatan Penggugat untuk dinyatakan **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**;-----

Halaman 14 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



2. Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Tidak Berwenang Mengadili (*Kompetensi Relatif*)

- a. Bahwa yang menjadi Obyek Gugatan dalam Perkara a quo adalah Sertipikat Hak Pengelolaan No 01/Kel. Purwosari Luas : 1.461 M² tercatat atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero), yang diterbitkan berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 62/HPL/BPN/2005 tanggal 08 Juli 2005;-----
- b. Bahwa terhadap pemberian Hak Pengelolaan berdasarkan Keputusan No. 62/HPL/BPN/2005 tanggal 08 Juli 2005 tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang hanya menindaklanjuti Tidakan Administratif Pertanahan dengan penerbitan Sertipikatnya saja, bukan berwenang mengenai pemberian Hak Pengelolaannya;-----
- c. Berdasarkan Pasal 74 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, yang intinya menjelaskan bahwa Kewenangan Pemberian Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional;-----
- d. Bahwaberdasarkan uraian tersebut diatas maka Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara a quo, yang merupakan kompetensi relatif dari Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, oleh karenanya cukup beralasan hukum bahwa terhadap gugatan Penggugat untuk dinyatakan **tidak dapat diterima** (*niet ontvankelijke verklaard*);-----

3. Gugatan Penggugat yang Diajukan Dalam Gugatan a quo Telah Melewati Tenggang Waktu Gugatan (*Daluwarsa*)

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada halaman 2 romawi II, yang menyatakan bahwa Penggugat mengetahui Obyek Perkara a quo (**Sertipikat Hak Pengelolaan No. 01/Kelurahan**

Halaman 15 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



- Purwosari)** sejak tanggal 30 Oktober 2019, dengan mengacu pada Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. HP.01.03/4134-33.74/X/2019 tanggal 23 Oktober 2019;-----
- b. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut diatas adalah dalil yang mengada-ada dan tidak benar, karena pada kenyataannya, Penggugat telah mengetahui mengenai adanya Obyek Perkara a quo adalah sejak diterbitkannya Hak Guna Bangunan No. 172/Kel. Purwosari milik Penggugat yang diterbitkan sejak tanggal 30 November 2015;-----
- c. Bahwa pada kenyataannya Penggugat telah menggugat PT. Kereta Api Indonesia (Persero) terkait kepemilikan Tanah Hak Pengelolaan No. 1/Kel. Purwosari pada Pengadilan Negeri Semarang dengan Reg. Perkara No. 218/Pdt.G/2019/PN.Smg dan telah diputus pada tanggal 15 Oktober 2019 dimana Penggugat (SRI WIDARTI) dalam perkara tersebut juga bertindak sebagai Penggugat;-----
- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah sepatutnya Penggugat telah mengetahui adanya Obyek Perkara a quo sejak diterbitkannya Hak Guna Bangunan No. 172/Kel.Purwosari pada tanggal 30 November 2005 atau setidaknya sejak diajukannya gugatan perkara perdata No. 218/Pdt.g/2019/PN.Smg pada tanggal 08 Mei 2019, sehingga telah melebihi ketentuan Tenggang Waktu (90 hari) yang dipersyaratkan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986;-----
- e. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, sebagaimana ketentuan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU No. 51 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, maka **gugatan Penggugat yang diajukan dalam gugatan a quo telah melewati Jangka Waktu (Daluwarsa)**, oleh karenanya beralasan hukum **Gugatan Penggugat** untuk patut dinyatakan **tidak dapat diterima (niet onvenkelijke verklaard)**;-----

Halaman **16** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



4. Gugatan Penggugat yang Diajukan Dalam Gugatan *a quo* Kurang Pihak (*Plurium litis Consortium*)

- a. Bahwa gugatan Penggugat dalam *perkara a quo* adalah kurang pihak, karena tidak diikutsertakannya/tidak ditariknya pihak-pihak yang berkepentingan dalam gugatan *a quo* oleh Penggugat, yaitu Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktur Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) serta Menteri BUMN sebagai pihak dalam gugatan *a quo*;-----
- b. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang menerbitkan Sertipkat Hak Pengelolaan No. 01/Kel. Purwosari (Obyek Perkara) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 62/HPL/BPN/2005 tanggal 08 Juli 2005 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero) atas Tanah di Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah :-----
 - 1) Berdasarkan Pasal 74 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, yang intinya menjelaskan bahwa Kewenangan Pemberian Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional;-----
 - 2) Bahwa terhadap Pemberian Hak Pengelolaan No. 1/Kel. Puwosari (Obyek Perkara *a quo*) yang didasarkan pada Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN RI) Nomor 62/HPL/BPN/2005 tanggal 08 Juli 2005 tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang hanya melaksanakan Tindakan Administrasi Pertanahan berupa Pendaftaran dan Penerbitan Sertipkat Hak Pengelolaan No. 01/Kelurahan Purwosari (Obyek Perkara *a quo*);-----
 - 3) Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dapat disimpulkan

Halaman **17** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional (sekarang Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan) selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang melakukan penetapan/pemberian hak atas tanah (*in casu* Hak Pengelolaan) kepada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) adalah pihak yang berkepentingan dalam perkara a quo, sehingga sudah sepatutnya kepada Penggugat untuk mengikutsertakan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak dalam perkara a quo;-----

- c. Berdasarkan ketentuan Berdasarkan UU No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, Kementerian BUMN merupakan Pemegang Kewenangan Pengambil Kebijakan yang tertinggi dalam suatu Perusahaan BUMN (RUPS), sehingga terhadap segala kebijakan mengenai aset (bergerak maupun tidak bergerak) yang dimiliki oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) in cassu Hak Pengelolaan No. 01/Kel. Purwosari menjadi kewenangan Menteri BUMN;-----
- d. Bahwa Kementerian Keuangan Republik Indonesia melalui Direktorat Jenderal Kekayaan Negara memiliki kepentingan sebagai pengelola atas tanah yang telah tercatat sebagai **Aset Barang Milik Negara**;-----
- e. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, dengan tidak diikutsertakannya/tidak ditariknya Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktur Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) serta Menteri BUMN sebagai pihak dalam gugatan a quo, maka **gugatan Penggugat yang diajukan dalam gugatan a quo kurang pihak**, oleh karenanya beralasan hukum **Gugatan Penggugat** patut untuk dinyatakan **tidak dapat diterima** (*niet onvenkelijke verklaard*);-----

5. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*)

Halaman **18** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



- a. Bahwa dalam gugatannya pada halaman 2 Romawi III yang intinya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat berkepentingan terhadap Gugatan a quo berdasarkan Hak Guna Bangunan No. 172/Kel. Purwosari atas nama Penggugat (Sri Widarti);-----
- b. Bahwa dalam gugatannya pada halaman 3 s/d 5, Penggugat mendalilkan kepemilikan Hak Guna Bangunan No. 173 s/d 185/Kel. Purwosari (13 Sertipikat) diatas Tanah Hak Pengelolaan No. 1/Kel. Purwosari;-----
- c. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut diatas adalah dalil yang tidak benar, tidak konsekuen dan sangat tidak berdasarkan hukum, karena Penggugat tidak dapat menguraikan hubungan hukum antara Hak Guna Bangunan No. 172/Kel. Purwosari dengan 13 Hak Guna Bangunan (HGB No. 173 s/d 185/Kel. Purwosari);-----
- d. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, menunjukkan bahwa yang menjadi dasar Penggugat dalam mengajukan gugatan adalah **tidak jelas/kabur/mengada-ada**, oleh karenanya beralasan hukum **Gugatan Penggugat** patut untuk dinyatakan **tidak dapat diterima** (*niet onvenkelijke verklaard*);-----

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Jawaban Tergugat dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, serta Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;-----

A. Keputusan Tergugat Tidak Bertentangan / Telah sesuai dengan Hukum Serta Perundang-undangan yang berlaku.

1. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat, yang mendalilkan sebagai pemilik tanah Hak Pengelolaan No. 01/Kel. Purwosari adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, karena Hak Guna Bangunan No. 172/Kel. Purwosari terbit diatas Hak Pengelolaan

Halaman 19 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



didasarkan pada Perjanjian antara Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama CV Putra Jago Pertama dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagaimana diuraikan dalam Perjanjian Kerja Sama No. 4.000.055/T/II/2005 tanggal 07 Maret 2005;-----

2. Bahwa terhadap dalil Penggugat No. 7 s/d 10 yang intinya menyatakan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang) telah melanggar ketentuan Pasal 68 dan 69 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, adalah dalil yang keliru dan mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum;-----
3. Bahwa terhadap dalil Penggugat No. 10 halaman 7 menunjukkan Penggugat tidak memahami hukum pendaftaran tanah dan hukum mengenai Aset Pemerintah dan Aset BUMN, sehingga merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada;-----
4. Bahwa **Sertipikat Hak Pengelolaan No. 01/Kelurahan Purwosari (Obyek Perkara)** diterbitkan berdasarkan **Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 62/HPL/BPN/2005 tanggal 08 Juli 2005 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama PT. Kereta Api Indonesia Atas Tanah Terletak di Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah**, sehingga penerbitannya tidak sewenang-wenang dan tidak melawan hukum, serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan alasan :-----
 - a. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 01/Kel. Purwosari merupakan suatu Tindakan Administrasi Pertanahan yang dilakukan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang) berupa Pendaftaran Hak Atas Tanah berdasarkan suatu Keputusan Penetapan/Pemberian Hak dari **Pejabat yang berwenang**, yaitu oleh Kepala Badan

Halaman **20** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan (sekarang Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional). **(Aspek Kewenangan)**;-----

b. Bahwa penerbitan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 62/HPL/BPN/2005 tanggal 08 Juli 2005, didasarkan pada :-----

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;-----
- 2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Jo. Nomor 20 Tahun 2000;-----
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996;-----
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;-----
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002;-----
- 6) Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2001;-----
- 7) Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2001 jis Nomor 3 Tahun 2002, Nomor 46 Tahun 2002, Nomor 30 Tahun 2003;-----
- 8) Keputusan Presiden Nomor 110 Tahun 2001 Jo. 5 Tahun 2002;-----
- 9) Keputusan Presiden Nomor 309/Tahun 2001;-----
- 10) Keputusan Presiden Nomor 34/Tahun 2003;-----
- 11) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999;-----
- 12) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;
- 13) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2001;-----
- 14) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2001;-----
- 15) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2003;-----

c. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Sertipikat Hak Pengelolaan No. 01/Kelurahan Purwosari

Halaman **21** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/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)



(Obyek Perkara) telah memenuhi **Aspek Kewenangan, Aspek Prosedur Formil dan Aspek Substansi Materiil**, serta **telah sesuai dengan Peraturan Perundangan** yang berlaku dalam penerbitannya;-----

5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 01/Kel. Purwosari (Obyek Perkara) oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang) adalah **sah menurut hukum**, dan terhadap dalil-dalil Penggugat yang menyatakan, bahwa perbuatan Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk **menolak gugatan para penggugat seluruhnya**;-----

