



PUTUSAN

Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang memeriksa memutus menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa melalui persidangan secara elektronik (*e-court*), telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini, dalam sengketa antara :

SURYONO,S.H, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Taman Tegalsari I No.12-A, RT.001/RW.006, Kelurahan Candi, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Pekerjaan Karyawan Swasta;
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Agustus 2020;
Dalam Hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Hj.Rumini Dwi Susanti, S.H.,M.H.,M.M;
2. Wahyu Rudy Indarto,S.H.,M.H;
3. Mimi Heriyanti,S.H;

Ketiganya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat/Pengacara, pada Kantor Advokates & Legal Consultants "ARUM,S.H.,M.H M.M & PARTNERS" beralamat Kantor di Jalan Majapahit No. 295 B Semarang, domisili elektronik (email) arumfundingproject@ymail.com ;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

M e l a w a n

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG,
berkedudukan Jalan Ki Mangunsarkoro No.23, Kelurahan Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 September 2020;
Dalam Hal ini memberikan kuasa kepada;

1. Radianto,SH.,M.H;
Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;
2. Dian Puri Winasto,S.H ;



Kepala Sub.Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara;

3. Sri Suryanti,S.ST.,M.Si ;

Kepala Sub.SeksiPengendalian Pertanahan;

4. Benedictus Kesuma Adista:

Staff Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;

5. Faiz Rizki Rivaldy;

Staff Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;

6. Agung Setiyadi;

Staff Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;

Semuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Aparatur Sipil Negara
beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Semarang di Jalan Ki
Mangunsarkoro No. 23 Semarang ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

II. PT.TANDI TIRTA MAS (di wakili oleh OHTAVARIUS DERMAWAN
sebagai

DIREKTUR UTAMA berdasarkan Akta Notaris SELISTIA ASLAN,
S.H.,M.Kn Tanggal 30 Juni 2020 Nomor 02) beralamat Kantor di Jalan
Gatot Subroto Blok H 8 No.1 Kelurahan.Banbankerep, Kecamatan
Ngalian Kota Semarang:

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Husein Ungai,S.H;
2. Achyanto Wibowo, S.H;
3. Bambang Putut Rumono,S,H;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat
beralamat di Jalan Sultan Agung Nomor 104 F Semarang, domisili
elektronik (email) huseinungairekan@gmail.com ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI 1;**

III. PT.SARI AGROTAMA PERSADA (di wakili oleh TEH KENNY SURYADI
sebagai DIREKTUR berdasarkan Akta Risalah Rapat PT.SARI
AGROTAMA PERSADA No.10 tanggal 17 September 2018 yang dibuat
didepan notaris ANTONI HALIM,S.H, beralamat Kantor di Jalan Pulo



Kambing Raya Kav.II E No.7 Kawasan Industri Pulo Gadung Jakarta Timur;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Husein Ungai,S.H;
2. Achyanto Wibowo, S.H;
3. Bambang Putut Rumono,S,H;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat beralamat di Jalan Sultan Agung Nomor 104 F Semarang, domisili elektronik (email) huseinungairekan@gmail.com ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI 2**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut, telah membaca;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 69/PEN-DIS/2020/PTUN.SMG. tanggal 9 September 2020 Tentang Lolos Dismissal Proses;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 69/PEN-MH/2020/PTUN.SMG. tanggal 9 September 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG tanggal 9 September 2020 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 69/PEN.PP/2020/PTUN.SMG. tanggal 9 September 2020, tentang hari dan tanggal Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 69/PEN.HS/2020/PTUN.SMG. tanggal 8 Oktober 2020, tentang hari dan tanggal Sidang terbuka untuk umum;
6. Putusan Sela Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG tanggal 22 Oktober 2020 yang Mendudukan Pemohon Intervensi atas nama PT TANDI TIRTA MAS sebagai pihak Tergugat II Intervensi 1;
7. Putusan Sela Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG tanggal 5 Nopember 2020 yang Mendudukan Pemohon Intervensi atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA sebagai pihak Tergugat II Intervensi 2;

Halaman. 3 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Berkas perkara dan bukti surat serta telah mendengarkan keterangan saksi dari para pihak;

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang melalui e-court yang terdaftar di Register Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 8 September 2020 di bawah Register Perkara Nomor : 69/G/2020/PTUN.Smg ,dan telah diperbaiki tanggal 8 Oktober 2020, yang mendalilkan sebagai berikut:

I. Objek Sengketa

Bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara a quo adalah :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00663/Bambankerep/2009 tanggal penerbitan 22 April 2009, Surat Ukur Nomor : 00371/Bambankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m² (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA;

Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa I;

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00527 tanggal penerbitan 26 Mei 2008, Surat Ukur Nomor : 232/Bambankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m² (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS;

Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa II.

II. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang;

1. Bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dalam perkara a quo telah memenuhi elemen-elemen secara kumulatif sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1 angka 9 UU Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah : "Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang

Halaman. 4 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata”;

2. Bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II adalah berupa Penetapan yang berbentuk *tertulis*, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat) sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Tata Usaha Negara berupa pemberian hak milik atas tanah berdasarkan pada ketentuan hukum publik dibidang adminitrasi pertanahan sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; yang nyata berwujud (terlihat, terukur, berbentuk dan dapat ditentukan), *tidak abstrak* karenanya bersifat *konkret*; ditujukan kepada PT. SARI AGROTAMA PERSADA dan PT. TANDI TIRTA MAS sehingga bersifat *individual* dan menimbulkan *akibat hukum* berupa adanya pemberian hak atas tanah kepada seseorang/badan hukum perdata dimaksud, yang tidak perlu mendapatkan persetujuan dari atasan maupun instansi atasan Tergugat lagi sehingga bersifat *final*;

3. Bahwa disamping itu tidak ada alasan normatif yang menetapkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dikecualikan berdasarkan ketentuan *Normatif-Limitatif* sebagai Surat Keputusan yang tidak dapat digugat di Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 49 UU Nomor 5 tahun 1986 jo UU Nomor 9 tahun 2004 jo UU Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; Sehingga menjadi kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan memutus, dan berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan a-quo

Halaman. 5 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



III. Kepentingan Dan Kerugian Penggugat

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas bidang tanah berupa :

1) Kavling nomor 340 & 341 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (empat ratus meter persegi) terletak di Jl. Candi Suku Timur Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang atas nama Suryono (Penggugat) dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Sungai;
- Sebelah Timur : Kavling 342;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Barat : Kavling 339;

2) Kavling nomor 445 & 446 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (empat ratus meter persegi) terletak di Jl. Candi Suku Timur Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang atas nama Suryono (Penggugat) dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Candi Suku Timur III;
- Sebelah Timur : Tanah Kosong;
- Sebelah Selatan : Tanah Kosong;
- Sebelah Barat : Tanah Kosong;

Bahwa Tanah kavling milik Penggugat telah tumpang tindih (overlap) secara keseluruhan, karena posisi tanah kavling nomor 340 & 341 milik Penggugat berada di dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00663/Bambankerep/2009 tanggal penerbitan 22 April 2009, Surat Ukur Nomor : 00371/Bambankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m^2 (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (Objek Sengketa I) dan juga tanah kavling nomor 445 & 446 milik Penggugat berada di dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00527 tanggal penerbitan 26 Mei 2008, Surat Ukur Nomor : 232/Bambankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m^2 (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS (Objek Sengketa II), sehingga Penggugat dirugikan kepentingannya karena tidak dapat memanfaatkan bidang tanah miliknya.

Halaman. 6 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



IV. **Tenggang Waktu dan Upaya Administratif**

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6/2018, mengatur tentang upaya administratif dan tenggang waktu pengajuan gugatan, sebagai berikut :

PASAL 2

Ayat (1) : "Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif "

Ayat (2) : "Pengadilan memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Pengadilan, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

PASAL 3

Ayat (1) : "Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut ";

Ayat (2) : "Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan";

PASAL 5

Ayat (1) : "Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan Puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif";

Ayat (2) : "Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan

Halaman. 7 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertama kali mengetahui keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya”;

2. Bahwa Penggugat telah menempuh upaya administratif sebagai berikut:

a) Bahwa sehubungan dengan adanya dugaan overlap/tumpang tindih tanah milik Penggugat dengan Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II, Penggugat telah mengirim surat klarifikasi I tanggal 22 April 2019, surat Klarifikasi II tanggal 6 Mei 2019 dan Somasi tanggal 24 Juni 2014 kepada PT. INDO PERMATA USAHATAMA (IPU), karena PT. INDO PERMATA USAHATAMA (IPU) sebagai pengelola Kawasan Industri Candi dan tembusan kepada PT. TANDI TIRTA MAS, namun tidak ada tanggapan dari Pihak yang bersangkutan;

b) Bahwa selanjutnya Penggugat membuat Surat Permohonan Mediasi ke Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat) tanggal 30 Desember 2019, dan atas permohonan tersebut Penggugat mendapat Undangan Klarifikasi dari Tergugat dengan Surat Nomor : MP.01.02/494-33.74/I/2020 tanggal 22 Januari 2020 dan mendapat Undangan Mediasi I dari Tergugat dengan Surat Nomor : MP.01.02/1135-33.74/II/2020 tanggal 27 Februari 2020 untuk pelaksanaan Mediasi I tanggal 4 Maret 2020. Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menghadiri ke dua undangan tersebut;

c) Bahwa Tergugat mengundang Penggugat untuk Mediasi II tanggal 16 April 2020, namun surat undangan tersebut tidak pernah sampai ke tangan Kuasa Hukum Penggugat sehingga Penggugat/Kuasa Hukumnya tidak menghadiri Undangan Mediasi II dan oleh Tergugat dianggap tidak hadir dalam Mediasi II. Penggugat mendapatkan Surat Pemberitahuan Mediasi Telah Selesai Nomor : MP.01.03/2357-33.74/VI/2020 tanggal 10 Juni 2020 dari Tergugat yang menjelaskan tentang hasil dari upaya

Halaman. 8 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/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)



Mediasi, yaitu bahwa mediasi tidak dapat dilaksanakan, para pihak disarankan untuk menempuh jalur hukum;

d) Bahwa dengan demikian terbukti Penggugat telah menempuh upaya Administratif sesuai ketentuan Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6/2018;

3. Bahwa Penggugat mendapatkan kepastian tanah miliknya overlap atau tumpang tindih dengan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II setelah melalui upaya administratif dan berdasarkan Surat Nomor : MP.01.03/2357-33.74/VI/2020 tanggal 10 Juni 2020 dari Tergugat Perihal: Surat Pemberitahuan Mediasi telah selesai yang ditujukan kepada Kuasa Hukum Penggugat, dimana surat tersebut menjelaskan tentang hasil dari upaya Mediasi, yaitu bahwa mediasi tidak dapat dilaksanakan, para pihak disarankan untuk menempuh jalur hukum;

4. Bahwa dengan demikian diajukan gugatan a-quo ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan Puluh) hari sejak diketahuinya surat dari Tergugat dengan Nomor : MP.01.03/2357-33.74/VI/2020 tanggal 10 Juni 2020 (vide Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6/2018).

V. Dasar Gugatan

1. Bahwa Penggugat memiliki tanah kavling nomor 340 & 341 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (empat ratus meter persegi) atas nama Penggugat, terletak di Jl. Candi Sukuh RT. 01/RW. III, Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, berdasarkan:

- Perjanjian Peralihan Garapan/Karang Kitri/Penguasaan Atas Tanah Negara tertanggal 21 Maret 1975 dan Situasi Tanah;
- Surat Pernyataan Diri tahun 2005;
- Keterangan Rencana Kota (KRK) Lampiran IMB Nomor 591/936/KPT/2006 dan Peta Keterangan Rencana Kota (KRK) Lampiran IMB tertanggal 24 April 2006;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Salinan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak tanggal 29 September 2004 Nomor 13 yang dibuat oleh Nindyawati K. Soelarso, S.H. selaku Notaris di Semarang;
 - e. Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara Nomor 593.5/54/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005;
 - f. Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 539.5/53/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005;
 - g. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) 1993, 1995 dan 2005, SPPT PBB 1993 dan 1995, PBB dari tahun 1995-2006 dan Kwitansi Pengukuran dari BPN;
 - h. Keterangan Rencana Kota (KRK) untuk Pemilik Nomor 591/936/KPT/2006 dan Peta Keterangan Rencana Kota (KRK) untuk Pemilik tertanggal 24 April 2006;
2. Bahwa disamping itu Penggugat juga memiliki tanah kavling nomor 445 & 446 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (empat ratus meter persegi) atas nama Penggugat terletak di Jl. Candi Sukuh RT. 01/RW. III, Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, berdasarkan :
- a. Perjanjian Peralihan Garapan/Karang Kitri/Penguasaan Atas Tanah Negara tertanggal 21 Maret 1975 dan 18 Februari 1978, Situasi Tanah;
 - b. Surat Pernyataan Diri tahun 2005;
 - c. Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara Nomor 593.5/52/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005;
 - d. Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 539.5/51/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005;
 - e. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) 1993, 1995, 2005 dan 2007, SPPT PBB 1993, 1995 dan 2007, PBB dari tahun 1995-2006 dan Kwitansi Pengukuran;
 - f. Keterangan Rencana Kota (KRK) Lampiran IMB Nomor 591/613/KPT/2006 dan Peta Keterangan Rencana Kota (KRK) Lampiran IMB tertanggal 15 Maret 2006;

Halaman. 10 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



g. Salinan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak tanggal 29 September 2004 Nomor 15 yang dibuat oleh Nindyawati K. Soelarso, S.H. selaku Notaris di Semarang;

3. Bahwa berdasarkan keterangan Tergugat dalam sidang persiapan diperoleh fakta sebagai berikut :

(1) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00663/Bambankerep/2009 tanggal penerbitan 22 April 2009, Surat Ukur Nomor : 00371/Bambankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m² (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (Objek Sengketa I) telah tumpang tindih (overlap) secara keseluruhan yang di dalamnya terdapat tanah milik Penggugat kavling nomor 340 & 341 seluas ± 400 m² (empat ratus meter persegi);

(2) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00527 tanggal penerbitan 26 Mei 2008, Surat Ukur Nomor : 232/Bambankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m² (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS (Objek Sengketa II) telah tumpang tindih (overlap) secara keseluruhan yang di dalamnya terdapat tanah milik Penggugat kavling nomor 445 & 446 seluas ± 400 m² (empat ratus meter persegi).