B. Keputusan Tergugat Tidak Bertentangan Dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, karena :

1. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada halaman 8 pada angka 11, dimana Penggugat menyatakan Tergugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) atas penerbitan Sertipikat No. 01/Kel. Purwosari (Obyek Perkara) dengan acuan mengenai rekomendasi dari Menteri Keuangan Republik Indonesia, adalah **tidak benar** dan **keliru**, karena pada hakekatnya dalam penerbitan Hak Pengelolaan tidak diperlukan rekomendasi dari Kementerian Keuangan, in cassu PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang menjadi intansi atasannya adalah Kementerian Perhubungan dan Kementerian BUMN;-----
2. Bahwa pasal 53 ayat 2 huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. UU No. 51 Tahun 2009 dan dalam penjelasannya menyatakan :-----
Pasal 53 ayat 2 huruf b;-----
Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :-----
b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan

Halaman 22 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;-----

Penjelasannya;-----

Yang dimaksud dengan “ asas-asas umum pemerintahan yang baik “ adalah meliputi asas :-----

- Kepastian hukum;-----
- Tertib penyelenggaraan negara;-----
- Keterbukaan;-----
- Proporsionalitas;-----
- Profesionalitas;-----
- Akuntabilitas;-----

3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka terhadap dalil gugatan Penggugat pada halaman 8 adalah **tidak benar dan tidak berdasar hukum**;-----

4. Bahwa dengan demikian penerbitan **Sertipikat Hak Pengelolaan No. 01/Kelurahan Purwosari Luas \pm 1.461 M² atas nama PT. KERETA API INDONESIA (Persero)** adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga **beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan para penggugat seluruhnya**;-----

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas mohon Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili dan memeriksa perkara ini memutuskan sebagai, Tergugat berikut :-----

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;-----
- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;-----
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);-----

Halaman **23** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;-----
- Menyatakan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 01/Kelurahan Purwosari terbit tanggal 30 Agustus 1975 Surat Ukur No. 1/Purwosari.Smg.Utr/2005 tanggal 10 Agustus 2005 Luas 1.461 M² atas nama PT. KERETA API INDONESIA (Persero), adalah **sah menurut hukum**;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, kuasa Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Jawaban tertanggal 24 Pebruari 2020 melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) dan telah diverifikasi oleh Majelis/Hakim pada tanggal 25 Pebruari 2020 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:-----

A. DALAM EKSEPSI

1. KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa apabila dilihat dari gugatan **PENGUGAT** bahwa perkara *a-quo* bukan merupakan perkara yang termasuk dalam kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara dimana **PENGUGAT** berupayamenjadikan obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Kelurahan Purwosari, Surat Ukur No. 1/Purwosari.SMG.UTR/2005, seluas 1.461 m², atas nama Pemegang Hak **TERGUGAT II INTERVENSI**, padahal **PENGUGAT** dalam gugatannya yang menjadi pokok sengketanya adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 172/Kelurahan Purwosari, Surat Ukur No. 1/ Purwosari. SMG.UTR/2005 seluas 1.461 m² yang tidak dapat diperpanjang masa berlakunya Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut oleh **PENGUGAT**;-----

Bahwa perlu **TERGUGAT II INTERVENSI** sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan dimaksud adalah semata - mata terbit atau bermula dari adanya Perjanjian Kerjasama pemanfaatan aset milik **TERGUGAT**

Halaman **24** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



II INTERVENSI dengan **PENGUGAT** yaitu Surat Perjanjian No. 053/4.50142/SMC/TN/XI/2004 tertanggal 1 Nopember 2004, dilanjutkan dengan Surat Perjanjian Kerjasama No. 4.000.055/T/II/2005 tertanggal 7 Maret 2005 dan telah beberapa kali dilakukan perpanjangan perjanjian terakhir dengan Surat Perjanjian No. HK.221/V/2/KA- 2012 tertanggal 7 Mei 2012 dengan masa perjanjian berakhir tanggal 7 Maret 2017. dimana kerjasama tersebut diberikan oleh **TERGUGAT II INTERVENSI** kepada **PENGUGAT** untuk mengoptimalkan aset tanah dan bangunan milik **TERGUGAT II INTERVENSI** dengan cara menyewakan kepada **PENGUGAT** dan **PENGUGAT** setuju untuk membayar sewa kepada **TERGUGAT II INTERVENSI (Vide Pasal 1)**;-----

Bahwa setelah berakhirnya masa perjanjian pada tanggal 7 Mei 2017 tersebut, perjanjian antara **TERGUGAT II INTERVENSI** dengan **PENGUGAT** dimaksud berakhir pula atau tidak diperpanjang. namun setelah berakhirnya perjanjian dimaksud **PENGUGAT** malah mengajukan perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunannya yang akhirnya perpanjangan Sertipikat tersebut ditolak oleh **TERGUGAT**;-----

Bahwa berdasarkan uraian tersebut adalah jelas dan tegas yang menjadi pokok sengketa adalah tidak diperjangnya perjanjian kerjasama antara **TERGUGAT II INTERVENSI** dengan **PENGUGAT** yang mengakibatkan **PENGUGAT** memperpanjang Sertipikat Hak Guna Bangunan sendiri yang kemudian perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut ditolak oleh **TERGUGAT**;-----

Bahwa **TERGUGAT II INTERVENSI** tegaskan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan dimaksud terbit dan atau Sertipikat Hak Bangunan ada sebagai akibat dari adanya perjanjian kerjasama antara **TERGUGAT II INTERVENSI** dengan **PENGUGAT**, maka jikaalaupun **PENGUGAT** mengajukan gugatan adalah keliru jika gugatan tersebut adalah perkara *a-quo* yang mana seharusnya

Halaman 25 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



PENGUGAT mengajukan gugatan terhadap perjanjian kerjasama yang menjadi musabab terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan dan gugatan dimaksud adalah gugatan perdata yang menjadi kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri atau Peradilan Umum; Oleh karena hal sedemikian itu secara hukum kewenangan mengadili (kompetensi absolut) sengketa dimaksud adalah Peradilan Umum Bukan Kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara. maka **TELAH CUKUP ALASAN DAN BERDASARKAN HUKUM YANG MULIA MAJELIS HAKIM UNTUK MENYATAKAN GUGATAN PENGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)**;

2. BAHWA GUGATAN PENGUGAT LEWAT WAKTU

Bahwa TIDAK BENAR dalil gugatan **PENGUGAT** halaman 1 yang menyatakan bahwa **PENGUGAT** baru mengetahui obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Kelurahan Purwosari, Surat Ukur No. 1/Purwosari.SMG.UTR/2005, seluas 1.461 m², atas nama Pemegang Hak **TERGUGAT II INTERVENSI** pada **tanggal 30 Oktober 2019** melalui surat dari **TERGUGAT** No. HP.01.03/4134-33.74/X/2019 Perihal Mohon SK tentang Pemberian Perpanjangan Sertipikat HGB tertanggal **30 Oktober 2019**;

Bahwa adalah jelas dan tegas bahwa **PENGUGAT telah mengetahui adanya Obyek Sengketa pada tanggal 30 November 2005 atau setidaknya -tidaknya masih pada tahun 2005,** yang mana hal tersebut nampak jelas pada asal hak atau asal koversi penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 172/Kelurahan Purwosari, tertanggal **30 November 2005**, Surat Ukur No. 1/ Purwosari. SMG.UTR/2005 seluas 1.461 m²;

-----ATAU SETIDAK – TIDAKNYA-----

Bahwa adalah FAKTA bahwa **PENGUGAT telah mengetahui adanya Obyek Sengketa pada tanggal 07 Mei 2012** pada saat serah terima bangunan dan fasilitas tanah dan bangunan pertokoan

Halaman **26** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



sebagaimana Berita Acara Serah Terima Bangunan dan Fasilitasnya antara **TERGUGAT II INTERVENSI** dengan **PENGGUGAT** Tentang Tanah dan Bangunan Pertokoan Beserta Fasilitasnya di Jl. Imam Bonjol Semarang tertanggal **07 Mei 2012**;--

-----ATAU SETIDAK – TIDAKNYA-----

PENGGUGAT telah mengetahui obyek sengketa pada tanggal 9 Mei 2019 pada saat mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Klas 1 A Semarang dengan register perkara No. 218/Pdt/G/2019/PN SMG. Hal mana dalam posita No. 6 perkara tersebut **PENGGUGAT** menyatakan “ **bahwa setelah lokasi tanah tersebut dikosongkan oleh Penggugat kemudian akan dibangun dan dipergunakan untuk bangunan ruko-ruko dan Tergugat memberikan Hak Pengelolaan kepada Penggugat dengan Sertipikat Hak Pengelolaan (HPL) No. 1 atas nama PT.KAI dst**”;

Bahwa oleh karena **PENGGUGAT** baru mendaftarkan gugatannya di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada **tanggal 20 Januari 2020**, maka berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang- undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang berbunyi :-----

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

Maka berdasarkan ketentuan tersebut diatas, **ADALAH JELAS DAN TEGAS** Bahwa Gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGATSUDAH MELEWATI BATAS TENGGANG WAKTU** yang telah ditentukan.maka **TELAH CUKUP ALASAN DAN BERDASARKAN HUKUM YANG MULIA MAJELIS HAKIM UNTUK MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK - TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET**

Halaman **27** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



ONTVANKELIJKE VERKLAARD);-----

3. **BAHWA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS
(PERSONA STANDI IN JUDICIO)**

Bahwa setelah membaca gugatan **PENGUGAT** dalam perkara *a-quo*, bahwa dalil **PENGUGAT** halaman 2 tentang Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) yang menyatakan bahwa **PENGUGAT** mempunyai kepentingan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan perkara *a-quo* karena diatas obyek sengketa telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 172/Kelurahan Purwosari, Surat Ukur No. 1/ Purwosari. SMG.UTR/2005 seluas 1.461 m² yang tercatat atas nama **PENGUGAT** dengan masa berakhirnya Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut pada tanggal 7 Maret 2030;-----

Bahwa dengan medasarinya **PENGUGAT** pada Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut agar **PENGUGAT** dapat dianggap mempunyai kepentingan (*legal standing*) sehingga mengajukan gugatan *a-quo* adalah merupakan DALIL YANG KELIRU karena adalah Fakta bahwa **PENGUGAT** telah melakukan *juridische levering* dan atau telah menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan dimaksud kepada **TERGUGAT II INTERVENSI** pada tanggal 07 Mei 2012 sebagaimana Berita Acara Serah Terima Bangunan dan Fasilitasnya antara **TERGUGAT II INTERVENSI** dengan **PENGUGAT** Tentang Tanah dan Bangunan Pertokoan Beserta Fasilitasnya di Jl. Imam Bonjol Semarang tertanggal 07 Mei 2012;-----

Bahwa terlebih lagi dasar diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan termaksud pada Obyek Sengketa adalah didasari dengan adanya perjanjian kerjasama antara **TERGUGAT II INTERVENSI** dengan **PENGUGAT** sebagaimana Surat Perjanjian No. 053/4.50142/SMC/TN/XI/2004 tertanggal 1 Nopember 2004, dilanjutkan dengan Surat Perjanjian Kerjasama No. 4.000.055/T/II/2005 tertanggal 7 Maret 2005 dan telah beberapa

Halaman 28 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



kali dilakukan perpanjangan perjanjian terakhir dengan Surat Perjanjian No. HK.221/V/2/KA- 2012 tertanggal 7 Mei 2012 dengan masa perjanjian berakhir tanggal 7 Maret 2017, dimana **TERGUGAT II INTERVENSI** melakukan kerjasama atas aset tersebut dengan **PENGUGAT** untuk mengoptimalkan aset tanah dan bangunan milik **TERGUGAT II INTERVENSI** dengan cara menyewakan kepada **PENGUGAT**. Artinya **PENGUGAT** dapat menggunakan objek milik dari **TERGUGAT II INTERVENSI** adalah karena izin dan kesepakatan dari **TERGUGAT II INTERVENSI**;-----

Bahwa dengan telah berakhirnya perjanjian kerjasama mengoptimalkan aset tanah dan bangunan milik **TERGUGAT II INTERVENSI** tersebut maka secara hukum pula **PENGUGAT SUDAH TIDAK LAGI MEMPUNYAI HAK APAPUN TERHADAP SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN DIMAKSUD**;-----

Bahwa disamping itu Sertipikat Hak Guna Bangunan termaksud telah dinyatakan **TIDAK SAH DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM** oleh Putusan Pengadilan Negeri No. 218/Pdt/G/2019/PN. SMG;-----

Bahwa berdasarkan uraian diatas adalah JELAS DAN TEGAS Bahwa **PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS (PERSONA STANDI IN JUDICIO) DAN ATAU TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN (LEGAL STANDING) MENGAJUKAN GUGATAN A-QUO** oleh karenanya TELAH CUKUP ALASAN DAN BERDASARKAN HUKUM YANG MULIA MAJELIS HAKIM UNTUK **MENYATAKAN GUGATAN PENGUGAT DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD)**;-----

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh **TERGUGAT II INTERVENSI** sebagaimana dalam **EKSEPSI** diatas mohon dianggap dan merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;-----

Halaman 29 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



2. Bahwa **TERGUGAT II INTERVENSI** menyangkal atau menolak semua dalil-dalil yang disampaikan oleh **PENGUGAT** dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh **TERGUGAT II INTERVENSI**;-----

3. Bahwa **TERGUGAT II INTERVENSI** dengan ini menolak dengan tegas dalil gugatan **PENGUGAT** sebagaimana gugatannya poin 2 sebagai berikut :-----

a. Bahwa **TIDAK BENAR** dan mengada-ada dalil **PENGUGAT** poin 2 yang menyatakan sejak diterbitkannya Sertipikat HGB yaitu tanggal 7 Desember 2005 hingga sekarang masih dikuasai secara fisik dan digunakan sendiri oleh Pemohon tanpa ada keberatan dan gugatan dari pihak manapun;-----

Bahwa adalah Fakta bahwa setelah berakhirnya perjanjian kerjasama antara **TERGUGAT II INTERVENSI** dengan **PENGUGAT** yaitu pada tanggal 7 Maret 2017, maka **TERGUGAT II INTERVENSI** mengundang **PENGUGAT** untuk melakukan pembahasan dan negosiasi perpanjangan perjanjian sebagaimana Surat **TERGUGAT II INTERVENSI** sebagai berikut :-----

1) Surat No. KG.212/II/3/DO.4-2019 tertanggal 6 Februari 2019;-----

2) Surat No. KG.212/II/28/DO.4-2019 tertanggal 25 Februari 2019;-----

3) Surat No. KG.212/III/14/DO.4-2019 tertanggal 18 Maret 2019;-----

Bahwa terhadap undangan tersebut **PENGUGAT** tidak memenuhinya, kemudian setelah **PENGUGAT** tidak memenuhi undangan tersebut selanjutnya **TERGUGAT II INTERVENSI** mengirimkan surat kepada **PENGUGAT** untuk memberitahukan **PENGUGAT** agar melakukan pengosongan terhadap fisik bangunan dan atau mengeluarkan seluruh barang milik **PENGUGAT** yang berada pada bangunan tersebut

Halaman 30 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



sebagaimana Surat **TERGUGAT II INTERVENSI** sebagai berikut :-----

1) Surat Pemberitahuan Pengosongan Ke - 1 No. KG.212/IV/1/DO.4-2019;-----

2) Surat Pemberitahuan Pengosongan Ke - 2 No. KG.212/IV/5/DO.4-2019;-----

- b. Bahwa disamping itu **PENGUGAT TELAH DINYATAKAN WANPRESTASI** oleh Putusan Pengadilan Negeri No. 218/Pdt/G/2019/PN. SMG dan **SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN sebagaimana poin 3 TELAH DINYATAKAN TIDAK SAH DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM**;--
Oleh karenanya dalil **PENGUGAT** secara hukum Yang Mulia Majelis Hakim dalil dimaksud **HARUSLAH DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA**;-----

4. Bahwa **TERGUGAT II INTERVENSI** dengan ini menolak dengan tegas dalil - dalil gugatan **PENGUGAT** sebagaimana gugatannya poin 3 sebagai berikut :-----

- a. Bahwa adalah benar Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Kelurahan Purwosari tertanggal 30 Agustus 2005, Surat Ukur No. 1/Purwosari.SMG.UTR/2005, seluas 1.461 m², atas nama Pemegang Hak **TERGUGAT II INTERVENSI** berasal dari sebagian tanah yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Pakai No. 20/Desa Purwosari tertanggal 2 Januari 1988, Surat Ukur No. 394/87/87 seluas 95.440 m² atas nama Pemegang Hak Departemen Perhubungan Republik Indonesia Cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api (**TERGUGAT II INTERVENSI**);-----

- b. Bahwa perlu **TERGUGAT II INTERVENSI** sampaikan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Kelurahan Purwosari tertanggal 30 Agustus 2005 (*Obyek Sengketa*) sebelum Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 172/Kelurahan Purwosari, Surat Ukur No. 1/ Purwosari. SMG.UTR/2005 seluas 1.461 m² telah diketahui **PENGUGAT** dan telah pula

Halaman **31** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



mengetahui asal konversi atau asal mula terbitnya *obyek sengketa* dari sebagian tanah yang tercatat dari Sertipikat Hak Pakai No. 20/Desa Purwosari tertanggal 2 Januari 1988 dan **TIDAK PERNAH MEMPERMASALAHKANNYA** karena pada dasarnya **PENGUGAT** hanya memanfaatkan dan mengoptimalkan asetmilik **TERGUGAT II INTERVENSI** dengan cara kerjasama;-----

- c. Bahwa penerbitan *Obyek Sengketa* adalah semata - mata untuk pemanfaatan terhadap aset milik **TERGUGAT II INTERVENSI**, bahwa kemudian pemanfaatan aset tersebut dikerjasamakan oleh **TERGUGAT II INTERVENSI** kepada **PENGUGAT** sebagaimana Surat Perjanjian No. 053/4.50142/SMC/TN/XI/2004 tertanggal 1 Nopember 2004, dilanjutkan dengan Surat Perjanjian Kerjasama No. 4.000.055/T/II/2005 tertanggal 7 Maret 2005 dan telah beberapa kali dilakukan perpanjangan perjanjian terakhir dengan Surat Perjanjian No. HK.221/V/2/KA- 2012 tertanggal 7 Mei 2012 dengan masa perjanjian berakhir tanggal 7 Maret 2017;-----
- d. Bahwa atas dasar kerjasama huruf c itulah baru disepakati dan atau diberikan rekomendasi untuk menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 172/Kelurahan Purwosari, Surat Ukur No. 1/ Purwosari. SMG.UTR/2005 seluas 1.461 m² yang kemudian Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut dilakukan pemecahan Sertipikat menjadi 13 Sertipikat Hak Guna Bangunan (*vide poin 3*);-----
- e. Bahwa kemudian setelah berakhirnya masa perjanjian kerjasama antara **TERGUGAT II INTERVENSI** dengan **PENGUGAT** pada tanggal 7 Maret 2017 **PENGUGAT TIDAK MELAKUKAN PERPANJANGAN PERJANJIAN KERJASAMA TERSEBUT** walaupun telah **TERGUGAT II INTERVENSI** ingatkan dan atau beritahukan serta mengundang **PENGUGAT** untuk melakukan pembahasan dan negosiasi

Halaman 32 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



perpanjangan perjanjian;-----

f. Namun yang terjadi **PENGUGAT** tidak mengindahkan undangan tersebut, melainkan **PENGUGAT** mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Semarang dengan Register Perkara No. 218/Pdt/G/2019/PN. SMG setelah **TERGUGAT II INTERVENSI** mengirimkan surat kepada **PENGUGAT** untuk memberitahukan **PENGUGAT** agar melakukan pengosongan terhadap fisik bangunan;-----

Bahwa terhadap gugatan perdata tersebut, telah diputus dengan amar putusan antara lain yaitu **PENGUGAT DINYATAKAN WANPRESTASI** dan **SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN BESERTA PECAHANNYA ATAU TURUNANNYA TELAH DINYATAKAN TIDAK SAH DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM**;-----

g. Bahwa tidak sampai disitu, selanjutnya **PENGUGAT** mengajukan perpanjangan masa Sertipikat Hak Guna Bangunan sendiri kepada **TERGUGAT**, yang kemudian perpanjangan masa Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut ditolak oleh **TERGUGAT**;-----

h. Bahwa adapun terhadap poin 3.3 dan 3.4 gugatan **PENGUGAT** adalah merupakan kewajiban dari **PENGUGAT** berdasarkan kesepakatan kerjasama pemanfaatan aset milik dari **TERGUGAT II INTERVENSI**;-----

5. Bahwa **TERGUGAT II INTERVENSI** dengan ini menolak dengan tegas dalil - dalil gugatan **PENGUGAT** sebagaimana gugatannya poin 4,5,6,7 dan 8 sebagai berikut :-----

a. Bahwa perlu **PENGUGAT** ketahui dan pahami mengenai peralihan aset dari Perusahaan Jawatan Kereta Api menjadi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) telah berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku;-----

b. Bahwa adapun peralihan aset tersebut adalah sebagai berikut :-

1) Bahwa secara hukum perusahaan Jawatan Kereta Api

Halaman 33 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



(PJKA) adalah pengalihan dari PNKA berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 1971, sehingga segala asetnya beralih kepda PJKA;-----

Bahwa menurut hukum Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 1971 tersebut berbunyi :-----

- (1) *Dengan dialihkannya bentuk usaha Perusahaan Negara Kereta Api menjadi Perusahaan Jawatan (PERJAN) sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah ini, Perusahaan Negara Kereta Api dinyatakan bubar pada saat berdirinya Perusahaan Jawatan (PERJAN) termaksud;-----*
 - (2) Semua usaha dan kegiatan, segenap pegawai/karyawan, beserta seluruh aktiva dan passiva Perusahaan Negara Kereta Api beralih kepada Perusahaan Jawatan (PERJAN) termaksud, dengan ketentuan bahwa susunan dan nilai dari aktiva dan passiva Perusahaan Negara Kereta Api yang beralih kepada Perusahaan Jawatan termaksud adalah sebagai mana tercantum dalam neraca penutupan (likwidasi) Perusahaan Negara Kereta Api yang telah diperiksa oleh Direktorat Akuntan Negara dan disahkan oleh Menteri Perhubungan;-----
 - (3) Semua hal yang timbul dari dan yang berhubungan dengan pelaksanaan pembubaran Perusahaan Negara Kereta Api sebagaimana yang dimaksudkan dalam ayat (1) Pasal ini akan diatur lebih lanjut oleh Menteri Perhubungan sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundangan yang berlaku;-----
- 2) Bahwa kemudian PJKA kemudian berubah menjadi Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan

Halaman **34** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



(Perjan) Kereta Api Menjadi Perusahaan Umum (Perum)
Kereta Api;-----

Bahwa menurut hukum Pasal 2 ayat (2)Peraturan
Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990 yang
berbunyi :-----

*“ Dengan dialihkannya bentuk Perusahaan Jawatan
(PERJAN) Kereta Api menjadi Perusahaan Umum
(PERUM) sebagaimana dimaksud dalam ayat (1),
Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api dinyatakan
bubar pada saat pendirian PERUM tersebut **dengan
ketentuan segala hak dan kewajiban, kekayaan dan
termasuk seluruh pegawai Perusahaan Jawatan
(PERJAN) Kereta Api yang ada pada saat
pembubarannya beralih kepada PERUM yang
bersangkutan** “;-----*

Bahwa menurut hukum Pasal 8 ayat (2)Peraturan
Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990 yang
berbunyi :-----

*“ Besarnya modal Perusahaan adalah sama dengan nilai
seluruh kekayaan Negara yang telah tertanam di dalam
Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api pada saat
dialihkan kecuali prasarana pokok berupa jalan kereta api,
perlintasan, jembatan, terowongan, perangkat persinyalan
dan telekomunikasi, instalasi sentral listrik beserta aliran
atas, dan tanah di mana bangunan tersebut terletak serta
tanah daerah milik dan manfaat jalan kereta api “;-----*

- 3) Bahwa kemudian Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api
kemudian berubah menjadi Perusahaan Perseroan Kereta
Api berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia
Nomor 19 Tahun 1998 Tentang Pengalihan Bentuk
Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan
Perseroan (Persero) dan terhadap asetnya pula beralih

Halaman **35** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



sebagaimana Pasal 1 yang berbunyi :-----

- (1) Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api yang didirikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 1990 dialihkan bentuknya menjadi Perusahaan Perseroan (PERSERO) sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 9 Tahun 1969;-----
- (2) Dengan pengalihan bentuk sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api dinyatakan bubar pada saat pendirian Perusahaan Perseroan (PERSERO) tersebut dengan ketentuan bahwa segala hak dan kewajiban, kekayaan serta pegawai Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada Perusahaan Perseroan (PERSERO) yang bersangkutan;-----
- 4) Bahwa adalah jelas secara hukum bahwa peralihan nama dan aset dari PJKA menjadi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) telah berdasarkan hukum dan jelas pula secara hukum seluruh aset yang menjadi milik dari PJKA telah beralih menjadi milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) atau milik dari **TERGUGAT II INTERVENSI**;-----
- c. Bahwa berdasarkan uraian huruf b diatas adalah berdasar hukum bahwa seluruh aset milik PJKA telah beralih kepada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) atau **TERGUGAT II INTERVENSI** sehingga apabila sebagian aset dari Sertipikat Hak Pakai No. 20/Desa Purwosari tertanggal 2 Januari 1988, Surat Ukur No. 394/87/87 seluas 95.440 m² atas nama Pemegang Hak Departemen Perhubungan Republik Indonesia Cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api dilepaskan kemudian dimohonkan kembali menjadi Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Kelurahan Purwosari tertanggal 30 Agustus 2005, Surat Ukur No. 1/Purwosari.SMG.UTR/2005, seluas 1.461 m², atas nama

Halaman **36** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



Pemegang Hak **TERGUGAT II INTERVENSI** adalah **TELAH BERDASARKAN DAN SESUAI DENGAN HUKUM;**-----

- d. Bahwa dengan demikian aset tersebut bukan lagi menjadi aset atau Barang Milik Negara (BMN), sehingga terkait penerbitan *Obyek Sengketa* diatas Sertipikat Hak Pakai No. 20/Desa Purwosari tertanggal 2 Januari 1988 dimaksud **TIDAK DIPERLUKAN REKOMENDASI DAN ATAU PERSETUJUAN TERLEBIH DAHULU DARI MENTERI KEUANGAN;**-----

Bahwa perlu **PENGUGAT** pahami dan pedomani bahwa penerbitan *Obyek Sengketa* diatas sebagian aset yang tercatat pada Sertipikat Hak Pakai No. 20/Desa Purwosari tertanggal 2 Januari 1988 tersebut **BUKANLAH PENGALIHAN DAN ATAU PELEPASAN HAK ATAS TANAH** dimana status tanah dalam penerbitan *Obyek Sengketa* masih berada atau masih menjadi milik dari **TERGUGAT II INTERVENSI**, sehingga adalah jelas dan berdasar hukum penerbitan *Obyek Sengketa* dimaksud **TIDAK DIPERLUKAN ATAU DIHARUSKAN MELALUI MEKANISME REKOMENDASI DAN ATAU PERSETUJUAN DARI MENTERI KEUANGAN SEBAGAI PENGELOLA BARANG MILIK NEGARA;**-----

- e. Bahwa oleh karena hal sedemikian itu, maka **TIDAK ADA KETENTUAN PERATURAN YANG DILANGGAR** baik dalam proses mau prosedur penerbitan *Obyek Sengketa* diatas sebagian Sertipikat Hak Pakai No. 20/Desa Purwosari tertanggal 2 Januari 1988, Surat Ukur No. 394/87/87 seluas 95.440 m2 atas nama Pemegang Hak Departemen Perhubungan Republik Indonesia Cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api;-----

- f. Bahwa disamping itu penolakan perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan juga **TELAH SESUAI DAN BERDASARKAN HUKUM;**-----

Oleh karenanya mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim,

Halaman **37** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



terhadap dalil **PENGGUGAT** dimaksud **HARUSLAH DITOLAK** atau
setidak-tidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA**;-----

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah **TERGUGAT II INTERVENSI**
uraikan diatas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :-----

1. Bahwa **PENGGUGAT** telah mengetahui adanya *Obyek Sengketa*
yaitu ketika terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.
172/Kelurahan Purwosari, pada tanggal **30 November 2005**, Surat
Ukur No. 1/ Purwosari. SMG.UTR/2005 seluas 1.461 m² yang mana
asal hak atau konversi dari Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut
adalah berasal dari *Obyek Sengketa* atau **setidak - tidaknya masih**
pada tahun 2005 atau setidaknya PENGUGAT telah
mengetahui adanya Obyek Sengketa pada tanggal 07 Mei 2012
pada saat serah terima bangunan dan fasilitas tanah dan bangunan
pertokoan sebagaimana Berita Acara Serah Terima Bangunan dan
Fasilitasnya antara **TERGUGAT II INTERVENSI** dengan
PENGGUGAT atau **setidak - tidaknya PENGUGAT telah**
mengetahui obyek sengketa pada tanggal 9 Mei 2019 pada saat
mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Klas 1 A
Semarang dengan register perkara No. 218/Pdt/G/2019/PN SMG yang
mana **KESEMUANYA TELAH MELEWATI BATAS TENGGANG**
WAKTU UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A-QUO;-----

2. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut terbit diatas *Obyek*
Sengketa, artinya bahwa pada saat pengajuan Sertipikat Hak Guna
bangunan **PENGGUGAT** telah mengetahui dan mengakui keberadaan
Objek Sengketa tersebut. Buktinya **PENGGUGAT** tetap mengajukan
atau menjadikan terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas *Obyek*
Sengketa dimaksud;-----

Bahwa berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, **TERGUGAT II**
INTERVENSI mohon kepada **YANG MULIA MAJELIS HAKIM** yang
memeriksa dan mengadili serta memutus perkara **a quo** untuk
menjatuhkan putusan sebagai berikut : -----

A. DALAM EKSEPSI :-----

Halaman **38** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari **TERGUGAT II INTERVENSI** untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan gugatan Penggugat **TIDAK DAPAT DITERIMA (Nietontvankelijke Verklaard)**;-----

B. DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Menolak Gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;-----
2. Biaya perkara sesuai Hukum;-----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, kuasa Penggugat telah menyampaikan Replik tertanggal 2 Maret 2020 melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) dan telah diverifikasi oleh Majelis/Hakim pada tanggal 3 Maret 2020 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil Gugatannya, yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara ini dan menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, kuasa Penggugat telah menyampaikan Replik tertanggal 2 Maret 2020 melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) dan telah diverifikasi oleh Majelis/Hakim pada tanggal 3 Maret 2020 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil Gugatannya, yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara ini dan menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, kuasa Tergugat telah menyampaikan Duplik pada tanggal 21 Maret 2020 melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) dan telah diverifikasi oleh Majelis/Hakim pada tanggal 10 Maret 2020 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil Jawabannya, yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara ini dan menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, kuasa Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Duplik pada tanggal 9 Maret 2020 melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) dan telah diverifikasi oleh Majelis/Hakim pada tanggal 10 Maret 2020 yang pada pokoknya

Halaman **39** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



menyatakan tetap pada dalil-dalil Jawabannya, yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara ini dan menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini ;-----;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy yang ditandai dengan **P – 1** sampai dengan **P - 26** yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya atau fotocopynya, bukti tersebut adalah sebagai berikut :-----

1. **P – 1** : Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1 /Kel. Purwosari Smg Utr Surat Ukur tanggal 10-08-2005 No. 1/Purwosari Smg Utr/ 2005 seluas 1.461 m² atas nama PT. Kereta Api (Persero) tanggal 30 Agustus 2005 (fotocopy sesuai fotocopy);-----
2. **P – 2** : Sertipikat Hak Pakai No. 20 Desa Purwosari Gambar Situasi tanggal 1-2-1987 No. 594/87/87 seluas 93.979 m² atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia Cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api tanggal 2 Januari 1988 (fotocopy sesuai fotocopy);-----
3. **P – 3** : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: HP.01.03/4134-33.74/X/2019 perihal mohon SK tentang pemberian perpanjangan Sertipikat HGB tanggal 30 Oktober 2019 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
4. **P – 4** : Surat pemohon keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang perihal permohonan keberatan atas diterbitkannya Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Kelurahan Purwosari, surat ukur No. 1/Purwosari Smg Utr/2005, seluas 1.461 m² atas nama PT. Kereta Api (Persero) tanggal 30 Agustus 2005 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
5. **P – 5** : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: MP.01.02/4700-33.74/XII/2019 perihal permohonan keberatan atas diterbitkannya Sertipikat hak Pengelolaan