VI. Alasan Gugatan

1. Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II ditinjau dari segi *substansi materiil dan prosedur formal* dengan mengujinya berdasarkan UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 tahun 2016 adalah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :

a. Bahwa Penggugat telah melakukan upaya hukum sebagai berikut :

Halaman. 11 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



1) Bahwa Penggugat telah mengirim Surat Klarifikasi I tanggal 22 April 2019, Surat Klarifikasi II tanggal 6 Mei 2019 dan Somasi tanggal 24 Juni 2014 kepada PT. INDO PERMATA USAHATAMA (IPU), karena PT. INDO PERMATA USAHATAMA (IPU) sebagai pengelola Kawasan Industri Candi dan tembusan kepada PT. TANDI TIRTA MAS, namun tidak ada tanggapan dari Pihak yang bersangkutan;

2) Bahwa Penggugat membuat Surat Permohonan Mediasi Ke Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang tanggal 30 Desember 2019, akhirnya Penggugat mendapat Undangan Klarifikasi Nomor : MP.01.02/494-33.74/I/2020 tanggal 22 Januari 2020 dan mendapat Undangan Mediasi I Nomor : MP.01.02/1135-33.74/II/2020 tanggal 27 Februari 2020 untuk pelaksanaan Mediasi I tanggal 4 Maret 2020 dan Kuasa Hukum dari Penggugat menghadiri ke dua undangan tersebut;

3) Bahwa karena Kuasa Hukum Penggugat tidak mendapatkan undangan Mediasi II tanggal 16 April 2020, sehingga dinyatakan tidak hadir oleh Tergugat dan mendapatkan Surat Pemberitahuan Mediasi Telah Selesai Nomor : MP.01.03/2357-33.74/VI/2020 tanggal 10 Juni 2020 yang menjelaskan bahwa hasil dari Mediasi tidak dapat dilaksanakan, para pihak disarankan untuk menempuh jalur hukum;

2. Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Mediasi Telah Selesai Nomor : MP.01.03/2357-33.74/VI/2020 tanggal 10 Juni 2020 dan dari keterangan Tergugat dalam sidang persiapan, Tergugat telah mengakui secara eksplisit adanya Persoalan sebagai berikut :

(1) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00663/Bambankerep/ 2009 tanggal penerbitan 22 April 2009, Surat Ukur Nomor : 00371/Bambankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m² (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh

Halaman. 12 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (Objek Sengketa I) telah tumpang tindih (overlap) secara keseluruhan yang didalamnya terdapat tanah milik Penggugat kavling nomor 340 & 341 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (empat ratus meter persegi);

(2) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00527 tanggal penerbitan 26 Mei 2008, Surat Ukur Nomor : 232/Bambankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m^2 (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS (Objek Sengketa II) telah tumpang tindih (overlap) secara keseluruhan yang didalamnya terdapat tanah milik Penggugat kavling nomor 445 & 446 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (empat ratus meter persegi).

Tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II yang overlap dengan tanah milik Penggugat tersebut jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 tahun 2016, yang menyebutkan bahwa apabila dapat dibuktikan terdapat cacat administrasi atas penerbitan Sertifikat (menumpuk/overlap dengan tanah milik pihak lain) maka Sertifikat tersebut dapat dibatalkan;

b. Bahwa ketika Tergugat akan memproses penerbitan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, seharusnya Tergugat berpegang teguh pada ketentuan Pasal 18 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana telah ditentukan bahwa dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Kepala Kantor Pertanahan (ic. Tergugat) harus memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menentukan bahwa Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak jika salah satu syarat tidak

Halaman. 13 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



dipenuhi, yaitu antara lain pada huruf a disebutkan : “*Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan*”. Oleh karena diatas tanah yang dimohonkan penerbitan haknya oleh PT. SARI AGROTAMA PERSADA dan PT. TANDI TIRTA MAS telah dimiliki oleh pihak lain, maka seharusnya Tergugat menolak permohonan hak atau pensertifikatan yang diajukan oleh PT. SARI AGROTAMA PERSADA dan PT. TANDI TIRTA MAS dan tidak menerbitkan Obyek Sengketa I dan Objek Sengketa II karena dapat dipastikan secara hukum tidak sesuai dengan daftar yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Semarang oleh karena tanah kavling nomor 340 & 341 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (empat ratus meter persegi) dan kavling nomor 445 & 446 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (empat ratus meter persegi) yang semuanya adalah milik Penggugat;

3. Bahwa disamping itu perbuatan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II adalah bertentangan dengan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu :

- Azas Kecermatan.

Bahwa terlihat jelas kurangnya kecermatan Tergugat dalam meneliti syarat-syarat yang diperlukan/diharuskan untuk menerbitkan Surat Keputusan. In casu, apabila Tergugat meneliti dengan benar maka Tergugat seharusnya tidak menerbitkan Surat Keputusan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, karena diatas tanah tersebut adalah milik Penggugat tanah kavling nomor 340 & 341 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (empat ratus meter persegi) dan kavling nomor 445 & 446 seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ (empat ratus meter persegi) keduanya atas nama Penggugat;

- Azas Akuntabilitas.

Bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggung jawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. In casu,

Halaman. 14 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Tergugat tidak cermat di dalam meneliti data fisik dan data yuridis atas permohonan hak yang diajukan oleh PT. SARI AGROTAMA PERSADA dan PT. TANDI TIRTA MAS sehingga terjadi tumpang tindih dengan tanah milik pihak lain;

- Asas Kepastian Hukum.

Adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintah. Bahwa dikaitkan dengan azas tersebut maka tindakan Tergugat sangat bertentangan dengan azas kepastian hukum, karena seharusnya sejak tanggal dikeluarkannya Perjanjian peralihan garapan/karang kitri/penguasaan atas tanah negara tanggal 21 Maret 1975, Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara No. 593.5/54/x/2005 dan No.563.5/52/x/2005, keduanya tertanggal 26 Oktober 2005, Surat Keterangan Tidak Sengketa No. 593.5/53/x/2005 dan No. 593.5/51/x/2005, keduanya tertanggal 26 Oktober 2005, Keterangan Rencana Kota No. 591/936/KPT/2006 dan No. 591/613/KPT/2006, keduanya tertanggal 24 April 2006, seharusnya Penggugat telah memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum;

4. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka tindakan Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II terdapat cacat yuridis yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) baik dari segi prosedur formal maupun dari segi substansi materiil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan UU Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Maka Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat a quo patut dinyatakan batal atau tidak

Halaman. 15 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



sah dan sebagai konsekwensi hukumnya maka Tergugat wajib untuk mencabutnya;

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka Gugatan dari Penggugat adalah beralasan menurut hukum sehingga patut untuk dikabulkan seluruhnya.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka dengan segala kerendahan hati Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan kiranya untuk menerima dan memeriksa Gugatan dari Penggugat dan selanjutnya menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah :
 1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00663/Bambankerep/2009 tanggal penerbitan 22 April 2009, Surat Ukur Nomor : 00371/Bambankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m² (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (Objek Sengketa I);
 2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00527 tanggal penerbitan 26 Mei 2008, Surat Ukur Nomor : 232/Bambankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m² (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS (Objek Sengketa II);
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut :
 1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00663/Bambankerep/2009 tanggal penerbitan 22 April 2009, Surat Ukur Nomor : 00371/Bambankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m² (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (Objek Sengketa I);
 2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00527 tanggal penerbitan 26 Mei 2008, Surat Ukur Nomor : 232/Bambankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m² (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS (Objek Sengketa II);

Halaman. 16 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat telah *mengunggah* Jawabannya melalui Sistem Persidangan Elektronik (*e-court*) dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim, pada tanggal 21 Oktober 2020, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI.

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara aquo.

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. SARI AGROTAMA PERSADA (selaku Pemegang Hak Guna Bangunan No. 663/Bambankerep) dan PT. TANDI TIRTA MAS (selaku Pemegang Hak Guna Bangunan No. 527/Bambankerep);

b. Bahwa dsatu pihak PENGGUGAT mendalilkan sebagai pemilik tanah obyek segketa (Tanah Hak Guna Bangunan No. 663 dan 527/Kel. Bambankerep) adalah berdasarkan Perjanjian Peralihan Garapan, KRK, Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak, Surat Pernyataan Diri, Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara;

c. Bahwa di lain pihak tanah tersebut adalah *Milik/Aset* PT. AGROTAMA SARI PERSADA dan PT. TANDI TIRTA MAS, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 663/Bambankerep dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 527/Bambankerep (Obyek Perkara).

d. 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

Halaman. 17 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk 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.

e. Bahwa sengketa *a quo* walaupun terjadi sebagai akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara, oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini 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 Guna Bangunan No. 663 dan 527/Kelurahan Bambankerep", namun yang menjadi pokok sengketa dalam perkara *a quo* adalah sengketa mengenai kepemilikan/keperdataan (penguasaan dan kepemilikan) yang menyangkut hak atas tanah;

f. 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 gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

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

Halaman. 18 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



a. Bahwa mendalilkan kepemilikan tanah di Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang Kavling No. 340-341 dan Kavling No. 445 dan 446, masing-masing seluas $\pm 400 \text{ M}^2$, dengan mendasarkan Perjanjian Peralihan Garapan, KRK, Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak, Surat Pernyataan Diri, Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara;

b. Bahwa dalil Penggugat tersebut diatas adalah tidak benar dan sangat tidak berdasarkan hukum, karena berdasarkan catatan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, diatas tanah yang didalilkan oleh Penggugat sebagai miliknya tersebut adalah Tanah Hak Guna Bangunan No. 663/Bambankerep dan Hak Guna Bangunan No. 527/Bambankerep yang berasal dari Induk Hak Guna Bangunan No. 521/Bambankerep, yang berasal dari Tanah Negara bekas Eigendom Verponding No. E.1208;

c. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka terdapat ketidaksesuaian data yang didalilkan oleh Penggugat dengan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, sehingga menjadikan Gugatan ini menjadi Tidak Jelas dan Kabur serta tidak berdasarkan hukum;

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*);

3. Penggugat Tidak Mempunyai *Legal Standing* Terhadap Obyek Perkara (*Persona Standy in Judicio*).

a. Bahwa mendalilkan kepemilikan tanah di Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Kavling No. 340-341 dan Kavling No. 445 dan 446, masing-masing seluas $\pm 400 \text{ M}^2$, dengan mendasarkan Perjanjian Peralihan Garapan, KRK, Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak, Surat Pernyataan

Halaman. 19 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Diri, Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara;

b. Bahwa dalil tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alas hak kepemilikan Penggugat terhadap tanah yang saat ini telah terbit Obyek Perkara *a quo*, karena dasar pembuktiannya *bukan* dengan sertifikat hak atas tanah sebagaimana diatur pada Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 Jo Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997;

c. Bahwa yang dijadikan dasar oleh Penggugat adalah *Bukan Tanda Bukti Hak atas Tanah*, melainkan dasar/syarat/alas hak (Pembuktian Awal) dalam pengajuan Permohonan Penerbitan Sertipikat atas Tanah Negara sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 60 ayat (2) Peraturan Menteri Negara agrarian No. 3 Tahun 1997 yang harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan (*in cassu* Kantor Pertanahan Kota Semarang) untuk memperoleh suatu hak atas tanah, *dengan catatan diatas tanah yang dimohonkan tersebut belum dilekati oleh suatu hak atas tanah*;

d. Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3176 K/Pdt/1988. tertanggal 3 April 1990, terdapat pertimbangan hukum yang pada pokoknya menyatakan :

".....tanah yang telah jelas ada sertifikatnya tidak dapat diperjualbelikan begitu saja berdasarkan dengan surat girik, namun harus dibuktikan dengan sertifikat atas tanah yang merupakan bukti otentik kepemilikan tanah. Sedangkan, surat girik hanyalah tanda untuk membayar pajak. "

e. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 32 ayat (3) dan (4) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan :

"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenal data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"

Halaman. 20 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



f. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah obyek sengketa, sehingga Penggugat tidak mempunyai *Legal Standing*/Kepentingan untuk mengajukan gugatan ini, sesuai adegium "*No Interest-No Action*" atau "*Point d'Interet-Point d'Action*" atau "*Geen processueel belang - Geen rechtsingang*", oleh karenanya beralasan hukum Gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvenkelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA.

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

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 Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

1. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada halaman 5 sampai dengan halaman 5 s/d 6, yang mendalilkan sebagai pemilik tanah yang terletak di Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Kavling No. 340-341 dan Kavling No. 445 dan 446, masing-masing seluas $\pm 400 \text{ M}^2$, dengan mendasarkan Perjanjian Peralihan Garapan, KRK, Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak, Surat Pernyataan Diri, Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara;

2. Bahwa dalil tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, karena tanah tersebut adalah Tanah yang telah terbit Hak Guna Bangunan No. 663 dan 527/Bambankerep yang tercatat atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (HGB No. 663/Bambankerep) dan PT. TANDI TIRTA MAS (HGB No. 527/Bambankerep), bukan merupakan Tanah Negara;

Halaman. 21 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada halaman 7 s/d 8, yang intinya Tergugat dalam menerbitkan Obyek Gugatan beertentangan dengan ketentuan PP NO. 24 Tahun 1997 khususnya Pasal 18 ayat (3) dan Pasal 45 ayat (1) huruf a serta ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 khususnya Pasal 24 ayat (7), adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum..

- a. Bahwa yang menjadi dasar Penggugat dalam mengklaim Tanah Obyek Sengeta adalah berdasarkan Perjanjian Peralihan Garapan, KRK, Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak, Surat Pernyataan Diri, Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara, Bukan merupakan Produk Badan Pertanahan Nasional (Sertipikat Hak atas Tanah), sehingga TIDAK TERDAFTAR pada Kantor Pertanahan Kota Semarang;
- b. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, diatas Tanah Obyek Sengketa hanya terdaftar Hak Guna Bangunan No. 663 dan 527/Bambankerep, dan tidak terdaftar atas nama Penggugat, seingga terhadap Tanah Obyek Sengketa tersebut TIDAK TUMPANG TINDIH (OVELAP) Sertipikat Hak atas Tanah, sehingga tergugat dalam menerbitkan Obyek Gugatan (HGB No. 663 dan 527/Bambankerep) telah memperhatikan batas-batas bidang tanah yang telah terdaftar sebagaimana ketentuan Pasal 18 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997;
- c. Bahwa oleh karena tidak terjadi overlap (tumpang tindih) sertipikat hak atas tanah, maka terhadap penerbitan Hak Guna Bangunan No. 663 dan 527/Bambankerep adalah sah dan tidak ada kewajiban Tergugat untuk membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 663 dan 527/Bambankerep tersebut secara cacat administrasi sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 24 ayat (7);

Halaman. 22 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



d. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016, adalah overlap/tumpang tindih sertifikat hak atas tanah.

Pasal 24 ayat (7) Peraturan Menteri ATR/KaBPN No. 11 Tahun 2016 :

"Dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN sesuai kewenangannya menerbitkan Keputusan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada 1 (satu) sertifikat hak atas tanah yang sah"

e. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang mendalilkan Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf a PP No. 24 Tahun 1997 dalam menerbitkan Obyek Gugatan I dan II, adalah dalil yang menunjukkan Penggugat semakin tidak paham dengan Hukum Pendaftaran Tanah;

f. Bahwa ketentuan dalam Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 tersebut adalah Pasal yang mengatur mengenai Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan Pendaftaran Peralihan Hak (Balik Nama) dan Pembebanan Hak, bukan kewenangan pada Penerbitan Sertipikat, dan terhadap ayat (1) huruf a sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, adalah mengenai data-data yang terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, sementara Penggugat mendalilkan kepemilikan tanah pada data-data yang TIDAK TERDAFTAR pada Kantor Pertanahan Kota Semarang;

g. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dimana Penggugat salah dan keliru dalam memahami ketentuan Peraturan Perundangan dan Hukum Pendaftaran Tanah serta terhadap dalil Penggugat tersebut tidak terbukti secara nyata dan tidak berdasarkan hukum, maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan penggugat seluruhnya;

Halaman. 23 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 663 dan 527/Bambankerep (Obyek Perkara) diterbitkan sesuai kewenangan, tidak sewenang-wenang dan tidak melawan hukum, serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan alasan :

a. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 663 dan 527/Bambankerep merupakan suatu Tindakan Administrasi Pertanahan yang dilakukan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang) berupa Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (Pemishan dari HGB No. 521/Bambankerep) yang dilakukan Pejabat yang berwenang, yaitu oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang. (Aspek Kewenangan);

b. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 663 dan 527/Bambankerep (Obyek Gugatan), didasarkan pada :

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;
- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;

c. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 663 dan 527/Bambankerep (Obyek Gugatan) telah memenuhi Aspek Kewenangan, Aspek Prosedur Formil dan Aspek Substansi Materiil, serta telah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundangan yang berlaku dalam penerbitannya.

5. Bahwa uraian-uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 663 dan 527/Bambankerep (Obyek Gugatan) oleh Tergugat (Kepala

Halaman. 24 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



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, dimana Penggugat mendalilkan Tergugat dalam menerbitkan Obyek Gugatan I dan II telah bertentangan dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), khususnya Azas Kecermatan, Akuntabilitas dan Kepastian Hukum, adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada;

2. Bahwa pasal 53 ayat 2 huruf b UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 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 dengan azas-azas 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*

Halaman. 25 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Sebagaimana dimaksud dalam UU No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas Korupsi, Kolusi dan Nepotisme.

3. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang mendalilkan Tergugat telah melanggar Azas Kecermatan, adalah dalil yang salah dan keliru, sebagaimana telah diuraikan Tergugat diatas, bahwa diatas Tanah Obyek Sengketa tersebut terdaftar Hak Guna Bangunan No. 633 dan 527/Bambangkerp, dan tidak terdapat data-data sebagaimana dalil Penggugat tersebut, karena yang menjadi dasar Penggugat dalam mendalilkan kepemilikan tanah obyek sengketa tersebut adalah Bukan Sertipikat Hak atas Tanah sebagaimana Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997, sehingga oleh karena tidak terpenuhinya dalil penggugat tersebut, maka dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang salah dan tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya terhadap dalil tersebut patut untuk ditolak;

4. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang mendalilkan Tergugat telah melanggar Azas Akuntabilitas, adalah dalil yang salah dan keliru, sebagaimana telah diuraikan Tergugat diatas, bahwa oleh karena tidak terdapat Overlap Sertipikat Hak atas Tanah pada Tanah Obyek Sengketa, maka dalam penerbitannya Tergugat telah cermat untuk meneliti data fisik dan data yuridis dalam penerbitan Hak Guna Bangunan No. 663 dan 527/Bambangkerp (Obyek Perkara);

5. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang mendalilkan Tergugat telah melanggar Azas Kepastian Hukum, adalah dalil yang salah dan keliru, sebagaimana telah diuraikan Tergugat diatas, yang menjadi Tanda Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah adalah Sertipikat Hak atas Tanah (*Vide* Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997).

Bahwa yang terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Semarang atas Tanah Obyek Sengketa adalah HGB No. 663 dan

Halaman. 26 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



527/Bambankerep, dan tidak terdapat produk BPN (Sertipikat Hak atas Tanah) lainnya, sehingga tidak terdapat tumpang tindih atas tanah tersebut, sehingga telah memberikan Keastian Hukum kepada Pemegang Hak Guna Bangunan No. 663 dan 527/Bambankerep tersebut;

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

5. Bahwa dengan demikian penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 663 dan 527/Bambankerep (Obyek Gugatan) tidak melanggar ketentuan Pasal 53 UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004 jo. UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU 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, Tergugat mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang terhormat yang mengadili dan memeriksa perkara No. 069/G/2020/PTUN.Smg berkenan untuk memutuskan sebagai 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*);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 663/Kelurahan Bambankerep dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 527/Kel. Bambankerep, sah menurut hukum;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini;

Halaman. 27 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi 1 telah mengunggah Jawabannya melalui Sistem Persidangan Elektronik (e-court) dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim, pada tanggal 4 Nopember 2020, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

I. KETERANGAN-KETERANGAN DAN DASAR HUKUM :

1. Bahwa Tergugat II Intervensi I mengetahui adanya perkara tata usaha negara No.69/G/2020/PTUN.SMG. berdasarkan surat panggilan dari Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 69/G/2020/PTUN.SMG, tanggal 13 Januari 2020 yang pada pokoknya menyampaikan kepada PT. TANDI TIRTA MAS (ic. Tergugat II Intervensi I) supaya hadir dalam acara Pembacaan Gugatan dan Jawab an dari Tergugat dalam perkara No. 69/G/2020/PTUN.SMG. dengan pihak-pihak :

- SURYONO, S.H. sebagai : PENGUGAT

Melawan

- KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG sebagai : TERGUGAT.

2. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo, yaitu "Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00527/Banbankerep penerbitan tanggal 26 Mei 2008, Surat Ukur Nomor : 232/Banbankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m2 (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS (ic. Tergugat II Intervensi I)";

3. Bahwa untuk membela hak-hak dan kepentingannya, Tergugat II Intervensi melalui surat No.031/HS/ADV/SK/X/2020, tanggal 15 Oktober 2020 mengajukan permohonan intervensi dalam perkara aquo; bahwa hal tersebut sesuai dan berdasarkan ketentuan Pasal 83 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan

Halaman. 28 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/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)



Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (untuk selanjutnya akan disebut sebagai “Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara”);

4. Bahwa Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo telah menjatuhkan putusan sela yang amarnya sebagai berikut :

- 1) Mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi atas nama PT. TANDI TIRTA MAS;
 - 2) Mendudukan Pemohon Intervensi atas nama PT. TANDI TIRTA MAS sebagai pihak TERGUGAT II INTERVENSI. I;
 - 3) Menangguhkan biaya yang timbul dalam putusan sela ini akan diperhitungkan bersama-sama dalam putusan akhir;
5. Bahwa dengan demikian, maka Tergugat II Intervensi I berhak untuk membela hak-hak dan kepentingannya sehubungan dengan perkara tata usaha negara No. 69/G/ 2020/PTUN.SMG;

II. DALAM EKSEPSI :

Bahwa Tergugat II Intervensi I secara tegas menolak seluruh dalil, maksud, dan tujuan gugatan Penggugat yang tertuang dalam surat gugatannya tertanggal 7 September 2020 tanpa kecuali;

1. Eksepsi Kesatu.

1)-----
Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara Ini;

2)-----
Bahwa sebab yang menjadi permasalahan dalam perkara Aquo adalah berkaitan dengan sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah antara Penggugat dengat Tergugat II Intervensi I;

3)-----
Bhwa Penggugat mengaku sebagai pemilik Kavling 445 dan 446 berdasarkan “Perjanjian Peralihan Garapan, KRK, Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak, Surat Pernyataan Diri, Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Penguasaan Tanah” dan

Halaman. 29 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



seolah-olah tahap tersebut tumpang tindih dengan *Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00527/Banbankerep penerbitan tanggal 26 Mei 2008, Surat Ukur Nomor : 232/Banbankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m² (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS (ic. Tergugat II Intervensi. I), sehingga Penggugat dirugikan kepentingannya, quod- non;*

4)-----

Bahwa dalil Tergugat II Intervensi I tersetber berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu :

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001 menyatakan : "Bahwa gugatan Penggugat mengenai Sengketa Kepemilikan adalah Wewenang Pengadilan Umum dengan melibatkan semua Pihak yang berkepentingan";
- b. Putusan Mahkamah Agung No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1999 menyatakan : "Bahwa Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari Surat Keputusan Pejabat, tetapi karena perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena sengketa Perdata"

2. Eksepsi Kedua :

Gugatan Penggugat telah lampau waktu (Daluarsa) berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

- 1)** Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang telah melampaui tenggang waktu / lebih dari 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana secara limitatif telah diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- 2)** Bahwa ketentuan Pasal 55 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi sebagai berikut :

Halaman. 30 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



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

3) Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada obyek sengketa (object van geschil) berupa *Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00527/Banbankerep penerbitan tanggal 26 Mei 2008, Surat Ukur Nomor : 232/Banbankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m2 (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS (ic. Tergugat II Intervensi I);*

4) Bahwa dengan demikian, gugatan Penggugat tanggal 7 September 2020 telah lampau waktu(kadaluarsa), karena tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak tanggal 21 Mei 2008, yakni = tanggal 19 Agustus 2008);

5) Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, maka tanggal 19 Agustus 2008 adalah batas waktu terakhir bagi Penggugat untuk mengajukan upaya hukum melalui gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, berupa pembatalan *Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00527/Banbankerep penerbitan tanggal 26 Mei 2008, Surat Ukur Nomor : 232/Banbankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m2 (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS (ic. Tergugat II Intervensi);*

6) Bahwa selain itu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pasal 32 ayat (2), menyatakan:

“Dalam hak atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai nya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang

Halaman. 31 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atas penerbitan sertifikat tersebut”;

7) Bahwa oleh karena itu, maka gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 8 September 2020 terhadap obyek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00527/Banbankerep penerbitan tanggal 26 Mei 2008, Surat Ukur Nomor : 232/Banbankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m2 (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS (ic. Tergugat II Intervensi I) yang telah terbit 18 (delapan belas) tahun yang lalu sehigga sudah lewat 5 (lima) tahun;

8) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, gugatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai Gugatan Daluarsa (*Exceptio Temporis*), karena telah melewati masa 5 (lima) tahun berdasarkan Pasal 32 ayat (2), Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997;

9) Bahwa karena Obyek gugatan PENGGUGAT telah lampau waktu (Daluarsa), maka gugatan Penggugat wajib ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

3. Eksepsi Ketiga :

Bahwa Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan/Legal Standing sebagai Penggugat.

1) Bahwa dasar kepemilikan oleh PENGGUGAT (SURYONO, S.H) Kavling No. 445 dan 446 seluas + 400m2 adalah Perjanjian Peralihan Garapan, KRK, Akta Jual Beli rumah dan Pemindahan Hak, Surat Pernyataan Diri, Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah sebagai Obyek Sengketa, sedangkan Tergugat II Intervensi I berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 00527/Banbankerep penerbitan tanggal 26 Mei 2008, Surat Ukur

Halaman. 32 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 232/Banbankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m² (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS (ic. Tergugat II Intervensi I).

2)-----

Bahwa Ketentuan Pasal 32 ayat (3) dan (4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan :

"Sertipikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";

3)-----

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3176 K/Pdt/1988 tertanggal 3 April 1990 pada pokoknya menyatakan :

"Tanah yang telah jelas ada sertipikatnya tidak dapat diperjualbelikan begitu saja berdasarkan dengan surat girik, namun harus dibuktikan dengan sertipikat atas tanah yang merupakan bukti aautentik kepemilikan tanah, sedangkan surat girik hanyalah tanda bukti pembayaran pajak;

4)-----

Bahwa oleh karena dasar kepemilikan Obyek Sengketa oleh Penggugat Bukan Sertipikat, sedangkan Tergugat II Intervensi I berdasarkan sertipikat, maka Penggugat yang mengaku-aku sebagai pemilik Obyek Sengketa, harus membuktikan kebenarannya Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa harus dibuktikan atas kepemilikannya tersebut melalui Pengadilan Umum;

5)-----

Bahwa berdasarkan urain diatas, maka Penggugat dalam perkara a quo belum bisa dikatakan sebagai Pemilik Obyek Sengketa;

Halaman. 33 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/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)



6)-----
Bahwa oleh karena Penggugat tidak Mempunyai Kedudukan / Legal Standing sebagai Penggugat, maka gugatan Penggugat wajib ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang dituangkan oleh Tergugat II Intervensi I Dalam Eksepsi tersebut di atas secara mutatis mutandis mohon dianggap termuat dan terbaca kembali Dalam Pokok Perkara" ini;

2. Bahwa Tergugat II Intervensi I secara tegas menolak seluruh dalil, maksud, dan tujuan gugatan Penggugat yang tertuang dalam surat gugatannya tertanggal 7 September 2020, kecuali yang secara tegas dibenarkan dan diakui oleh Tergugat II Intervensi I;

3. Bahwa Penggugat mendalilkan baru mengetahui obyek sengketa berdasarkan surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 10 Juni 2020 Nomor : MP. 01.03/2357-33.74/VI/2020;

4. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut sama sekali tidak benar, sebab berdasarkan Surat-surat Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat maupun Pihak lain dan Tergugat II Intervensi I mendapat tembusanya sudah lebih 90 (sembilan puluh) hari, yaitu :

a. Surat Klarifikasi I tanggal 22 April 2019 dan Surat Klarifikasi II tanggal 6 Mei 2019;

b. Surat permohonan Mediasi ke Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat) tanggal 30 Desember 2019;

c. Surat kepada PT. Indo Permata Usahatama (IPU) sebagai Pengelola Kawasan Industri Candi;

5. Bahwa oleh karena itu, maka berdasarkan surat - surat tersebut diatas membuktikan Penggugat telah mengetahui adanya Obyek sengketa dan tidak dapat dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat;

Halaman. 34 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



6. Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah gugatan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
7. Bahwa yang dijadikan dasar gugatan Penggugat sebagai pemilik tanah Kavling No. 345 dan 346 seluas 400 m2 terletak di Jl. Candi Sukun RT. 01/RW. III adalah :
- a. Perjanjian Peralihan Garapan/Karang Kitri/Penguasaan atas tanah Negara tertanggal 21 Maret 1975;
 - b. Surat Pernyataan Diri tahun 2005;
 - c. Keterangan Rencana Kota (KRK) Lampiran IMB Nomor 591/936/KPT/2006 dan Peta Keterangan Rencana Kota tertanggal 24 April 2006;
 - d. Salinan akta jual beli rumah dan pemindahan hak tanggal 29 September 2004 No. 13 yang dibuat oleh Nindyawati K. Soelarso S.H. Notaris di Semarang;.
 - e. Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara No. 593.5/54/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005;
 - f. Surat Keterangan Tidak Sengketa No. 593.5/53/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005;
 - g. Surat Tanda Terima Setoran(STTS) 1993, 1994, 1995 dan 2005, SPPT PBB 1993 dan 1995, PBB dari tahun 1995 – 2006 dan Kwitansi Pengukuran dari BPN;
 - h. Keterangan Rencana Kota (KRK) untuk pemilik Nomor 591/936/KPT/2006 dan Peta Keterangan Rencana Kota untuk Pemilik tertanggal 24 April 2006;
8. Bahwa berdasarkan bukti- bukti tersebut Penggugat menyatakan seolah-olah tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 00527/Banbankerep penerbitan tanggal 26 Mei 2008, Surat Ukur No : 232/Banbankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m2 (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS (Obyek Sengketa II) telah terjadi tumpang tindih (Overlap) secara keseluruhan

Halaman. 35 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



tanah milik Penggugat kavling No. 445 dan 446 seluas \pm 400 m² (empat ratus meter persegi);

9. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat sebagai Orang yang mengaku pemilik Kavling 445 dan 446 berdasarkan "Perjanjian Peralihan Garapan, KRK, Akta Jual Beli Pemindahan Rumah dan Hak, Surat Pernyataan diri, Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Penguasaan Tanah adalah Bohong Besar dan Mengada-ada serta Tidak Berdasarkan Hukum;

10. Bahwa Tergugat II Intervensi.I menolak dengan keras dalil-dalil gugatan Penggugat tanpa kecuali;

11. Bahwa semula tanah Obyek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 00527/ Banbankerep penerbitan tanggal 26 Mei 2008, Surat Ukur No : 232/Banbankerep/ 2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m² (tiga belas ribu meter persegi) atas nama MARTINUS WIRABRATA berasal dari pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 521/Banbankerep, yang berasal dari Tanah Negara Bekas Eigendom Verponding No. E. 1208;

12. Bahwa sedang Tergugat II Intervensi I memperoleh tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 00527/Banbankerep penerbitan tanggal 26 Mei 2008, Surat Ukur No : 232/Banbankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m² (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS berdasarkan Akta Jual Bali tertanggal 24-07-2008 No. 157/2008 yang dibuat dihadapan Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H. selaku PPAT di Semarang adalah Sah Menurut Hukum dan Berdasarkan Hukum;

13. Bahwa pasal 1965 KUHPdata menyatakan "Itikad Baik selamanya harus dianggap ada, sedangkan siapa yang menunjuk kepada suatu Itikad Buruk diwajibkan membuktikannya";

14. Bahwa selain itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia;

No. 251.K/Sip/1959 tanggal, 26 Desember 1958 menyatakan :

Halaman. 36 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



“Pembeli yang telah bertindak dengan Etikad Baik harus dilindungi oleh Undang-undang dan Jual-Beli yang bersangkutan haruslah dianggap Sah;

No.1230.K/Sip/1980 tanggal, 29 Maret 1982 menyatakan :

“Pembeli yang Beritikad Baik harus dilindungi oleh hukum”;

15.-----

Bahwa oleh karena Tergugat II Intervensi I merupakan Pembeli Yang Beritikad Baik, maka Tergugat II Intervensi I wajib mendapat perlindungan hukum;

16.-----

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dalil gugatan Penggugat yang menyatakan “Penggugat pemilik Kavling 445 dan 446 berdasarkan “Perjanjian Peralihan Garapan, KRK, Akta Jual Beli Pemindahan Rumah dan Hak, Surat Pernyataan diri, Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Penguasaan Tanah” adalah Mengada-Ada dan Tidak Benar/Bohong Besar serta Tidak Berdasarkan Hukum;

17.-----

Bahwa perlu diketahui Proses Kepemilikan tanah Obyek Sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 00527/Banbankerep penerbitan tanggal 26 Mei 2008, Surat Ukur No : 232/Banbankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m2 (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS milik Tergugat II Intervensi I pada tahun 2008 hingga berdirinya dan operasinya Pabrik sampai saat ini adalah sebagai berikut :

- Pada saat Tergugat II Intervensi I mau membeli tanah Obyek Sengketa tersebut sebagai tanah kosong yang ditumbuhi tanaman liar (semak belukar) serta tidak ada bangunan rumah sama sekali;
- Pada pengecekan keadaan/status tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak ada

Halaman. 37 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



sengketa/masalah (Bersih) dan selanjutnya dilakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

- Pada saat pembangunan pabrik diatas tanah obyek Sengketa telah keluar Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Pemerintah Kota Semarang dan didalam tanah Obyek Sengketa tidak ada Rumah atau bekas Rumah serta selama Pembangunan berlangsung sampai selesai hingga dipergunakannya Pabrik oleh Perusahaan sampai pada Bulan Mei 2020 sama sekali tidak ada gangguan atau permasalahan tanah dengan pihak-pihak manapun yang mengkomplain/keberatan termasuk Penggugat;

- Bahwa sejak dibelinya Obyek Sengketa sejak tahun 2008 sampai saat ini Tergugat II Intervensi I selalu memenuhi kewajibannya kepada pemerintah dan membayar Pajak (PBB) dan lain-lainnya;

18. Bahwa dengan demikian, maka Obyek Sengketa adalah Murni milik Tergugat II Intervensi I, dimana tanah yang dimaksud Penggugat ada Rumahnya, akan tetapi Tergugat II Intervensi I pada tahun 2008 mendirikan bangunan yang telah mendapat ijin dari Pemerintah Kota Semarang ternyata diatas tanah obyek sengketa sama sekali tidak ada bekas rumah dan masih tanah kosong yang ditumbuhi tanaman liar dan tidak ada Pihak-pihak yang menghalangi, keberatan/ memprotes/komplain dalam hal ini termasuk Penggugat sampai bangunan berdiri dan Perusahaan/Pabrik berjalan, sehingga terbukti Gugatan Penggugat adalah Mengada-ada dan Tidak Berdasarkan Hukum;

19. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Menerbitkan *Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 00527/Banbankerep* penerbitan tanggal 26 Mei 2008, *Surat Ukur No : 232/Banbankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m2 (tiga belas ribu meter persegi)* atas nama *PT. TANDI TIRTA MAS (Obyek Sengketa II)* adalah sah berdasarkan ketentuan hukum dan sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku termasuk memenuhi "asas-asas umum pemerintahan yang baik";

Halaman. 38 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



20. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa dengan keluarnya/terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00527/ Banbankerep penerbitan tanggal 26 Mei 2008, Surat Ukur No: 232/Banbankerep /2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m2 (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS, maka kepentingan dan hak Penggugat dirugikan, sebab tanah tersebut sudah terbit sertipikat atas nama Tergugat II Intervensi I;

21. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka jelaslah bahwa penerbitan *Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 00527/Banbankerep penerbitan tanggal 26 Mei 2008, Surat Ukur No : 232/Banbankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m2 (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS* telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak pernah ada “asas-asas umum pemerintahan yang baik” yang dilanggar dan justru menimbulkan kepastian hukum;

22. Bahwa dengan demikian, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang secara eksplisit dan jelas telah diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 00527/Banbankerep penerbitan tanggal 26 Mei 2008, Surat Ukur No : 232/Banbankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m2 (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS (Obyek Sengketa II) tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan akibat hukumnya adalah gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

III. PERMOHONAN :

Berdasarkan keterangan-keterangan, alasan-alasan, dan dalil-dalil seperti diuraikan diatas, maka dengan ini Tergugat II Intervensi I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili

Halaman. 39 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



perkara aquo sudi kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi I seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi 1 telah *mengunggah* Jawabannya melalui Sistem Persidangan Elektronik (*e-court*) dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim, pada tanggal 11 Nopember 2020, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

I. KETERANGAN-KETERANGAN DAN DASAR HUKUM :

1. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 mengetahui adanya perkara tata usaha negara No.69/G/2020/PTUN.SMG. berdasarkan surat panggilan dari Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 69/G/2020/PTUN.SMG, tanggal 14 Oktober 2020 yang pada pokoknya menyampaikan kepada PT. SARI AGROTAMA PERSADA (ic.Tergugat II Intervensi 2) supaya hadir dalam acara Pembacaan Gugatan dan Jawaban dari Tergugat dalam perkara No. 69/G/2020/PTUN.SMG. dengan pihak-pihak :

- SURYONO, S.H. sebagai : PENGGUGAT

Melawan ;

Halaman. 40 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



- KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG sebagai :
TERGUGAT.

2. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo, yaitu "Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 663/Banbankerep penerbitan tanggal 22 April 2009, Surat Ukur Nomor : 00371/Banbankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m² (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (ic. Tergugat II Intervensi 2)";

3. Bahwa untuk membela hak-hak dan kepentingannya, Tergugat II Intervensi 2 melalui surat No.034/HS/ADV/SK/X/2020, tanggal 27 Oktober 2020 mengajukan permohonan intervensi dalam perkara aquo; bahwa hal tersebut sesuai dan berdasarkan ketentuan Pasal 83 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (untuk selanjutnya akan disebut sebagai "Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara");

4. Bahwa Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo telah menjatuhkan putusan sela yang amarnya sebagai berikut :

- 4) Mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi dari PT.SARI AGROTAMA PERSADA ;
- 5) Mendudukan Pemohon Intervensi atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA sebagai pihak Tergugat II Intervensi 2.;
- 6) Menangguhkan biaya perkara dalam Putusan Sela ini diputuskan bersama-sama pada putusan akhir;

5. Bahwa dengan demikian, maka Tergugat II Intervensi 2 berhak untuk membela hak-hak dan kepentingannya sehubungan dengan perkara tata usaha negara No. 69/G/ 2020/PTUN.SMG;

IV. DALAM EKSEPSI :

Halaman. 41 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat II Intervensi 2 secara tegas menolak seluruh dalil, maksud, dan tujuan gugatan Penggugat tertanggal 7 September 2020 tanpa kecuali.;

1. Eksepsi Kesatu.

5)-----

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara Ini;

6)-----

Bahwa sebab yang menjadi permasalahan dalam perkara Aquo adalah berkaitan dengan sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi 2;

7)-----

Bahwa Penggugat mengaku sebagai pemilik Kavling 340 dan 341 berdasarkan Perjanjian Peralihan Garapan, KRK, Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak, Surat Pernyataan Diri, Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Penguasaan Tanah Negara, STTS/PBB dan seolah-olah tanah tersebut tumpang tindih dengan *Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 663/Banbankerep penerbitan tanggal 22 April 2009, Surat Ukur Nomor : 00371/Banbankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m2 (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (ic. Tergugat II Intervensi 2), sehingga Penggugat dirugikan kepentingannya, quod-non;*

8)-----

Bahwa dalil Tergugat II Intervensi 2 tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu :

- c. Putusan Mahkamah Agung No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001 menyatakan : “Bahwa gugatan Penggugat mengenai Sengketa Kepemilikan adalah Wewenang Pengadilan Umum dengan melibatkan semua Pihak yang berkepentingan”;
- d. Putusan Mahkamah Agung No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1999 menyatakan : “Bahwa Meskipun sengketa yang

Halaman. 42 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



terjadi akibat dari Surat Keputusan Pejabat, tetapi karena perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena sengketa Perdata”.