Halaman **40** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- No. 1/Purwosari kepada Subali, SH tanggal 10 Desember 2019 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
6. **P – 6** : Kartu Tanda Penduduk NIK 3318036501730001 atas nama Sri Widarti tanggal 11-08-2017 (fotocopy sesuai fotocopy);-----
7. **P – 7** : Keputusan Walikota Semarang Nomor: 644.1/750/2007 tentang pemberian ijin mendirikan bangunan kepada Sri Widarti tanggal 28-12-2007 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
8. **P – 8** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 172/Kel. Purwosari Smg Utr Surat Ukur tanggal 10-08-2005 No. 1/Purwosari Smg Utr/2005 seluas 1.461 m² atas nama Sri Widarti tanggal 30 Nopember 2005 (fotocopy sesuai fotocopy);---
9. **P – 9** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 173/Kel. Purwosari Smg Utr Surat Ukur tanggal 06-12-2005 No. 3/Purwosari Smg Utr/2005 seluas 65 m² atas nama Sri Widarti tanggal 7 Desember 2005 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
10. **P – 10** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 174/Kel. Purwosari Smg Utr Surat Ukur tanggal 06-12-2005 No. 4/Purwosari Smg Utr/2005 seluas 67 m² atas nama Sri Widarti tanggal 7 Desember 2005 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
11. **P – 11** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 175/Kel. Purwosari Smg Utr Surat Ukur tanggal 06-12-2005 No. 5/Purwosari Smg Utr/2005 seluas 70 m² atas nama Sri Widarti tanggal 7 Desember 2005 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
12. **P – 12** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 176/Kel. Purwosari Smg Utr Surat Ukur tanggal 06-12-2005 No. 6/Purwosari Smg Utr/2005 seluas 72 m² atas nama Sri Widarti tanggal 7 Desember 2005 (fotocopy sesuai dengan

Halaman **41** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- aslinya);-----
13. **P – 13** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 177/Kel. Purwosari
Smg Utr Surat Ukur tanggal 06-12-2005 No. 7/Purwosari
Smg Utr/2005 seluas 74 m² atas nama Sri Widarti
tanggal 7 Desember 2005 (fotocopy sesuai dengan
aslinya);-----
14. **P – 14** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 178/Kel. Purwosari
Smg Utr Surat Ukur tanggal 06-12-2005 No. 8/Purwosari
Smg Utr/2005 seluas 118 m² atas nama Sri Widarti
tanggal 7 Desember 2005 (fotocopy sesuai fotocopy);----
15. **P – 15** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 179/Kel. Purwosari
Smg Utr Surat Ukur tanggal 06-12-2005 No. 9/Purwosari
Smg Utr/2005 seluas 161 m² atas nama Sri Widarti
tanggal 7 Desember 2005 (fotocopy sesuai dengan
aslinya);-----
16. **P – 16** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 180/Kel. Purwosari
Smg Utr Surat Ukur tanggal 06-12-2005 No.
10/Purwosari Smg Utr/2005 seluas 170 m² atas nama Sri
Widarti tanggal 7 Desember 2005 (fotocopy sesuai
dengan aslinya);-----
17. **P – 17** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 181/Kel. Purwosari
Smg Utr Surat Ukur tanggal 06-12-2005 No.
11/Purwosari Smg Utr/2005 seluas 88 m² atas nama Sri
Widarti tanggal 7 Desember 2005 (fotocopy sesuai
fotocopy);-----
18. **P – 18** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 182/Kel. Purwosari
Smg Utr Surat Ukur tanggal 06-12-2005 No.
12/Purwosari Smg Utr/2005 seluas 90 m² atas nama
Djuwahir tanggal 7 Desember 2005 (fotocopy sesuai
dengan aslinya);-----
19. **P – 19** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 183/Kel. Purwosari
Smg Utr Surat Ukur tanggal 06-12-2005 No.

Halaman 42 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/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)



- 13/Purwosari Smg Utr/2005 seluas 93 m² atas nama Sri Widarti tanggal 7 Desember 2005 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
20. **P – 20** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 184/Kel. Purwosari Smg Utr Surat Ukur tanggal 06-12-2005 No. 14/Purwosari Smg Utr/2005 seluas 193 m² atas nama Sri Widarti tanggal 7 Desember 2005 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
21. **P – 21** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 185/Kel. Purwosari Smg Utr Surat Ukur tanggal 06-12-2005 No. 15/Purwosari Smg Utr/2005 seluas 200 m² atas nama Sri Widarti tanggal 7 Desember 2005 (fotocopy sesuai fotocopy);-----
22. **P – 22** : Perincian Ganti Rugi Ibu Sofyan (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
23. **P – 23** : Formulir Setoran Bank Mandiri sejumlah Rp. 100 juta tanggal 29 Maret 2007 (fotocopy sesuai fotocopy);-----
24. **P – 24** : Salinan resmi Putusan Perkara Perdata Nomor: 218/Pdt/G/2019/PN SMG tanggal putus 15 Oktober 2019 (fotocopy sesuai salinan);-----
25. **P – 25** : Putusan Nomor: 39/PDT/2020/PT.SMG tanggal 13 Februari 2020 (fotocopy sesuai salinan);-----
26. **P – 26** : Akta Pernyataan Permohonan Kasasi (diajukan oleh kuasa Pemohon Kasasi) No. 218/Pdt.G/2019/PN.Smg Jo. No. 14/Pdt.K/2020/PN.Smg tanggal 12 Maret 2020 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, pihak Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy yang ditandai dengan **T – 1** sampai dengan **T – 3** yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya atau fotocopynya, bukti tersebut adalah sebagai berikut :-----

1. **T – 1** : Warkah penerbitan Hak Pengelolaan No. 1/Purwosari

Halaman **43** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



(fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

2. **T – 2** : Warkah penerbitan Hak Guna Bangunan No. 172/Purwosari (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
3. **T – 3** : Buku tanah Hak Pengelolaan No. 1/Purwosari (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy yang ditandai dengan **T II Int – 1** sampai dengan **T II Int – 21** yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya atau fotocopynya, bukti tersebut adalah sebagai berikut :-----

1. **TII Int – 1** : Sertipikat Hak Pakai No. 20 Desa Purwosari Gambar Situasi tanggal 1-2-1987 No. 594/87/87 seluas 93.979 m² atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia Cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api tanggal 2 Januari 1988 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
2. **TII Int – 2** : Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1 /Kel. Purwosari Smg Utr Surat Ukur tanggal 10-08-2005 No. 1/Purwosari Smg Utr/ 2005 seluas 1.461 m² atas nama PT. Kereta Api (Persero) tanggal 30 Agustus 2005 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
3. **TII Int – 3** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 172/Kel. Purwosari Smg Utr Surat Ukur tanggal 10-08-2005 No. 1/Purwosari Smg Utr/2005 seluas 1.461 m² atas nama Sri Widarti tanggal 30 Nopember 2005 (fotocopy dari fotocopy);-----
4. **TII Int – 4** : Perjanjian antara PT. Kereta Api (Persero) Divisi Properti dengan CV. Putra Jago Pertama tentang Persewaan Tanah Bangunan Milik PT. Kereta Api (Persero) di Jalan Imam Bonjol Semarang No. 053/4.50142/SMC/TN/XI/2004 tanggal 1 Nopember

Halaman **44** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



- 2004 (fotocopy dari fotocopy);-----
5. **TII Int – 5** : Addendum-1 Perjanjian antara PT. Kereta Api (Persero) Divisi Properti dengan CV. Putra Jago Pertama tentang Persewaan di Bekas Rumah Dinas Jalan Imam Bonjol Semarang (fotocopy dari fotocopy);-----
6. **TII Int – 6** : Perjanjian Kerjasama antara PT. Kereta Api (Persero) dengan CV. Putra Jago Pertama tentang Persewaan di Bekas Rumah Dinas Jalan Imam Bonjol Semarang Nomor: 4.000.055/T/II/2005 tanggal 7 Maret 2005 (fotocopy dari fotocopy);-----
7. **TII Int – 7** : Perjanjian antara PT. Kereta Api (Persero) Jalan Perintis Kemerdekaan No. 1 Bandung dengan CV. Putra Jago Pertama Jalan Raya Pati –Kudus KM 4 Kabupaten Pati tentang Sewa Tanah Dan Bangunan Milik PT. Kereta Api (Persero) Jalan Imam Bonjol Semarang tanggal 7 Mei 2012 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
8. **TII Int – 8** : Addendum Perjanjian tentang Sewa Tanah Dan Bangunan Milik PT. Kereta Api (Persero) Jalan Imam Bonjol Semarang antara PT. Kereta Api (Persero) Jalan Perintis Kemerdekaan No. 1 Bandung dengan CV. Putra Jago Pertama Jalan Raya Pati –Kudus KM 4 Kabupaten Pati tanggal 22 September 2015 (fotocopy sesuai dengan aslinya);--
9. **TII Int – 9** : Berita Acara Serah Terima bangunan Dan Fasilitasnya antara PT. Kereta Api (Persero) dengan CV. Putra Jago Pertama tentang Tanah dan Bangunan Pertokoan Beserta Fasilitasnya di Jalan Imam Bonjol Semarang Nomor 4/BA-CN/V/2012 tanggal 7 Mei 2012 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

Halaman **45** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. **TII Int – 10** : Salinan resmi Putusan Perkara Perdata Nomor: 218/Pdt/G/2019/PN SMG tanggal putus 15 Oktober 2019 (fotocopy sesuai salinan);-----
11. **TII Int – 11** : Salinan resmi Putusan Perkara Perdata Nomor: 39/Pdt/G/2020/PT.SMG tanggal putus 13 Pebruari 2020 (fotocopy sesuai salinan);-----
12. **TII Int – 12** : Surat No. KG.212/II/3/DO.4-2019 tertanggal 6 Pebruari 2019 (fotocopy dari fotocopy);-----
13. **TII Int – 13** : Surat No. KG.212/II/28/DO.4-2019 tertanggal 25 Pebruari 2019 (fotocopy dari fotocopy);-----
14. **TII Int – 14** : Surat No. KG.212/III/14/DO.4-2019 tertanggal 18 Maret 2019 (fotocopy dari fotocopy);-----
15. **TII Int – 15** : Surat No. KA.203/V/1/DO.4-2019 tertanggal 4 April 2019 (fotocopy dari fotocopy);-----
16. **TII Int – 16** : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 1971 tentang Pengalihan Bentuk Usaha Perusahaan Negara Kereta Api Menjadi Perusahaan Jawatan (Perjan) tanggal 15 September 1971 (fotocopy dari fotocopy);-----
17. **TII Int – 17** : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990 tentang Pengalihan Bentuk Usaha Perusahaan Negara Kereta Api Menjadi Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api tanggal 30 Oktober 1990 (fotocopy dari fotocopy);-----
18. **TII Int – 18** : Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 194/KMK.016/1994 tentang Penetapan Modal Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Per 1 Januari 1991 (fotocopy dari fotocopy);-----
19. **TII Int – 19** : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) tanggal 3 Pebruari 1998

Halaman **46** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



(fotocopy dari fotocopy);-----

20. **TII Int – 20** : Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 349/KMK.01/2000 tentang Penetapan Neraca Pembukaan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia Per 1 Januari 1999 (fotocopy dari fotocopy);-----
21. **TII Int – 21** : Daftar Aset Prasarana (Rumah Dinas, Gedung Dinas Dan Tanah) Daop 4 Semarang, Hasil Rekonsiliasi Dengan Unit Aset Non Produksi (EN) Dan Unit Aset Produksi (EP) Per 31 Desember 2011 (fotocopy dari fotocopy);-----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang Ahli yang telah memberikan pendapat sesuai dengan keahliannya dibawah sumpah dan 1 (satu) orang Saksi fakta yang telah memberikan keterangan di persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