2. Eksepsi Kedua :

Gugatan Penggugat telah lampau waktu (Daluarsa) berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

10) Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang telah melampaui tenggang waktu / lebih dari 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana secara limitatif telah diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

11) Bahwa ketentuan Pasal 55 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi sebagai berikut ;

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

12) Bahwa obyek sengketa (object van geschil) gugatan Penggugat adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 663/Banbankerep penerbitan tanggal 22 April 2009, Surat Ukur Nomor : 00371/Banbankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m² (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (ic. Tergugat II Intervensi 2);

13) Bahwa dengan demikian, gugatan Penggugat tanggal 7 September 2020 telah lampau waktu(kadaluarsa), karena tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak tanggal 22 April 2009, yakni sampai pada = tanggal 21 Juli 2009);

14) Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, maka tanggal 21 Juli 2009 adalah batas waktu terakhir bagi Penggugat

Halaman. 43 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



untuk mengajukan upaya hukum melalui gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, berupa pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 663/Banbankerep penerbitan tanggal 22 April 2009, Surat Ukur Nomor : 00371/Banbankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m2 (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (ic. Tergugat II Intervensi 2);

15) Bahwa selain itu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pasal 32 ayat (2), menyatakan:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atas penerbitan sertipikat tersebut".;

16) Bahwa oleh karena itu, maka gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 8 September 2020 terhadap obyek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 663/Banbankerep penerbitan tanggal 22 April 2009, Surat Ukur Nomor : 00371/Banbankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m2 (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (ic. Tergugat II Intervensi 2) yang telah terbit 11 (sebelas) tahun yang lalu sehigga sudah lewat 5 (lima) tahun;

Halaman. 44 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



17) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, gugatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai Gugatan Daluwarsa (*Exceptio Temporis*), karena telah melewati masa 5 (lima) tahun berdasarkan Pasal 32 ayat (2), Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997;

18) Bahwa karena Obyek gugatan PENGUGAT telah lampau waktu (Daluarsa), maka gugatan Penggugat wajib ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

3. Eksepsi Ketiga :

Bahwa Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan/Legal Standing sebagai Penggugat;

1) Bahwa dasar PENGUGAT (SURYONO, S.H) mengklaim sebagai pemilik Kavling No. 340 dan 341 seluas + 400m2 adalah Perjanjian Peralihan Garapan, KRK, Akta Jual Beli rumah dan Pemindahan Hak, Surat Pernyataan Diri, Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah sebagai Obyek Sengketa, sedangkan Tergugat II Intervensi 2 berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 663/Banbankerep penerbitan tanggal 22 April 2009, Surat Ukur Nomor : 00371/Banbankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m2 (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (ic. Tergugat II Intervensi 2);

2)-----
Bahwa Ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan :
“Sertipikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis

Halaman. 45 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

3)-----

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3176 K/Pdt/1988 tertanggal 3 April 1990 pada pokoknya menyatakan :

“Tanah yang telah jelas ada sertifikatnya tidak dapat diperjualbelikan begitu saja berdasarkan dengan surat girik, namun harus dibuktikan dengan sertifikat atas tanah yang merupakan bukti autentik kepemilikan tanah, sedangkan surat girik hanyalah tanda bukti pembayaran pajak.;

4)-----

Bahwa oleh karena dasar kepemilikan Obyek Sengketa oleh Penggugat Bukan Sertipikat, sedangkan Tergugat II Intervensi 2 berdasarkan sertifikat, maka Penggugat yang mengaku-aku sebagai pemilik Obyek Sengketa, harus membuktikan atas kepemilikannya tersebut melalui gugatan Perdata di Pengadilan Umum/Negeri;

5)-----

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Penggugat dalam perkara a quo Bukan Pemilik Obyek Sengketa;

6)-----

Bahwa oleh karena Penggugat tidak Mempunyai Kedudukan / Legal Standing sebagai Penggugat, maka gugatan Penggugat wajib ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

C. DALAM POKOK PERKARA :

2. Bahwa seluruh dalil-dalil yang dituangkan oleh Tergugat II Intervensi 2 Dalam Eksepsi tersebut di atas secara mutatis mutandis mohon dianggap termuat dan terbaca kembali Dalam Pokok Perkara” ini;

Halaman. 46 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



2. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 secara tegas menolak seluruh dalil, maksud, dan tujuan gugatan Penggugat yang tertuang dalam surat gugatannya tertanggal 7 September 2020, kecuali yang secara tegas dibenarkan dan diakui oleh Tergugat II Intervensi 2 dalam jawaban ini;

3. Bahwa Penggugat mendalilkan baru mengetahui obyek sengketa berdasarkan surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 10 Juni 2020 Nomor : MP. 01.03/2357-33.74/VI/2020;

4. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut sama sekali tidak benar, sebab berdasarkan Surat-surat Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat maupun Pihak lain dan Tergugat II Intervensi 2 mendapat tembusanya sudah lebih 90 (sembilan puluh) hari, yaitu :

d. Surat Klarifikasi I tanggal 22 April 2019 dan Surat Klarifikasi II tanggal 6 Mei 2019;

e. Surat permohonan Mediasi ke Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat) tanggal 30 Desember 2019;

f. Surat kepada PT. Indo Permata Usahatama (IPU) sebagai Pengelola Kawasan Industri Candi;

5. Bahwa oleh karena itu, maka berdasarkan surat - surat tersebut diatas membuktikan Penggugat telah mengetahui adanya Obyek sengketa dan tidak dapat dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat;

6. Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah gugatan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

7. Bahwa yang dijadikan dasar gugatan Penggugat mengaku sebagai pemilik tanah Kavling No. 340 dan 341 seluas + 400 m2 terletak di Jl. Candi Sukun RT. 01/RW. III adalah:

i. Perjanjian Peralihan Garapan/Karang Kitri/Penguasaan atas tanah Negara tertanggal 21 Maret 1975;

Halaman. 47 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



- j. Surat Pernyataan Diri tahun 2005;
- k. Keterangan Rencana Kota (KRK) Lampiran IMB Nomor 591/936/KPT/2006 dan Peta Keterangan Rencana Kota tertanggal 24 April 2006;
- l. Salinan akta jual beli rumah dan pemindahan hak tanggal 29 September 2004 No. 13 yang dibuat oleh Nindyawati K. Soelarso S.H. Notaris di Semarang;
- m. Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara No. 593.5/54/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005;
- n. Surat Keterangan Tidak Sengketa No. 593.5/53/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005;
- o. Surat Tanda Terima Setoran(STTS) 1993, 1994, 1995 dan 2005, SPPT PBB 1993 dan 1995, PBB dari tahun 1995 – 2006 dan Kwitansi Pengukuran dari BPN;
- p. Keterangan Rencana Kota (KRK) untuk pemilik Nomor 591/936/KPT/2006 dan Peta Keterangan Rencana Kota untuk Pemilik tertanggal 24 April 2006;

8. Bahwa berdasarkan bukti- bukti tersebut Penggugat menyatakan seolah-olah tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 663/Banbankerep penerbitan tanggal 22 April 2009, Surat Ukur No : 00371/Banbankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m² (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (Obyek Sengketa II) telah terjadi tumpang tindih (Overlap) secara keseluruhan tanah milik Penggugat kavling No. 340 dan 341 seluas + 400 m² (empat ratus meter persegi), Quod – non;

9. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat sebagai Orang yang mengaku pemilik Kavling 340 dan 341 berdasarkan "Perjanjian Peralihan Garapan, KRK, Akta Jual Beli Pemindahan Rumah dan Hak, Surat Pernyataan diri, Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Penguasaan Tanah adalah Bohong Besar dan Mengada-ada serta Tidak Berdasarkan Hukum;

Halaman. 48 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



10. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 menolak dengan keras dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut diatas tanpa kecuali;
11. Bahwa semula tanah Obyek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 663/ Banbankerep penerbitan tanggal 22 April 2009, Surat Ukur No : 00371/Banban kerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m2 (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama MARTINUS WIRABRATA berasal dari pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 521/Bambankerep;
12. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 17-12-2009 No. 202/2009 yang dibuat dihadapan Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H. selaku PPAT di Semarang tanah tersebut oleh MARTINUS WIRABRATA dijual kepada DAMLI TANDI;
13. Bahwa sedang Tergugat II Intervensi 2 memperoleh tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 663/Banbankerep penerbitan tanggal 22 April 2009, Surat Ukur No : 00371/Banbankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m2 (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA dari DAMLI TANDI berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 05-07-2012 No. 133/2012 yang dibuat dihadapan Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H. selaku PPAT di Semarang adalah Sah Menurut Hukum dan Berdasarkan Hukum;
14. Bahwa pasal 1965 KUHPdata menyatakan "Itikad Baik selamanya harus dianggap ada, sedangkan siapa yang menunjuk kepada suatu Itikad Buruk diwajibkan membuktikannya";
15. Bahwa selain itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia;

No. 251.K/Sip/1959 tanggal, 26 Desember 1958 menyatakan :

"Pembeli yang telah bertindak dengan Etikad Baik harus dilindungi oleh Undang-undang dan Jual-Beli yang bersangkutan haruslah dianggap Sah;

Halaman. 49 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



No.1230.K/Sip/1980 tanggal, 29 Maret 1982 menyatakan :

“Pembeli yang Beritikad Baik harus dilindungi oleh hukum”;

16.-----

Bahwa oleh karena Tergugat II Intervensi 2 merupakan Pembeli Yang Beritikad Baik, maka Tergugat II Intervensi 2 wajib mendapat perlindungan hukum;

17.-----

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dalil gugatan Penggugat yang menyatakan “Penggugat pemilik Kavling 340 dan 341 berdasarkan “Perjanjian Peralihan Garapan, KRK, Akta Jual Beli Pemindahan Rumah dan Hak, Surat Pernyataan diri, Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Penguasaan Tanah” adalah Mengada-Ada dan Tidak Benar/Bohong Besar serta Tidak Berdasarkan Hukum;

18.-----

Bahwa perlu diketahui Proses Kepemilikan tanah Obyek Sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 663/Banbankerep penerbitan tanggal 22 April 2009, Surat Ukur No : 00371/Banbankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m2 (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA milik Tergugat II Intervensi 2 pada tahun 2009 hingga saat ini adalah sebagai berikut :

- Pada saat Tergugat II Intervensi 2 mau membeli tanah Obyek Sengketa tersebut sebagai tanah kosong yang ditumbuhi tanaman liar serta tidak ada bangunan rumah sama sekali;
- Pada pengecekan keadaan/status tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak ada sengketa/masalah (Bersih) dan selanjutnya dilakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Bahwa sejak dibelinya tanah tahun 2012 tersebut sampai pada Bulan Mei 2020 sama sekali tidak ada gangguan atau

Halaman. 50 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



permasalahan tanah dengan pihak-pihak manapun yang mengkomplain/keberatan termasuk Penggugat ;

- Bahwa sejak dibelinya Obyek Sengketa sejak tahun 2012 sampai saat ini Tergugat II Intervensi 2 selalu memenuhi kewajibannya kepada pemerintah dan membayar Pajak (PBB) dan lain-lainnya;

19. Bahwa dengan demikian, maka Obyek Sengketa adalah Murni milik Tergugat II Intervensi 2, dimana tanah yang dimaksud Penggugat ada Rumahnya, diatas tanah obyek sengketa sama sekali tidak ada bekas rumah dan masih berupa tanah kosong yang ditumbuhi tanaman liar dan tidak ada Pihak-pihak yang menghalangi, keberatan/memprotes/komplain dalam hal ini termasuk Penggugat, sehingga terbukti Gugatan Penggugat adalah Mengada-ada dan Tidak Berdasarkan Hukum;

20. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Menerbitkan *Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 663/Banbankerep penerbitan tanggal 22 April 2009, Surat Ukur No : 00371/Banbankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m2 (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA* adalah sah berdasarkan ketentuan hukum dan sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku termasuk memenuhi "asas-asas umum pemerintahan yang baik";

21. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan dengan keluarnya/terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 663/Banbankerep penerbitan tanggal 22 April 2009, Surat Ukur No: 00371/Banbankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m2 (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA, maka kepentingan dan hak Penggugat dirugikan, sebab tanah tersebut sudah terbit sertipikat atas nama Tergugat II Intervensi 2;

22. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka jelaslah bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor

Halaman. 51 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



663/Banbankerep penerbitan tanggal 22 April 2009, Surat Ukur Nomor: 00371/Banbankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m² (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak pernah ada “asas-asas umum pemerin tahan yang baik” yang dilanggar dan justru menimbulkan kepastian hukum;

23. Bahwa oleh karena itu, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang secara eksplisit dan jelas telah diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 663/Banbankerep penerbitan tanggal 22 April 2009, Surat Ukur Nomor : 00371/Banbankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m² (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

24. Bahwa dengan demikian maka sudah sewajibnyalah dalil-dalil gugatan Penggugat ditolak Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard);

V. PERMOHONAN :

Berdasarkan keterangan-keterangan, alasan-alasan, dan dalil-dalil seperti diuraikan diatas, maka dengan ini Tergugat II Intervensi 2 mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo sudi kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi 2 seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Halaman. 52 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

B. DALAM POKOK PERKARA :

3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Jawaban Tergugat II Intervensi 1 dan Jawaban Tergugat II Intervensi 2 tersebut Penggugat telah mengupload Repliknya melalui Sistem Persidangan Elektronik (e-court) dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim, pada tanggal 18 Nopember 2020, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil gugatannya yang selengkapnyanya terlampir dalam berita acara persidangan merupakan satu kesatuan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, tersebut Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 telah mengupload Dupliknya melalui Sistem Persidangan Elektronik (e-court) dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim, pada tanggal 25 Nopember 2020, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil Jawabannya yang selengkapnyanya terlampir dalam berita acara persidangan merupakan satu kesatuan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa foto kopi surat yang dilegalisir bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya dengan diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-25 adalah sebagai berikut :

1. P-1 : Surat Perjanjian Peralihan Garapan/Karang Kitri/Penguasaan atas Tanah Negara tanggal 21 Maret 1975, (Fotokopi sesuai aslinya);
2. P-2 : Salinan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak, (Fotokopi Sesuai aslinya);
3. P-3 : Surat Pernyataan Diri atas nama Penggugat berstempel

Halaman. 53 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lurah Banbankerep Tahun 2005, (*Fotokopi dari fotokopi*);

4. P-4 : Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara Nomor 593.5/54/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005, (*Fotokopi dari fotokopi*);

5. P-5 : Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 539.5/53/X/2005 tanggal Oktober 2005, (*Fotokopi dari fotokopi*);

6. P-6 : Keterangan Rencana Kota (KRK) Lampiran IMB Nomor 591/936/KPT/2006 dan Peta Keterangan Rencana Kota (KRK) lampiran IMB tanggal 24 April 2006, (*Fotokopi sesuai aslinya*);

7. P-7 : Keterangan Rencana Kota (tidak merupakan suatu hak atas tanah) Nomor 591/936/KPT/2006. Lampiran IMB tanggal 24 April 2006, (*Fotokopi sesuai aslinya*);

8. P-8 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 1993, 1995 dan 2005, SPPT PBB tahun 1993 dan 1995, PBB dari tahun 1995-2006 dan Kwitansi Pengukuran dari BPN, (*Fotokopi sesuai aslinya*);

9. P-9 : Perjanjian Peralihan Garapan/Karang Kitri/Penguasaan atas Tanah Negara tanggal 21 Maret 1975 dan gambar situasi Tanah, (*Fotokopi sesuai aslinya*);

10. P-10 : Perjanjian Peralihan Garapan/Karang Kitri/Penguasaan atas Tanah Negara tanggal 18 Februari 1978, (*Fotokopi sesuai aslinya*);

11. P-11 : Salinan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak tanggal 29 September 2004 Nomor 15 yang dibuat oleh Nindyawati K.Soelarso, selaku Notaris di Semarang, (*Fotokopi sesuai aslinya*);

12. P-12 : Surat Pernyataan Diri atas nama Penggugat bersetempel Lurah Banbankerep tahun 2005, (*Fotokopi sesuai aslinya*);

13. P-13 : Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara 593.5/52/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005, (*Fotokopi sesuai aslinya*);

14. P-14 : Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 539.5/51/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005, (*Fotokopi sesuai aslinya*);

15. P-15 : Keterangan Rencana Kota (KRK) Lampiran IMB Nomor 591/613/KPT/2006 dan Peta Keterangan Rencana Kota tanggal 15 Maret 2006, (*Fotokopi sesuai aslinya*);

Halaman. 54 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/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

16. P-16 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) 1993, 1995, 2005 dan 2007, SPPT PBB 1993, 1995 dan 2007, PBB dari tahun 2005-2006 dan Kwitansi Pengukuran dari BPN, *(Fotokopi sesuai aslinya)*;
17. P-17 : Tanda Terima Surat Permohonan memfasilitasi mediasi yang ditujukan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *(Fotokopi sesuai aslinya)*;
18. P-18 : Surat Undangan Klarifikasi Nomor : MP.01.02/494-33.74/I/2020 tanggal 22 Januari 2020 dari Badan Pertanahan Nasional, *(Fotokopi sesuai aslinya)*;
19. P-19 : Surat Undangan Mediasi Nomor : MP.01.02/1175.33.74/II/2020 tanggal 27 Februari 2020 dari Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *(Fotokopi sesuai aslinya)*;
20. P-20 : Surat Mediasi telah selesai MP.01.03/2357-33.74/VI/2020 tanggal 10 Juni 2020 dari Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *(Fotokopi sesuai aslinya)*;
21. P-21 : Foto Pemeriksaan Setempat antara pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat, 2 Oktober 2020, *(prinout foto dari Hand Phon)*;
22. P-22 : Print out sesuai dengan aslinya hasil peta bidang dari Keterangan Rencana Kota (KRK) titik radian Tata Kota Semarang, *(Fotokopi dari foto kopi)*;
23. P-23 : Print out sesuai aslinya hasil ke-2 peta bidang dari Keterangan Rencana Kota (KRK) titik radian Tata Kota Semarang *(Fotokopi dari foto kopi)*;
24. P-24 : Rekap Pembayaran PBB yang sah Kavling Nomor 340 dan 341 milik Penggugat mulai tahun 1995 samapai tahun 2006 dan Rekap Pembayaran PBB yang sah mulai tahun 2015 samapai tahun 2016 tertanggal 22 Desember 2020; *(Fotokopi sesuai aslinya)*;
25. P-25 : Rekap Pembayaran PBB yang sah Kavling Nomor 445 dan 446 milik Penggugat mulai tahun 1995 samapai tahun 2006 dan Rekap Pembayaran PBB yang sah mulai tahun 2015 samapai tahun 2020 tertanggal 22 Desember 2020; *(Fotokopi sesuai aslinya)*;

Halaman. 55 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/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)



Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil Tanggapan/Jawabannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang dilegalisir bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dengan diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T- 19 adalah sebagai berikut :

1. T-1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.527/Banbankerep, tanggal 26 Mei 2008, surat ukur tanggal 21-05-2008 Nomor 232/Banbankerep 2008, luas 13.000 m², PT>TANDI TIRTA MAS, *(Fotokopi sesuai aslinya)*;
2. T-2 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.663/Banbankerep, tanggal 22 April 2009, surat ukur tanggal 04-04-2009, Nomor 00371/Banbankerep/2009, luas 10.230 *(Fotokopi sesuai aslinya)*;
3. T-3 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan No. 527/Banbankerep, *(Fotokopi sesuai aslinya)*;
4. T-4 : Warkah Jual Beli Hak Guna Bangunan No. 527/Banbankerep, *(Fotokopi sesuai aslinya)*;
5. T-5 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan No. 663/Banbankerep, *(Fotokopi sesuai aslinya)*;
6. T-6 : Warkah Jual Beli Guna Hak Bangunan No. 527/Banbankerep, *(Fotokopi sesuai aslinya)*;
7. T-7 : Peta Ploting *(Foto Kopi dari Fotokopi)*;
8. T-8 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.84/Banbankerep, Surat Ukur tanggal 10-1-1998 No.2/1998 Luas 68,200 M²; tanggal terbit 23 September 1999, an. Martinus Wirabrata, *(Fotokopi sesuai aslinya)*;
9. T-9 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.85/Banbankerep, Surat Ukur tanggal 10-1-1998 No.2/58 Luas 29.203 M² tanggal terbit 23 September 1999, an. Martinus Wirabrata, *(Fotokopi sesuai aslinya)*;
10. T-10 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.86/Banbankerep, Surat Ukur tanggal 10-1-1998, No.2/1998, Luas 34.818 M² tanggal terbit 23 September 1999, an. Martinus Wirabrata

Halaman. 56 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



(Fotokopi sesuai aslinya);

11. T-11 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.87/Banbankerep, Surat Ukur tanggal 10-1-1998, No.2/1998, Luas 31.841 M² tanggal terbit 23 September 1999, an. Martinus Wirabrata

(Fotokopi sesuai aslinya);

12. T-12 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.521/Banbankerep, Surat Ukur tanggal 02-05-2008, No.201/Banbankerep/2008, Luas 91 735 M² tanggal terbit 07 May 2008, an. Agung Wibowo, (Fotokopi sesuai aslinya);

13. T-13 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.528/Banbankerep, Surat Ukur tanggal 21-05-2008, No.233/Banbankerep/2008, Luas 12090 M² tanggal terbit 26 May 2008, an. Agung Wibowo, (Fotokopi sesuai aslinya);

14. T-14 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan No.84, (Fotokopi sesuai aslinya);

15. T-15 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan No.85, (Fotokopi sesuai aslinya);

16. T-16 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan No.846 (Fotokopi sesuai aslinya);

17. T-17 : (Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan No.87, (Fotokopi sesuai aslinya);

18. T-18 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan No.521, (Fotokopi sesuai aslinya);

19. T-19 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan No.528, (Fotokopi sesuai aslinya);

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil Tanggapan/Jawabannya Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang dilegalisir bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dengan diberi tanda bukti T.II.Intv-1-1 sampai dengan T.II.Intv-1- 16, adalah sebagai berikut :

1. T.II Intv.1-1 : Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT.Tandi Tirta Mas, Tanggal 9 April 2008, Nomor 06, (Fotokopi

Halaman. 57 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



sesuai aslinya);

2. T.II Intv.1-2 : Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia R.I, Nomor AHU-23380.AH.01.01 Tahun 2008, Tanggal 07 Mei 2008, *(Fotokopi sesuai aslinya);*

3. T.II Intv.1-3 : Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT.TANDI TIRTA MAS Nomor 04 tanggal 21 Januari 2019 dibuat oleh Selistia Oslan, S.H.M.Kn Notaris di Kota Tangerang Selatan, *(Fotokopi sesuai aslinya);*

4. T.II Intv.1-4 : Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-0003315.AH.01.02.Tahun 2019 Tanggal 22 Januari 2019, *(Fotokopi sesuai aslinya);*

5. T.II Intv.1-5 : Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT.TANDI TIRTA MAS, Nomor 02, Tanggal 30 Juni 2020, Selistia Oslan, S.H.M.Kn, Notaris di Kota Tangerang Selatan, *(Fotokopi sesuai aslinya);*

6. T.II Intv.1-6 : Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 00527, Surat Ukur Tanggal 21-05-2008 No.232/BANBANKEREP/2008, seluas 13000 m² tanggal Penerbitan 26 Mai 2008, atas nama Perseroan Terbatas PT.TANDI TIRTA MAS, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, *(Fotokopi sesuai aslinya);-*

7. T.II Intv.1-7 : Akta Jual Beli Nomor 157/2008 tanggal 24 Juli 2008 HGB 00527, Pihak-Pihak MARTINUS WIRABRATA (Penjual) dan PT.TANDI TIRTA MAS (Pembeli), dibuat oleh Notaris Sri Ratnaningsih Hardjomuljo,S.H PPAT Kota Semarang, *(Fotokopi sesuai aslinya);-*

8. T.II Intv.1-8 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010, NOP 33.74.070.006,004.0875.0 atas nama PT.TANDI TIRTA MAS (Tergugat II Intervensi 1) Letak Objek Sengketa Kawasan Industri Candi 8 H/1 RT.00, RW.00, Kelurahan Banbankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Sdemarang, Luas 13000m²

Halaman. 58 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



sebesar Rp.15.964.000,- (Lima Belas Juta Sembilan Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah);--

Bukti Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan atas nama PT.TANDI TIRTA MAS (Tergugat II Intervensi 1), NOP 33.74.070.006.004.0875.0, Penerima PBB Kota Semarang, sebesar Rp.15.964.000,- (Lima belas juta sembilan ratus enam puluh empat ribu rupiah), *(Fotokopi sesuai aslinya)*;

9. T.II Intv.1-9 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, Tahun 2018,NOP 33.74.070,006.004.0875.0. atas nama PT.TANDI TIRTA MAS (Tergugat II Intervensi 1), Letak Objek Kawasan Industri Candi 8 H/1 RT.00/RW.00 Kel.Banbankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, luas 13.000 m² (bumi), 4.222m² (bangunan) sebesar Rp. 52.239.952,- (lima puluh dua juta dua ratus tiga puluh ;

Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, tanggal 15 Agustus 2018, atas nama PT.TANDI TIRTA MAS (Tergugat II Intervensi 1), NOP 33.74.070.006.004.0875.0, PBB Kota Semarang, Rp.52.239.952,-, (lima puluh dua juta dua ratus tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus lima puluh dua rupiah), *(Fotokopi sesuai aslinya)*;

10. T.II Intv.1-10 :Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan, Tahun 2019, NOP 33.74.070.006.004.0875.0., atas nama PT.TANDI TIRTA MAS (Tergugat II Intervensi 1), letak Objek Kawasan Industri Candi 8 H/1 RT.00/RW.00, Kelurahan Banbankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, luas 13000 m² (bumi), 4.222 m² (Bangunan), Rp. 58.524.800,- (lima puluh delapan juta lima ratus dua puluh empat ribu delapan ratus rupiah);

Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, tanggal 16 Juli 2019, atas nama PT. TANDI TIRTA MAS (Tergugat II Intervensi 1) NO{P 33.74,070,006,004.0875.0, PBB Kota

Halaman. 59 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang, Rp. 58.524.800,- (lima puluh delapan juta lima ratus dua puluh empat ribu delapan ratus rupiah),
(*Fotokopi sesuai aslinya*);

11.T.II Intv.1-11 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan, Tahun 2020, NOP 33.74.070.006.004.0875.0., atas nama PT.TANDI TIRTA MAS (Tergugat II Intervensi 1), letak Objek Kawasan Industri Candi 8 H/1 RT.00/RW.00, Kelurahan Banbankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, luas 13000 m² (bumi), 4.222 m² (Bangunan), Rp. 58.524.800,- (lima puluh delapan juta lima ratus dua puluh empat ribu delapan ratus rupiah);

Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, tanggal 16 April 2020, atas nama PT. TANDI TIRTA MAS (Tergugat II Intervensi 1) NO{P 33.74,070.006,004.0875.0, PBB Kota Semarang, Rp. 58.524.800,- (lima puluh delapan juta lima ratus dua puluh empat ribu delapan ratus rupiah),

12.T.II Intv.1-12 : Surat Keterangan Rencana Kota (KRK) Nomor 591/3114/XI/2008, tanggal 18 November 2008, atas nama PT.TANDI TIRTA MAS (Tergugat II Intervensi 1), Tanah Sertipikat HGB No.527/Banbankerep atas nama PT.TANDI TIRTA MAS, luas tanah 12.984 m² , lokasi Jalan Kawasan Industri Candi Blok 8 H.1 Banbankerep-Ngaliyan, diterbitkan oleh Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Pemberdayaan BUMN dan Aset Daerah Kota Semarang, (*Fotokopi sesuai aslinya*);

13.T.II Intv.1-13 :Surat Keputusan Walikota Semarang, Nomor 644.1/439/2009, Perihal Ijin Mendirikan Bangunan, tanggal 8 Mei 2009, lokasi Jalan -Kawasan Industri Candi Nomor 8 H.1 Banbankerep-Ngaliyan diatas tanah HGB No.527 seluas 13.000 m² atas nama PT.TANDI TIRTA MAS, diterbitkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang, (*Fotokopi sesuai aslinya*)

Halaman. 60 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14.T.II Intv.1-14 : Keputusan Walikota Semarang Nomor :

644.1/1120/BPPT/VIII/2011, Pereihal ijin mendirikan bangunan, tanggal 22 Agustus 2011, lokasi Jalan Kawasan Industri CandiBlpk 8-H/1 Banbankerep-Ngaliyan diatas tanah HGB No.00527 seluas \pm 13.000 m² a.n PT.Tandi Tirta Mas, diterbitkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang, *(Fotokopi sesuai aslinya)*;

15.T.II Intv.1-15 : Keputusan Walikota Semarang, Nomor : 647/513/BPPT/III/2013

Perihal ijin mendirikan, tanggal 26 Maret 2013, Lokasi Tanah Jalan Kawasan Industri Candi Blok 8-H/1 Banbankerep-Ngaliyan diatas tanah HGB No.00527 seluas \pm 13.000 m² a.n PT.Tandi Tirta Mas, diterbitkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang, *(Fotokopi sesuai aslinya)*;

16.T.II Intv.1-16 Site Plan Kawasan Industri Candi, tanggal 12 Mei 2000 Blok 8 H PT.TANDI TIRTA MAS Luas 13.000 M², *(Fotokopi sesuai fotokopi)*;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil Tanggapan/Jawabannya Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang dilegalisir bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dengan diberi tanda bukti T.II.Intv-1-1 sampai dengan T.II.Intv-1- 19, adalah sebagai berikut :

1. T.II Intv.2-1 : Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT.SARI AGROTAMA PERSADA, Nomor 3, Tanggal 1 Oktober 1999, *(Fotokopi sesuai aslinya)*;
2. T.II Intv.2-2 : Perubahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT.SARI AGROTAMA PERSADA, Nomor 9 Tanggal 12 November 1999 *(Fotokopi sesuai aslinya)*;
3. T.II Intv.2-3 : Perubahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT.SARI AGROTAMA PERSADA, Nomor 21, Tanggal 24 Februari 2000 *(Fotokopi sesuai aslinya)*;
4. T.II Intv.2-4 : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I, Nomor C-24876 HT.01.01.Tahun 2000, tanggal 4