1. Ahli bernama Dr. Dian Puji Nugraha Simatupang, SH., MH., berpendapat:-----
- Bahwa Ahli mengetahui permasalahan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tentang aset barang-barang milik negara bukan status tanahnya tetapi status barang itu apakah barang milik negara atau barang milik badan usaha;-----
 - Bahwa Ahli tidak mengetahui yang dilengkapi seseorang untuk permohonan sebelum HPL terbit;-----
 - Bahwa HPL tersebut dicatat dalam daftar barang milik negara merupakan aset negara atau barang milik negara;-----
 - Bahwa Ahli tidak mengetahui status tanah tetapi suatu barang milik negara apapun status tanahnya sepanjang menurut Pasal 49 ayat 1 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 di sertipikatkan atas nama pemerintah republik indonesia Cq. kementerian lembaga maka merupakan barang milik negara;-----

Halaman **47** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



- Bahwa menurut PP Nomor 27 Tahun 2014 barang milik negara menjadi barang milik negara yang pertama ditetapkan dulu status penggunaannya oleh menteri keuangan, yang kedua disertipikatkan atas nama pemerintah republik indonesia atau dalam hal ini kementerian lembaga kemudian dicatat dalam Simak-BNN sebagai barang milik negara dan tanah itu digunakan untuk kementerian lembaga, yang ketiga dicatat di daftar inventarisasi barang milik negara;-----
- Bahwa semua sertipikat atas nama kementerian lembaga merupakan barang milik negara karena barang tersebut sudah dicatat barang milik negara, bagaimana kalau barang milik negara boleh dipindahkan ke suatu badan milik negara melalui prosedur penyertaan modal negara dan ada penetapan peraturan pemerintah baru di inbreng atau dipindahkan ke badan milik negara, jadi semua aset negara itu bisa milik BUMN harus dilakukan penetapan peraturan pemerintah terlebih dahulu baru kemudian peraturan pemerintah yang menjadi dasar pengurusan sertipikat di kepemilikan BUMN;-----
- Bahwa prosedur itu di dalam Pasal 3 ayat 1 PP No. 44 Tahun 2005 sebagaimana diubah PP No. 72 Tahun 2016, jadi Peraturan Pemerintah akan ditukar dengan saham contoh barang ini seharga 2 milyar dimasukan menjadi milik BUMN maka BUMN tersebut akan menukarnya dengan saham seharga 2 milyar yang dicatat di neraca republik indonesia bahwa ada tambahan kepemilikan saham;-----
- Bahwa sudah lama berlaku di peraturan pemerintah karena di Perpu No. 1 Tahun 1969 tentang bentuk-bentuk usaha negara semua inbreng tentang modal negara baik barang atau uang harus ada peraturan pemerintah, misalnya contoh adanya PP No. 35 Tahun 1970 tentang penyertaan modal negara ke PT. Kratau Steel dan milik Taspen tahun 2017 para petani kawasan di Cikarang juga menginbrengkan dengan peraturan pemerintah baru kemudian

Halaman 48 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



diurus sertifikatnya;-----

- Bahwa BUMN sudah menyertakan modal tersebut dari semua peraturan pemerintah sudah masuk di dalam lembaga dan tambahan perubahan sudah diberikan atau tidak, biasanya ada lampirannya misalnya status tanah ini maka akan inbrenkan dengan jumlah modalnya;-----
- Bahwa persyaratan yang disampaikan oleh Ahli tidak dilengkapi salah satu BUMN mengacu ke Pasal 56 ayat 1 Undang-undang No. 30 Tahun 2014 kalau tidak memenuhi prosedur dapat dibatalkan;---
- Bahwa terbitnya HPL atau yang lainnya prosedur yang dilakukan menggunakan mekanisme Pasal 75 PP No. 27 Tahun 2014 yang menjadi dasar kepemilikan bagi yang menerima inbreng tersebut;---
- Bahwa penggunaan aset negara tersebut dapat dikerjasamakan kepada pihak ketiga kalau status tanah kurang tahu tetapi status barangnya diatur dalam PP No. 27 Tahun 2014;-----
- Bahwa biasanya instansi akan dilakukan neraca awal pembukaan, jika akan dilakukan pendirian badan usaha yang terpisah dengan kekayaan negaranya maka akan dilakukan neraca salah satunya inventarisasi akan dijadikan inbreng kalau suatu PT maka dinilai sama dengan saham tetapi kalau misalnya Perum Bulog akan dihitung penyertaan modal kemudian akan dilakukan penetapan peraturan pemerintah terlebih dahulu baru kemudian Menteri Keuangan menetapkan neraca awal pendirian suatu badan;-----
- Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 75 Undang-undang No. 27 Tahun 2014 dibatalkan atau dapat dibatalkan oleh pejabatnya maka hakekatnya berimplikasi pada akibat hukum dari tindakan hasilnya, jadi tindakan memutuskan suatu produk tidak prosedural akan menjadi akibat hukum atau hasil tersebut dapat menjadi batal atau dibatalkan;-----
- Bahwa peraturan pemerintah mengacu Pasal 3 ayat 1 PP No. 44 Tahun 2005 tentang penetapan penyertaan modal negara pada badan usaha milik negara dan perseroan terbatas, jadi peraturan

Halaman **49** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



pemerintah itu yang mengawali, menambah atau mengurangi dari modal negara yang ditanamkan di BUMN tersebut, isinya apakah kemudian ditetapkan berapa kalau barang atau tanah dimana seharga berapa;-----

- Bahwa apabila negara akan mendirikan BUMN merupakan suatu kekayaan negara yang dipecah dan pembentukan perusahaan maupun pengurangan atau penambahan modal negara tentu dengan peraturan pemerintah;-----
- Bahwa peraturan pemerintah yang menyatakan kekayaan negara misalnya Perjan menjadi Perum atau Perseroan Terbatas harus dibedakan peraturan pemerintah terhadap perubahan bentuk menjadi peraturan pemerintah pengurangan atau penambahan kekayaan yang dipisahkan;-----
- Bahwa dalam peraturan pemerintah ditegaskan dengan bubarnya Perjan menjadi perusahaan seluruh asetnya langsung beralih kepada perseroan harus bisa membedakan hak barang yang dituju perusahaan suatu jawatan atau masih menyatu hak induknya, jadi masih milik negara mengapa ada Cq-nya karena sertifikatnya atas Departemen Perhubungan Cq. PJKA, harusnya PJKA saja itu merupakan milik PJKA, dengan ini menteri perhubungan mengajukan ke menteri keuangan dan dicatat di kedua kementerian tersebut;-----
- Bahwa peraturan pemerintah Pasal 3 ayat 1 PP No. 44 Tahun 2005 mengharuskan perubahan apapun terhadap pengurangan penambahan modal kekayaan negara dan di APBN akan dilaporkan;-----
- Bahwa barang milik negara ketika itu ditetapkan dengan suatu peraturan pemerintah, beralih itu demi hukum sejak ada peraturan pemerintah tersebut tetapi prosedur sebelumnya harus ada dari barang milik negara menjadi barang milik BUMN menteri keuangan menetapkan dahulu dan menyetujui terlebih dahulu kalau barang ini dialihkan karena merupakan bendahara negara;-----

Halaman **50** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



- Bahwa terkait bunyi Pasal 8 ayat 1 dan 2 PP No. 44 Tahun 2005 sebenarnya peraturan pemerintah menyatakan hak tunjuk pada kepemilikan atas nama si PJKa tidak ada embel-embel Cq tetapi masih dicatat di induknya;-----
- Bahwa seandainya dari mulainya bentuk perusahaan sampai dengan pengalihan aset prosedurnya sudah ditempuh, sepanjang proses penetapan kemudian ada penetapan peraturan pemerintah sudah di inbreg dengan seluruhnya jumlah lokasi tertentu dan harus dijelaskan inbreg tersebut apa saja jadi tidak ansi otomatis;-
- Bahwa seandainya seluruh aset sudah tercatat dalam suatu aset perseroan dibuktikan dengan peraturan pemerintah yang sudah mengalihkan tanah dan lokasi tersebut;-----

2. Saksi bernama Amin Agustina, menerangkan pada pokoknya :-----

- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yaitu kepemilikan ruko Sri Widarti dengan PT. Kereta Api;-----
- Bahwa Saksi dalam menempati ruko tersebut dengan cara menyewa;-----
- Bahwa Saksi dalam menyewa ruko tersebut dari tahun 2007 sampai sekarang yaitu 2 ruko blok J dan K;-----
- Bahwa sebelum ruko tersebut dibangun, tanahnya dalam bentuk perumahan penduduk;-----
- Bahwa semua ruko tersebut sudah disewakan;-----
- Bahwa Saksi mengetahui Sri Widarti mempunyai Sertipikat HGB yang berlaku sampai dengan tahun 2030;-----
- Bahwa ada 13 ruko yang dibangun 2 lantai sebagai tempat usaha;--
- Bahwa Saksi mendengar dari penduduk kalau Sri Widarti mengganti tanah tersebut dari penduduk;-----
- Bahwa Saksi tidak mengetahui antara Sri Widarti dengan PT. Kereta Api ada kerjasama yang mengatur hak dan kewajiban termasuk Sri Widarti melakukan pembayaran ganti rugi tersebut;----
- Bahwa pada saat melakukan kontrak sewa, Sri Widarti

Halaman 51 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



memberitahukan bahwa tanah tersebut milik Kereta Api;-----

- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada gugatan selain di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang;-----
- Bahwa luas ruko yang disewakan $\pm 8 \times 20$ meter;-----
- Bahwa tidak ada tambahan bangunan selama Saksi menyewa ruko tersebut;-----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat tidak menghadirkan ahli maupun saksi dipersidangan sekalipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;-----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II Intervensi tidak menghadirkan ahli maupun saksi dipersidangan sekalipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;-----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah menyampaikan Kesimpulan tertanggal 14 April 2020 melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 14 April 2020, yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara ini dan menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat telah menyampaikan Kesimpulan tertanggal 13 April 2020 melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 14 April 2020, yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara ini dan menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Kesimpulan tertanggal 13 April 2020 melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 14 April 2020, yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara ini dan menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini;-----

Bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan dalam perkara ini selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Sidang dan menjadi bagian dari putusan ini ;-----

-----TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah

Halaman 52 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



sebagaimana terurai dalam duduk sengketa di atas;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan a quo adalah Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Purwosari Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, terbit tanggal 30-8-2005, Surat Ukur Nomor 1/Purwosari.SMG.UTR/2005, tertanggal 10-8-2005 seluas 1.461 m² tercatat atas nama PT Kereta Api (Persero) berkedudukan di Bandung bukti P-1, T-3, TII.Int-2;-----

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi alasan atau dalil gugatan Penggugat pada pokoknya di dasarkan pada alasan bahwa Penggugat sebagai pemegang 13 (tiga belas) Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 173/Purwosari, Sertipikat HGB Nomor 174/Purwosari, Sertipikat HGB Nomor 175/Purwosari, Sertipikat HGB Nomor 181/Purwosari, Sertipikat HGB Nomor 182/Purwosari, Sertipikat HGB Nomor 183/Purwosari, Sertipikat HGB Nomor 184/Purwosari, Sertipikat HGB Nomor 185/Purwosari, Jalan Imam Bonjol RT 03 RW 01, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Semarang Utara adalah merupakan Sertipikat Hak Guna Bangunan pecahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 172/Kel. Purwosari vide bukti P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21;-----