Halaman. 61 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2000, memberikan Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT.SARI AGROTAMAPERSADA, NPWP : 1.907.224.8-111 berkedudukan di Medan, sesuai data Akta Pendirian Perseroan tanggal 25 Juli 2000 yang dibuat oleh Notaris Eddy Simin, S.H, beralamat di Perout Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang II Deli Serdang, *(Fotokopi sesuai aslinya)*;

5. T.II Intv.2-5 : Akta Risalah Rapat PT.SARI AGROTAMA PERSADA, Nomoir 30, Tanggal 6 Juni 2008, dibuat oleh Eddy Siomin Notaris di Kota Medan;

6. T.II Intv.2-6 : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I, Nomor AHU-45160.AH.01.02 Tahun 2008 tanggal 28 Juli 2008, menyetujuii Perubahan Anggaran Dasar PT.SARI AGROTAMAPERSADA, NPWP : 1.907.224.8-056.000 berkedudukan di Jakarta Pusat, tanggal 6 Juni 2008 yang dibuat oleh Notaris Eddy Simin, S.H, *(Fotokopi sesuai aslinya)*;-

7. T.II Intv.2-7 : Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Pemegang Sahamn PT.SARI AGROTAMA PERSADA sebagai pengganti Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, Nomor 6, tanggal 15 April 2020, dibuat oleh Anton Halim,S.H Notaris di Jakarta, *(Fotokopi sesuai aslinya)*;

8. T.II Intv.2-8 : Surat Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I, Nomor AHU-AH 01 03.-0217542, tanggal 13 Mei 2020, Perihal Penerimaan dan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT.SARI AGROTAMA NPERSADA, *(Fotokopi sesuai aslinya)*;

9. T.II Intv.2-9 : Sertipikat Hak Guna Bangunan, Nomor 00663, Surat Ukur tanggal 14-04-2009 Nomor 00371/Banbankerep/2009, seluas 10230 m² tanggal Penerbitan 22 April 2009, atas nama Perseroan Terbatas PT.SARI AGROTAMA PERSADA, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, *(Fotokopi sesuai aslinya)*;

Halaman. 62 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/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

10. T.II Intv.2-10 :Akta Jual Beli, Nomor 133/2012, tanggal 5 Juli 2012, Objek

Tanah HGB 00633, DAMAI TANDI (Penjual) dan PT.SARI AGROTAMA PERSADA (Pembeli), dibuat oleh Sri Ratnaningsih Hardjomuljo, S.H, PPAT Kota Semarang, (Fotokopi sesuai aslinya);

11. T.II Intv.2-11 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan

Bangunan, Tahun 2013, NOP 33.74.070.006.004.0947.0., atas nama PT.SARI AGROTAMA PERSADA, (Tergugat II Intervensi 2), letak Objek Kawasan Industri Candi 8 H RT.00/RW.00, Kelurahan Banbankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, luas 10.230 m² · 4.222 m². Rp. 16.408.920,- (enam belas juta empat ratus delapan ribu sembilan ratus rupiah), (Fotokopi sesuai aslinya);

Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, tanggal 15 November 2013, atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (Tergugat II Intervensi 2) NOP 33.74.070.006,004.0947.0, PBB Kota Semarang, Rp. 17.393.455,- (tujuh belas juta tiga ratus tiga sembilan puluh tiga ribu empat ratus lima puluh limarupiah) (Fotokopi sesuai aslinya);

12. T.II Intv.2-12 :Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan, Tahun 2014, NOP 33.74.070.006.004.0947.0., atas nama PT.SARI AGROTAMA PERSADA, (Tergugat II Intervensi 2), letak Objek Kawasan Industri Candi 8 H RT.00/RW.00, Kelurahan Banbankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, luas 10.230 m². Rp. 16.408.920,- (enam belas juta empat ratus delapan ribu sembilan ratus rupiah);

Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, tanggal 11 September 2014, atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (Tergugat II Intervensi 2) NOP 33.74.070.006,004.0947.0, PBB

Halaman. 63 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Kota Semarang, Rp. 16.408.920,- (enam belas juta empat ratus delapan ribu sembilan ratus rupiah), *(Fotokopi sesuai aslinya)*;

13. T.II Intv 2-13 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan, Tahun 2015, NOP 33.74.070.006.004.0947.0., atas nama PT.SARI AGROTAMA PERSADA, (Tergugat II Intervensi 2), letak Objek Kawasan Industri Candi 8 H RT.00/RW.00, Kelurahan Banbankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, luas 10.230 m² Rp. 16.408.920,- (enam belas juta empat ratus delapan ribu sembilan ratus rupiah);

Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, tanggal 31 Agustus 2015, atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (Tergugat II Intervensi 2) NOP 33.74,070.006,004.0947.0, PBB Kota Semarang, Rp. 16.408.920,- (enam belas juta empat ratus delapan ribu sembilan ratus rupiah), *(Fotokopi sesuai aslinya)*;

14. T.II Intv.2-14 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan, Tahun 2016, NOP 33.74.070.006.004.0947.0., atas nama PT.SARI AGROTAMA PERSADA, (Tergugat II Intervensi 2), letak Objek Kawasan Industri Candi 8 H RT.00/RW.00, Kelurahan Banbankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, luas 10.230 m² Rp. 23.467.620,- (Dua puluh tiga juta empat ratus enam puluh tujuh ribu enam ratus dua puluh rupiah);

Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, tanggal 21 Juli 2016, atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (Tergugat II Intervensi 2) NOP 33.74,070.006,004.0947.0, PBB Kota Semarang, Rp. 23.467.620,- (Dua puluh tiga juta empat ratus enam puluh tujuh ribu enam ratus dua puluh rupiah); *(Fotokopi sesuai aslinya)*;

15. T.II Intv.2-15 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak

Halaman. 64 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Bumi Dan Bangunan, Tahun 2017, NOP 33.74.070.006.004.0947.0., atas nama PT.SARI AGROTAMA PERSADA, (Tergugat II Intervensi 2), letak Objek Kawasan Industri Candi 8 H RT.00/RW.00, Kelurahan Banbankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, luas 10.230 m² Rp. 26.066.040,- (Dua puluh enam juta enam puluh enam ribu empat puluh rupiah);

Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, tanggal 12 Juli 2017, atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (Tergugat II Intervensi 2) NOP 33.74,070.006,004.0947.0, PBB Kota Semarang, Rp. Rp. 26.066.040,- (Dua puluh enam juta enam puluh enam ribu empat puluh rupiah); *(Fotokopi sesuai aslinya)*;

16. T.II Intv.2-16 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan, Tahun 2018, NOP 33.74.070.006.004.0947.0., atas nama PT.SARI AGROTAMA PERSADA, (Tergugat II Intervensi 2), letak Objek Kawasan Industri Candi 8 H RT.00/RW.00, Kelurahan Banbankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, luas 10.230 m² Rp. 33.885.852,-,- (Tiga puluhm tiga juta delapan ratus delapan puluh lima ribu delapan ratus lima puluh dua rupiah);

Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, tanggal 2 Agustus 2018, atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (Tergugat II Intervensi 2) NOP 33.74,070.006,004.0947.0, PBB Kota Semarang, Rp. 33.885.852,- (Tiga puluhm tiga juta delapan ratus delapan puluh lima ribu delapan ratus lima puluh dua rupiah); *(Fotokopi sesuai aslinya)*;

17. T.II Intv.2-17 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan, Tahun 2019, NOP 33.74.070.006.004.0947.0., atas nama PT.SARI AGROTAMA PERSADA, (Tergugat II Intervensi 2), letak Objek Kawasan Industri Candi 8 H RT.00/RW.00, Kelurahan Banbankerep,

Halaman. 65 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, luas 10.230 m² Rp. 38.096.520,- (Tiga puluh delapan juta sembilan puluh enam ribu lima ratus dua puluh rupiah);

Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, tanggal 2 Agustus 2019, atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (Tergugat II Intervensi 2) NOP 33.74.070.006.004.0947.0, PBB Kota Semarang, Rp. 38.096.520,- (Tiga puluh delapan juta sembilan puluh enam ribu lima ratus dua puluh rupiah);
(*Fotokopi sesuai aslinya*);

18. T.II Intv.2-18 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan, Tahun 2020, NOP 33.74.070.006.004.0947.0., atas nama PT.SARI AGROTAMA PERSADA, (Tergugat II Intervensi 2), letak Objek Kawasan Industri Candi 8 H RT.00/RW.00, Kelurahan Banbankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, luas 10.230 m² Rp. 38.096.520,- (Tiga puluh delapan juta sembilan puluh enam ribu lima ratus dua puluh rupiah);

Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, tanggal 3 Juni 2020, atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (Tergugat II Intervensi 2) NOP 33.74.070.006.004.0947.0, PBB Kota Semarang, Rp. 38.096.520,- (Tiga puluh delapan juta sembilan puluh enam ribu lima ratus dua puluh rupiah),
(*Fotokopi sesuai aslinya*);

19. T.II Intv.2-19 : Site Plan Kawasan Industri Candi, tanggal 12 Mei 2000 Blok 8 H PT.TANDI TIRTA MAS Luas 13.000 M²,
(*Fotokopi sesuai fotokopi*);

Menimbang, Penggugat telah mengajukan 3 (Tiga) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di persidangan yang selengkapny sebagaimana tercantum di dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut : -

1. Saksi 1 dari Penggugat Nama : ASFARI

- Bahwa saksi kenal sama Pak Suryono sejak kecil bertetangga, di Desa

Halaman. 66 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Magelang;

- Bahwa Pak Suryono sekarang tinggal di Semarang sejak 1996;
- Bahwa Saksi sekarang tinggal di Semarang sejak tahun 2006, karena ikut mertua;
- Bahwa Saksi tahu Pak Suryono memiliki rumah dan tanah di Semarang di Banjankerep jalan Candi Suku karena pernah diajak ke lokasi oleh Pak Suryono pada tahun 2004;
- Bahwa tanah Pak Suryono ada dua lokasi yang luasnya 400 m² dan 400 m² dengan ukuran 20X20 dan masih berupa tanah tegalan;
- Bahwa batas Utara Sungai, Selatan Jalan Timur Kavling dan sebelah Barat Kavling;
- Bahwa saksi terakhir kelokasi satu bulan yang lalu lokasi tanah sudah rata dan lokasi yang satunya sudah ada bangunan gedung;
- Bahwa menurut saksi tanah Pak Suryono di peroleh dari jual beli tahun 2004 dengan Pak Hendro Suryono dengan akta Notaris Nidiawati di Jalan Mataram;
- Bahwa menurut saksi pada saat pertama diajak kelokasi pertama ada bangunan kecil tapi sudah rusak dan terakhir kelokasi sudah tidak ada karena tanah sudah diratakan;
- Bahwa pada saat jual beli belum ada sertifikat
- Bahwa Pada waktu pertama diajak kelokasi oleh Pak Suryono untuk pengukuran batas-batas dan disaksikan oleh BPN, dari Notaris sama pihak dari Kelurahan, selang berapa hari mulai membuat patok pondasi sama tukang dari Pak Suryono dan membuat patok pondasi sesuai arahan dari BPN dan dari pihak kelurahan;
- Bahwa dasar-dasar yang di pakai oleh Pak Suryono untuk jual beli ada surat tidak sengketa dan akta jual beli;
- Bahwa saksi pernah di minta tolong Pak Suryono untuk membayar PBB di Silihwangi;
- Bahwa pada saat pengukuran saksi ke Notaris dulu baru bareng orang BPN dan berangkat bersama-sama ke lokasi pada tahun 2005;
- Bahwa saksi pernah melihat penguasaan hak tanah tidak sengketa milik

Halaman. 67 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/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)



Pak Suryono pada tahun 2004 setelah proses jual beli, yang dilihatkan pertama oleh Pak Suryono pada waktu akan mengurus sertifikat ada karangkitri saja;

- Bahwa pada saat ke Notaris untuk transaksi jual beli yang hadir di Notaris pada saat itu Pak Suryono bersama Istri dan Pak Hendro;

2. Saksi 2 dari Penggugat Nama : YURINA SUNARWAHYUNI

- Bahwa saksi kenal dengan Pak Suryono karena teman ngaji sama istri Pak Suryono;

- Bahwa Saksi bertemu dengan Pak Suryono satu bulan sekali karena jadwal ngaji sama istrinya satu bulan sekali;-

- Bahwa Saksi mengetahui Pak Suryono mempunyai tanah dari kakak iparnya karena tanahnya milik kakak iparnya namanya Pak Karsono;

- Bahwa tanah milik Pak Hendro temen satu kantor saksi dan dibeli oleh kakak ipar saksi Pak Karsono, dari Pak Karsono dibeli Pak Suryono menantu Pak Hendro;

- Bahwa saksi tidak tahu harganya jual beli tahun 1995 dan penggarapnya Pak Hendro;

- Bahwa pada tahun 1995 tanah tersebut masi berupa kebun singkong;

- Bahwa Pak Hendro menjual kepada Pak Karsono pada Tahun 1990 dan di jual lagi kepada Pak Hendro Tahun 1995 dan di jual lagi ke Pak Suryono Tahun 2004;;

- Bahwa saksi terakhir ke lokasi pada tahun 2005, ada dua kavling masing-masing 400m² ;

3 Saksi 3 dari Penggugat Nama : BIBIT SUNARTO

- Bahwa saksi pernah diminta tolong oleh Pak suryono untuk menunjukan titik tanah yang terletak di kawasan PT.IPU;

- Bahwa saksi pernah di ajak mengukur atau memastikan letak tanah milik Penggugat Tahun 2011;

- Bahwa Pada waktu mengukur saksi sebagai personel yang diminta tolong Penggugat untuk mengukur dan selanjutnya menguruskan sertifikat untuk menjadi Hak Milik;

- Bahwa saksi Belum melakukan apa-apa karena karena lokasinya sudah

Halaman. 68 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



tidak sesuai, sudah berubah;