Menimbang, bahwa di atas tanah Sertipikat obyek sengketa tersebut, telah berdiri Ruko yang telah bersertipikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat yang telah dipecah menjadi 13 (tiga belas) sertipikat sebagaimana telah disebutkan di atas, yang akan berakhir pada tanggal 07-03-2030;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat tertanggal 23 Oktober 2019 telah mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat namun Tergugat dengan surat Nomor: HP.01.03/4134/33.74/X/2019 tanggal 30 Oktober 2019, telah ditolak oleh Tergugat dengan alasan telah terbit Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/kelurahan Purwosari, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang tanggal 30-8-2005, seluas 1.461 m² atas nama PT Kereta Api Indonesia (Persero) berkedudukan di Bandung (vide bukti P-3), sehingga dengan

Halaman 53 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



diterbitkannya sertipikat obyek sengketa, maka permohonan Penggugat tidak bisa diproses, dan setelah Penggugat mempelajari terbitnya obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Purwosari, berasal dari sebagian tanah yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor: 20/kel. Purwosari yang tercatat atas nama Departemen Perhubungan Republik Indonesia Cq. Perusahaan Jawatan Kereta Api, dimana prosedur penerbitannya telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau asas-asas umum pemerintahan yang baik;----

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat melalui Sistem Informasi Pengadilan (E-Court) telah menyampaikan jawabannya tertanggal 11 Februari 2020 yang diuraikan dalam eksepsi dan pokok perkara, demikian juga Tergugat II Intervensi atas gugatan Penggugat tersebut telah menyampaikan jawaban tertanggal 24 Februari 2020 yang diuraikan dalam eksepsi dan pokok perkara yang selengkapnya telah diuraikan dalam duduk sengketa di atas ;-----

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan yuridis normatif 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 Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 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 setelah Majelis Hakim mempelajari serangkaian eksepsi yang disampaikan Tergugat dan Tergugat II

Halaman 54 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



Intervensi sekalipun dalam titel eksepsi Tergugat mencatumkan eksepsi ketidak berwenangan Pengadilan secara kompetensi relatif, namun setelah Majelis Hakim mempelajari substansi eksepsi tersebut bukanlah eksepsi yang dapat dikualifikasikan dalam eksepsi relatif sebagaimana dimasukkan dalam Pasal 77 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan memutus/mempertimbangkan dan guna kesempurnaan dalam proses pembuktian terhadap keseluruhan eksepsi tersebut akan diputus setelah melewati proses pembuktian dipersidangan;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya tertanggal 2 Maret 2020 dan atas Replik tersebut baik Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menanggapi dalam Dupliknya masing-masing tertanggal 21 Maret 2020 dan 09 Maret 2020 yang disampaikan masing-masing melalui Sistem Informasi Pengadilan (E-Court), baik Gugatan, Jawaban, Replik, Duplik telah diferivikasi Majelis hakim sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang;-----

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat untuk mendukung dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotokopi dipersidangan diberi tanda P-1 sampai dengan P-26 dan menghadirkan 1(satu) orang ahli bernama Dr Dian Puji Nugraha Simatupang yang telah memberikan pendapatnya dipersidangan dan 1 (satu) orang saksi fakta bernama Amin Agustina, baik ahli maupun saksi fakta telah memberikan keterangan dipersidangan, pendapat ahli maupun keterangan saksi fakta selengkapny merujuk pada berita acara sidang tanggal 30 Maret 2020;---

Menimbang, bahwa demikian juga Tergugat untuk mendukung dalil jawabannya dipersidangan telah menghadirkan alat bukti surat yang telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotokopi dipersidangan diberi tanda T-1 sampai dengan T-3 dan tidak menghadirkan ahli maupun saksi dipersidangan sedangkan Tergugat II

Halaman 55 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



Intervensi untuk mendukung dalil jawabanya dipersidangan telah menghadirkan alat bukti surat yang telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotokopi dipersidangan diberi tanda TII.Int-1 sampai dengan TII.Int-21 dan tidak menghadirkan ahli maupun saksi dipersidangan sekalipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;-----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan terhadap Pokok Sengketa/ Perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap serangkaian eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dengan pertimbangan sebagai berikut;-----

I. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa untuk memudahkan sistematika dalam menyusun pertimbangan hukum dalam eksepsi, Majelis Hakim di dalam mempertimbangkan terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak akan mempertimbangkan secara ajeq berdasarkan urutan eksepsi namun akan mendasarkan pada alur pertimbangan hukum dalam penyelesaian sengketa a quo, dimana terdapat eksepsi yang sama antara Tergugat dan Tergugat II Intervensi akan dipertimbangkan bersama sama dalam satu eksepsi, dan setelah dirangkum eksepsi yang disampaikan Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya dapat dirangkum menjadi 6 (enam) eksepsi, dan setelah disusun eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut yang pada pokoknya di dasarkan pada alasan sebagai berikut:-----

1. Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang PTUN tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo (*kompetensi absolut*);-----
2. Eksepsi Tergugat tentang PTUN tidak berwenang mengadili (*kompetensi Relatif*);-----
3. Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Penggugat lewat waktu/Daluwarsa;-----
4. Eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat kurang pihak (*Prulium*

Halaman **56** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



litis consortium);-----

5. Eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat tidak jelas/kabur(*Oscuur libel*);-----

6. Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak mempunyai kualitas (*Persona Standi in judicio*);-----

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan Penggugat lewat waktu/Daluwarsa, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsinya pada halaman 3, Tergugat menguraikan bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa ia baru mengetahui obyek sengketa sejak tanggal 30 Oktober 2019 dengan mengacu pada Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor HP.01.03/4134-33.74/X/2019, adalah dalil yang mengada-ngada dan tidak benar, karena Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa sejak diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 172/Kel Purwosari tanggal 30 November 2015 dan telah ada Sengketa di Pengadilan Negeri Semarang dalam Register Nomor 218/Pdt.G/2019/PN.Smg yang telah diputus tanggal 15 Oktober 2019;-----

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat II Intervensi dalam eksepsinya menguraikan bahwa Penggugat telah mengetahui obyek sengketa pada tanggal 30 November 2005 yang terlihat dari alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 172/Kelurahan Purwosari, tanggal 30 November 2005 atau setidaknya Penggugat telah mengetahui sejak tanggal 07 Mei 2012 pada saat serah terima bangunan dan fasilitas tentang tanah yang di Jalan Imam Bonjol Semarang Utara (vide bukti TII.Int-9);-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban dalam eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut di atas, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya tertanggal 2 Maret 2020 dengan menguraikan, bahwa Penggugat adalah pihak Ketiga yang tidak dituju oleh surat keputusan sehingga tengang waktunya dihitung secara kasuistis sejak ia merasa

Halaman 57 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara tersebut yaitu sejak tanggal 30 Oktober 2019 berkaitan dengan Surat Tergugat Nomor: HP.01.03/4134-33.74/X/2019, berkaitan Penolakan Pemberian perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat dan Perkara di PN Semarang dalam Register Perkara Perdata Nomor: 218/Pdt.G/2019/PN.Smg Jo Putusan Banding Nomor: 35/PDT/2020/PT. SMG Jo Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 14/Pdt.K/2020/PN/Smg, belum mempunyai kekuatan hukum tetap vide bukti P-24, P-25, P-26;-----

Menimbang, bahwa terkait perbedaan pendapat diantara para pihak dalam hal apakah gugatan yang diajukan oleh Penggugat masih dalam tenggang waktu Pengajuan gugatan ataukah sudah daluwarsa sebagaimana eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa ketentuan Normatif dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara limitatif menyebutkan” Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterima atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara “;-----

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat menguraikan bahwa kepentingan Penggugat mengajukan gugatan atas obyek sengketa karena di atas Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel Purwosari telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 172/Kel Purwosari seluas 1.461 m² milik Penggugat yang akan berakhir tanggal 7 Maret 2030 ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan pada tanggal 23 Oktober 2019 dan telah dijawab oleh Tergugat dengan surat Nomor HP.01.03/4134/33.74/X/2019, tanggal 30-1-2019 yang isinya menolak permohonan Penggugat dengan alasan telah terbit Sertipikat Hak

Halaman 58 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengelolaan Nomor 1 /Kel.Purwosari, tanggal 10-8-2005 seluas 1.461m² atas nama PT. Kereta Api (Persero) berkedudukan di Bandung;-----

Menimbang, bahwa dengan jawaban surat Tergugat tersebut mendasarkan pada alasan telah terbit Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel.Purwosari, tanggal 10-8-2005 seluas 1.461m² atas nama PT. Kereta Api (Persero) berkedudukan di Bandung menyebabkan permohonan Penggugat tidak dapat diproses sehingga merugikan kepentingan Penggugat; -----

Menimbang, bahwa atas dasar alasan adanya kepentingan tersebut selanjutnya Penggugat mengajukan upaya administratif pada tanggal 18 November 2019 yaitu Keberatan atas diterbitkannya Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel Purwosari seluas 1.461 m² atas nama PT Kereta Api Indonesia (Persero) kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang vide bukti P-4 dengan mengacu pada Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif ;-----

Menimbang, bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan surat tanggal 10 Desember 2019 telah menjawab surat Penggugat yang pada intinya keberatan Penggugat ditolak karena penerbitan obyek sengketa telah prosedural vide bukti P-5;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempelajari surat gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta telah mempelajari bukti-bukti surat serta keterangan ahli maupun saksi fakta yang diajukan oleh Penggugat di persidangan;-----

Menimbang, bahwa dari uraian jawab-jinawab diantara para pihak dapat disimpulkan bahwa awal mula adanya gugatan a quo sebagaimana diuraikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 20 Januari 2020 pada angka 3 halaman 6, adalah karena adanya penolakan Tergugat terhadap Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 172/Kel Purwosari milik Penggugat yang kemudian setelah Penggugat pelajari, Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel Purwosari

Halaman 59 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/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)



menurut dalil Penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 7 angka 10 penerbitannya tidak prosedural dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;-----

Menimbang, bahwa apabila diurutkan berdasarkan kurun waktu terbitnya Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel Purwosari terbit tanggal 30 Agustus 2005 Bukti T-3 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 172/Kel Purwosari terbit tanggal 30 November 2005 bukti P-8 diperoleh fakta bahwa Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel Purwosari terbit lebih dulu dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 172/Kel Purwosari sehingga secara logika hukum alasan penolakan perpanjangan atau tidak dapat ditindaklanjuti karena adanya Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel Purwosari tidaklah tepat atau tidak berdasar karena sejak awal Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel Purwosari, telah ada lebih dulu yang kemudian oleh Tergugat diberikan hak di atasnya berupa Hak Guna Bangunan Nomor 172/Kel Purwosari untuk mengelola aset dengan perjanjian Penggugat dan Tergugat II Intervensi vide bukti T.II Int-4 sampai dengan T.II Int-8, atas tanah di Jalan Imam Bonjol, Semarang Utara, Kota Semarang yang tercatat sebagai aset PT. Ketera Api Indonesia (Persero) yang dahulu berasal dari Sertipikat Hak Pakai Nomor 20 seb/Kel Purwosari Bukti T-1, T-2, T-3;-----

Menimbang, bahwa dari uraian gugatan Penggugat terkait tenggang waktu, bahwa ia baru mengetahui adanya obyek sengketa a quo pada tanggal 30 Oktober 2019, melalui Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor HP.01.03/4134-33.74/X/2019, apakah juga cukup beralasan hukum, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan a quo masih dalam tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana dalil gugatan Penggugat atau sebaliknya, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut ?;-----

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat terutama terhadap bukti P-8, TII.Int-3 yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 172/Kel Purwosari terbit tanggal 30 November 2005 yang kemudian dipecah menjadi 13 (tiga belas) Sertipikat Hak Guna Bangunan, dimana

Halaman 60 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 172/Kel Purwosari diterbitkan di atas Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel Purwosari atas nama PT Kereta Api (Persero);-----

Menimbang, bahwa dari bukti T-2 yaitu Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor 172/Kel Purwosari diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 550.1/406/05/II/427/2005 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Sri Widarti atas sebidang tanah di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang yang sekarang telah dipecah menjadi 13 (tiga belas) Hak Guna Bangunan vide bukti P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempelajari bukti Tergugat bertanda T-2 yaitu Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor 172/Purwosari dimana di dalam warkah tersebut diperoleh fakta hukum bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 172/Purwosari, diterbitkan di dasarkan Surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang dimohonkan oleh Rini Handayani karyawan PT. Sri Endah Mulya, yang bertindak untuk dan atas nama Sri Widarti, atas tanah di Jalan Imam Bonjol RT 03 RW 01 Kelurahan Purwosari dimana tanah tersebut adalah tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel Purwosari tercatat atas nama PT Kereta Api (Persero) berkedudukan di Bandung dengan jangka waktu selama dipergunakan untuk pertokoan dua lantai/perdagangan yang telah dikuasai oleh pemohon baik secara yuridis maupun fisik;-----

Menimbang, bahwa dalam warkah tersebut, juga diuraikan Pemohon (Penggugat) menguasai tanah baik secara yuridis maupun fisik berdasarkan perjanjian kerjasama tanggal 07-03-2005 Nomor 4000.055/T/II/2005 dan berdasarkan Surat CV. Putra Jago pertama, tanggal 21-11-2005 Nomor: 001/PJP-SP/11-05 yang pada intinya tidak keberatan dalam Sertipikat tanahnya tersebut tercatat atas nama Sri Widarti yang akan dipergunakan untuk pertokoan dua lantai sesuai perencanaan dan peruntukan tanahnya vide bukti T-2, T.II Int-4, T.II Int-5, T.II Int-6, T.II Int-7, T.II Int-8 ;-----

Halaman **61** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa apabila diurut berdasarkan waktu pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Register Nomor 7 G/2020/PTUN.SMG diajukan tanggal 20 Januari 2020, dihubungkan dengan gugatan yang di daftarkan tanggal 09 Mei 2019 di Pengadilan Negeri Semarang dalam Register Perkara Perdata Nomor 128/Pdt.G/2019/PN.Smg, dan telah diputus tanggal 15 Oktober 2019, dimana Para Pihaknya adalah sama dengan pihak dalam gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yaitu Sri Widarti sebagai Penggugat dan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai Tergugat vide bukti P-24, P-25 yang sekarang masih dalam pemeriksaan tingkat Kasasi (vide bukti P-26);-----

Menimbang, bahwa oleh karena alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh Penggugat (13 HGB) yang merupakan pecahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 172/Kel. Purwosari berada di atas Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel Purwosari in casu obyek sengketa, maka mendasarkan teori pengetahuan (*vernemings theorie*) Penggugat tentunya telah mengetahui keberadaan Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel Purwosari atas nama PT Kereta Api (Persero) sejak tanggal 28 November 2005 ketika Penggugat menerima Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 550.1/406/05//427/2005 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Sri Widarti atas sebidang tanah di kelurahan Purwosari Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang yang terbit di atas Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel Purwosari namun Penggugat belum merasa kepentingannya dirugikan;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya kapan Penggugat merasa kepentingannya dirugikan dengan terbitnya obyek sengketa, maka mendasarkan pada pernyataan yang diberikan secara tegas (*expressis verbis*), yaitu ketika Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang dalam Register Perkara Nomor 128/Pdt.G/2019/PN.Smg antara Sri Widarti sebagai Penggugat dan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 4 Semarang sebagai Tergugat tanggal 09 Mei 2019 vide

Halaman 62 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/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)



bukti P-24 maka disitulah dimulainya penghitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak Penggugat mengetahui pertama kali kepentingannya dirugikan dengan adanya obyek sengketa a quo;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat secara tegas menyatakan kepentingannya dirugikan pertama kali dengan tindakan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang vide bukti P-24 dan sekalipun obyek sengketa a quo sebetulnya telah diketahui oleh Penggugat pada tanggal 28 November 2005 vide bukti T-2 yaitu Warkah Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 172/Kel. Purwosari atas nama Sri Widarti (Penggugat) namun Majelis Hakim dalam menghitung tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat dalam sengketa a quo menggunakan teori pernyataan (*verklaringstheorie*) sebagai bukti yang sempurna;-----

Menimbang, bahwa paralel dengan apa yang telah dipertimbangkan di atas, juga dalam bukti Tergugat II Intervensi T.II Int-1 sampai dengan T.II Int-4 yaitu surat-surat perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi menunjukan adanya kesepakatan kerjasama antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah menunjukan adanya kehendak dari Penggugat atau *wilstheorie* yang sudah barang tentu karena adanya kehendak Penggugat dan Tergugat II Intervensi, keberadaan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel. Purwosari akan menjadi *offer and acceptance* dalam perjanjian kerjasama mutlak diketahui sebagai dasar perjanjiannya menunjukan bahwa Penggugat sebetulnya sudah mengetahui dari awal adanya sertipikat obyek sengketa;-----

Menimbang, bahwa adapun keberatan terhadap terbitnya hak Pengelolaan di dasarkan pada Pemberian Hak oleh Badan Pertanahan Nasional (vide bukti T-1) sehingga apabila Penggugat mempermasalahkan penerbitannya mendasarkan pada pertimbangan di atas, tentunya gugatan Penggugat tersebut telah melewati tenggang waktu sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang karena Penggugat telah mengetahui dan kepentingannya dirugikan akibat ditolaknya atau tidak diprosesnya perpanjangannya Hak Guna Bangunan milik Penggugat

Halaman 63 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



yang dimohonkan kepada Tergugat dengan alasan telah terbit Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel Purwosari dimana kepentingan Penggugat yang dirugikan tersebut diwujudkan oleh Penggugat dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang tanggal 09 Mei 2019 dalam Register Perkara Nomor 128/Pdt.G/2019/PN Smg, adalah merupakan pernyataan yang diakui oleh Penggugat bahwa maka berdasarkan pada teori pernyataan (*verklaringstheorie*) disitulah ia mulai merasa kepentingannya dirugikan untuk pertama kalinya yaitu pada tanggal 09 Mei 2019;-----

Menimbang, bahwa pada sisi lain Majelis Hakim berpendapat bahwa sekalipun alasan Penggugat telah menempuh upaya administratif terhadap penerbitan obyek sengketa dengan merujuk pada Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 6 Tahun 2018 Tentang pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif haruslah diterapkan secara kasuistis atau nyata-nyata Penggugat tidak mengetahui adanya obyek sengketa dan dalam sengketa a quo Penggugat telah mengetahuinya jauh sebelum adanya Perma tersebut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan demikian menurut pendapat Majelis Hakim ketentuan dalam Bab V Tentang Waktu vide Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif tidaklah tepat digunakan untuk penghitungan tenggang waktu dalam sengketa a quo, karena Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa ketika adanya permohonan yang ditindaklanjuti dengan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 172/Kel Purwosari terbit tanggal 30 November 2005 vide bukti P-8 yang diterbitkan di atas Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel Purwosari atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero) in casu obyek sengketa, paralel dengan adanya sengketa di Pengadilan Negeri Semarang dalam Register Perkara Nomor 128/Pdt.G/2019/PN.Smg (vide bukti P-24, P-25, P-26);-----

Halaman **64** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas maka, pada akhirnya Majelis Hakim berpendapat menurut hukumnya dengan merujuk pada ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan dalam huruf E angka 1 menyebutkan "Tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya" maka atas dasar itu, Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat yang diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang telah melewati tenggang waktu sejak pertama kali mengetahui obyek sengketa yang merugikannya dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang tanggal 09 Mei 2009 dan gugatan di daftarkan di Pengadilan Tata Usana Negara Semarang tanggal 20 Januari 2020 telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana disaratkan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan karenanya terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan Penggugat lewat waktu/Daluwarsa cukup berdasar dan beralasan hukum untuk diterima;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan Penggugat lewat waktu/Daluwarsa telah diterima maka terhadap eksepsi lain tidaklah perlu dipertimbangkan lagi;---

II. Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan Penggugat lewat waktu/Daluwarsa telah diterima, maka terhadap pokok perkaranya, Majelis Hakim berpendapat tidaklah perlu dipertimbangkan lagi dan karenanya terhadap Pokok Perkaranya haruslah dinyatakan tidak diterima;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang

Halaman 65 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak, maka sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Majelis Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkaranya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap gugatan a quo telah dinyatakan tidak diterima maka merujuk pada ketentuan yuridis Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara terhadap biaya perkara yang timbul dalam sengketa a-quo haruslah dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;-----

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Pasal Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Peraturan lain yang berkaitan; -----

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

I. DALAM EKSEPSI

Menerima eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan Penggugat lewat waktu/Daluwarsa;-----

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp. 360.000,- (tiga ratus enam puluh ribu rupiah);-----

Demikian diputusankan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, pada hari SENIN tanggal 20 April 2020 oleh Kami : HERMAN BAEHA, SH., MH sebagai Hakim Ketua Majelis, DR SYOFYAN ISKANDAR, SH., MH dan

Halaman 66 dari 68 halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CHRISTIAN EDNI PUTRA, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan secara elektronik dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari SELASA tanggal 21 April 2020, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh LEGIMAN, SH., MH sebagai Panitera Pengganti Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat, kuasa Tergugat dan kuasa Tergugat II Intervensi secara elektronik melalui system informasi Pengadilan (E-Court).

HAKIM ANGGOTA I,

HAKIM KETUA MAJELIS,

TTD

TTD

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

HERMAN BAEHA, S.H., M.H

HAKIM ANGGOTA II,

TTD

CHRISTIAN EDNI PUTRA, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

TTD

LEGIMAN, S.H., M.H.

Halaman **67** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/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

Perincian Biaya Perkara Nomor: 7/G/2020/PTUN-Smg. :

1. PNBP (Pendaftaran, Panggilan/ Pemberitahuan Redaksi	Rp.	80.000,-
2. Biaya ATK	Rp.	200.000,-
3. Biaya Panggilan Sidang dan Sumpah	Rp.	68.000,-
4. Materai Putusan Sela/Penetapan Intervensi	Rp.	6.000,-
5. Materai Putusan	Rp.	6.000,-
Jumlah	Rp.	360.000,-

(tiga ratus enam puluh ribu rupiah)

Halaman **68** dari **68** halaman Putusan Nomor : 7/G/2020/PTUN Smg.