- Bahwa saksi pernah minta tolong kepada aparat Dinas Tata Kota, dan Dinas Tata Kota berhasil menemukan titik-titik yang dimaksud dengan menggunakan alat ;
- Bahwa ada 3 Lokasi, 2 lokasi masuk di gudang dan 1 lokasi di luar gudang tapi sudah di urug;
- Bahwa Tahun 20011 pernah diajukan oleh Penggugat ke Tergugat di BPN saksi pada saat itu menunjukan lokasinya tapi kenyataanya tanahnya sudah tidak ada;
- Bahwa pada waktu pengukuran dari pihak Tata Kota tidak memberikan batas pada tanah tersebut, hanya meanentukan lokasi;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanahnya, 2 lokasi tidak tahu, kalau yang 1 tahu;
- Bahwa saksi tahu ada? patok dari besi di cat merah dan kemudian saksi memberikan patok bambu, setelah itu tidak tahu lagi;
- Bahwa saat BPK melakukan pengukuran yang datang di lokasi ada 4 orang dari BPK, dan ada juga dari PT.IPU namanya Pak Agung;
- Bahwa saksi diminta tolong penggugat untuk urusan sertipikat pada saat itu sudah ada KRK;
- Bahwa Saksi bertugas di bagian waktu itu di BPN di bagian umum;
- Bahwa Setelah menemukan titik yang di maksud yang dilakukan BPK menandai dengan patok yang di cat merah;
- Bahwa saksi pada waktu diminta tolong oleh Penggugat untuk ukur lokasi tahun 2011, saksi sudah pensiun;
- Bahwa Saudara saksi bertugas di BPN samapai tahun 2010;
- Bahwa berkas-berkas yang digunakan oleh Penggugat pada waktu minta tolong untuk pengurusan sertipikat lengkap, ada KRK, PBB;-
- Bahwa Setelah ada perubahan pernah mengajukan ke aparat perihal perubahan tersebut dan pernah mengajukan ke BPN, ditinjau ke lokasi sama bu Eni dari seksi sengketa tapi karena lokasi sudah berubah maka pengukuran tidak dilanjutkan;

Halaman. 69 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak samapai selesai pengurusan sertipikatnya karena lokasi sudah berubah, dan saya kembalikan pada Penggugat;
- Bahwa yang di cari 3 kavpling, 2 ada didalam gedung, yang 1 di luar gedung;
- Bahwa akhirnya tidak terbit KRK, hanya KRK lama;

Menimbang, bahwa di dalam persidangan atas kesempatan yang diberikan Tergugat tidak menggunakan Haknya untuk mengajukan Saksi dan/atau Ahli dan menyatakan cukup dengan bukti surat yang diajukan dalam persidangan;

Menimbang, Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II 2 secara bersama telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di persidangan yang selengkapnya sebagaimana tercantum di dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi 1 dari Tergugat II Intervensi 1 dan Saksi Tergugat II Intervensi 2 Nama : TRI CIPTO CAHYONO

- Bahwa Saudara saksi bekerja di PT.IPU sejak tahun 1995;
- Bahwa PT.IPU mulai mengelola di Kawasan Industri Tahun 1995-1996;
- Bahwa saksi tahu objek sengketa dalam perkara ini, dan menyatakan pernah melihat kedua sertipikat tersebut dan menyatakan yang membuat Site Plan adalah PT.IPU, yang ada dalam bukti-bukti T.II Intv-1-6 dan T.II Intv 1-16 yang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00527 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00663, dan Bukti T.II Intv 2-9 dan Bukti T.II Intv 2-19 yang berupa Site Plan Kawasan Industri Candi, tanggal 12 Mei 2000 Blok 8 H PT.TANDI TIRTA MAS Luas 13.000 M²;;
- Bahwa saksi menyatakan pada waktu itu keadaan tanahnya gersang,
- Bahwa luas lahan yang dimiliki oleh PT.IPU di kawasan industri candi ± 6000 H, yang sudah terjual diatas 1000 H
- Bahwa PT.IPU bergerak di bidang Kontraktor,alamatnya Purianjasmoro;
- Bahwa Site Plan yang dikuasai oleh PT.IPU,
- Bahwa saksi di PT.IPU sebagai ukur tanah
- Bahwa Alas hak dari PT.IPU adalah HGB;

Halaman. 70 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/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

- Bahwa pada saat membeli tanah belum ada sertifikatnya, jadi site plan kemudian di ukur, kemudian pengurusan sertifikat;
- Bahwa Saudara saksi bekerja di PT.IPU mulai tahun 1995 sebagai petugas ukur, bermula PT.IPU mengelola tanah di kawasan tersebut pada sekitar tahun 2000;
- Bahwa Site plan dahulu baru di pasang di marketing;
- Bahwa saksi menyatakan hanya satu kawasan industri, kalau kavling pabrik banyak, semua punya PT.IPU dan semua saksi yang mengukur
- Bahwa saksi mengatakan terkait pengukuran bersama BPN ada surat tugas, kemudian bareng-bareng ke lokasi melakukan pengukuran untuk pengurusan HGB
- Bahwa Untuk HGB induk masih ada sisa, kira-kira 10 H;

2. Saksi 2 dari Tergugat II Intervensi 1 dan Saksi Tergugat II Intervensi 2 Nama : SUDARTO

- Bahwa saksi bekerja di kawasan industri candi;
- Bahwa yang mengelola perusahaan swasta yaitu PT.IPU
- Bahwa saksi jabatan di PT.IPU sebagai surveyor sejak tahun 1990 berkantor di Purianjasmoro dan sekarang sudah pindah di kawasan industri sejak tahun 2000;
- Bahwa pada waktu perataan tanah dan pembuatan jalan tidak ada yang protes;
- Bahwa kondisi tanah pada tahun 2008 sudah diratakan, sebelumnya lereng-lereng dan sungai kecil;
- Bahwa saksi tahu bahwa itu milik PT.IPU berdasarkan site plan yang ada;
- Bahwa Saudara saksi masih bekerja di PT.IPU, berkantor di Kawasan Industri;
- Bahwa kawasan PT.IPU masih ada yang kosong;
- Bahwa Pemetaan sesudah ada order dari kantor untuk pemetaan di wilayah ini, baru kemudian pemetaan dikerjakan selanjutnya dilakukan pengukuran bersama BPN;

Halaman. 71 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi 1 selain mengajukan saksi bersama-sama Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 1 juga mengajukan mengajukan 1 (satu) orang saksi lagi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di persidangan yang selengkapnnya sebagaimana tercantum di dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

Saksi 1 dari Tergugat II Intervensi 1 Nama : RONNY HALIM KUNCORO

- Bahwa saksi kenal dengan Direktur PT.Tandi Tirta Mas pada proses pembangunan gudang;
- Bahwa dilakukan oleh saksi kaitannya dengan pembangunan gudang tersebut pertama Proses Gambar dulu baru disesuaikan dengan lapangan kemudian peninjauan lapangan, karena punya PT.IPU maka yang menunjukan PT.IPU, setelah ditunjukan batas tanah kemudian saksi mengajukan untuk IMB, masih berupa tanah namanya KRK, setelah jadi mengajukan ijin ke tata kota, keluar IMP dari dinas tata kota datang mengecek apakah betul tanahnya disitu dan apakah sesuai sertifikat, -----
- Bahwa menurut saksi tindak lanjut dari dinas Tata Kota kaitannya dengan pembangunan gudang tersebut saksi mengajukan sarat-sarat dan sertifikat lampirannya, kemudian dapat nomor agenda, pihak Tata Kota survai kelapangan, disesuaikan dengan sertifikat, dan dilakukan pengukuran dari pihak yang survai;
- Bahwa setelah itu keluar KRK dulu baru keluar IMB, baru dilakukan pembangunan
- Bahwa saksi melakukan pembangunan gudang selma 7-8 bulan;
- Bahwa saksi membuat gudang di kawasan tersebut tiga kali;di Tahun 2008 tahap 1, Tahun 2010 tahap 2 dan Tahun 2013 tahap 3;
- Bahwa saksi tahu lokasi tersebut milik PT.IPU atau PT.Tandi Tirta Mas dari PT.Tandi Tirta Mas saksi dihubungi untuk mengerjakan gudang dilokasi tersebut;
- Bahwa Penguasaan tanahnya oleh PT.Tandi Tirta Mas saudra saksi tahu alas Haknya dikasih tahu sama PT.Tandi Tirta Mas berupa Sertipikat,
- Bahwa gudang dimulai akhir Tahun 2007 dan selesai pembangunan di

Halaman. 72 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



tahun 2008

- Bahwa saksi tahu batas-batas dari tanah yang 13.000 M² di tunjukan oleh PT.IPU, sebelah Utara ada selokan besar yang dibangun oleh PT.IPU, Selatan ada tanah kosong, Timur jalan tapi belum bagus dan sebelah Baratnya sudah ada bangunan;

Menimbang, bahwa para pihak masing-masing telah mengupload Kesimpulannya melalui Sistem Persidangan Elektronik (e-court) pada tanggal 30 Desember 2020, yang selengkapnya terlampir dalam berita acara persidangan merupakan satu kesatuan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa segala hal yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini untuk selanjutnya dianggap termasuk dalam Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah:

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00663/Bambankerep/2009 tanggal penerbitan 22 April 2009, Surat Ukur Nomor : 00371/Bambankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m² (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (vide bukti T-2 = T.II.int.2-9) selanjutnya disebut sebagai Objek sengketa 1;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00527 tanggal penerbitan 26 Mei 2008, Surat Ukur Nomor : 232/Bambankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m² (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS (vide bukti T-1 = T.II.int.1-6) selanjutnya disebut sebagai objek sengketa 2;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Halaman. 73 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, maka persidangan perkara a quo berupa jawab-jawab, kesimpulan dan putusan dilakukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan jawabannya tanggal 21 Oktober 2020 sementara untuk, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan jawabannya masing-masing pada tanggal 04 Nopember 2020 dan tanggal 11 Nopember 2020 dengan disertai hal – hal yang bersifat ekseptif yang kesemuanya diajukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, Penggugat telah pula mengajukan Repliknya tanggal 18 Nopember 2020 secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan yang pada pokoknya Penggugat tetap pada dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 telah pula mengajukan Dupliknya masing-masing tanggal 24 Nopember 2020 secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, yang pada pokoknya Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 terdapat hal-hal yang bersifat ekseptif maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang pokok sengketa, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai dalil-dalil Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 dengan pertimbangan hukum sebagaimana berikut;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, pihak Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan jawaban yang di dalamnya termuat pula materi eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan 4 (empat) hal, yakni:

1. Eksepsi mengenai kewenangan absolut Pengadilan;
2. Eksepsi mengenai gugatan daluwarsa;
3. Eksepsi mengenai legal standing Penggugat;

Halaman. 74 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/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

4. Eksepsi mengenai gugatan kabur;

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

- (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 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 menurut ketentuan di atas, secara eksplisit membagi eksepsi menjadi tiga jenis, yaitu eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan, eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan dan eksepsi lain;

Menimbang, bahwa setelah mencermati keseluruhan eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tersebut, maka terdapat jenis eksepsi yang berkaitan dengan kewenangan absolut Pengadilan sebagaimana eksepsi Tergugat, eksepsi Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 poin pertama, sedangkan eksepsi selebihnya termasuk jenis eksepsi lain;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat, eksepsi Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 yang sejenis atau memiliki alasan yang sama akan dipertimbangkan secara bersama-sama dengan mendahulukan eksepsi mengenai kewenangan absolut Pengadilan, sebagai berikut :

1. Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)

Menimbang, bahwa Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, pada pokoknya telah mendalilkan bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara *a quo* adalah sengketa mengenai kepemilikan/keperdataan (penguasaan dan kepemilikan) yang menyangkut hak atas tanah Oleh karena itu, perkara ini adalah kewenangan Pengadilan Negeri/Peradilan Umum untuk memeriksa mengadili dan memutusnya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mengenai kewenangan absolut Pengadilan

Halaman. 75 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, Penggugat menolak eksepsi tersebut dengan dalil yang pada pokoknya bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa yang *overlap* dengan tanah milik Penggugat jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 tahun 2016, yang menyebutkan bahwa apabila dapat dibuktikan terdapat cacat administrasi atas penerbitan Sertifikat (menumpuk/overlap dengan tanah milik pihak lain) maka Sertifikat tersebut dapat dibatalkan, maka menjadi kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan memutus berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan tersebut, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4, Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dapat diketahui mengenai kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara. Hal mana menurut ketentuan Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 1 Angka 10 di atas apabila unsur-unsurnya diidentifikasi lebih lanjut maka untuk dapat disebut sebagai sebuah sengketa Tata usaha Negara setidaknya harus memenuhi kriteria sebagai berikut;

- 1.-----Sengketa tersebut timbul dalam bidang Tata Usaha Negara (sifat sengketa);

Halaman. 76 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



2.-----Sengketa tersebut timbul antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (subyek hukum yang bersengketa);

3.-----Sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara (objek sengketa);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalam perkara *a quo* telah memenuhi kriteria sebagaimana telah diuraikan di atas secara berurut dimulai dari subyek hukum, objek sengketa dan sifat sengketanya, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari aspek subyek hukum, apakah Sengketa ini timbul antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara? hal mana disatu sisi menjadi kriteria dalam Ketentuan Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disisi lain juga dipersyaratkan dalam ketentuan Pasal 53 Ayat (1) Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara *a quo*, maka diketahui bahwa yang mengajukan gugatan adalah orang yang bernama; Suryono, S.H., sebagai Penggugat yang pada pokoknya mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini sebagai Tergugat, sehingga dengan demikian kriteria Sengketa tersebut timbul antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara telah terpenuhi dalam perkara ini;

Halaman. 77 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa lebih lanjut Majelis Hakim akan mempertimbangkan kriteria berikutnya dari aspek objek sengketa 1 dan objek sengketa 2, apakah sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara? sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, perlu terlebih dahulu diketahui apa yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara, untuk itu terlebih dahulu Majelis Hakim akan berpedoman pada ketentuan Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa terhadap pengertian tersebut di atas terdapat pengecualian, tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata usaha Negara menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang disebutkan secara limitatif dalam Pasal 2, selain itu Pengadilan juga tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara tertentu sebagaimana ketentuan Pasal 48 dan Pasal 49;

Menimbang, bahwa dengan mempedomani unsur-unsur dari suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 Angka 9 tersebut yang dihubungkan dengan Keputusan objek sengketa, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Penetapan Tertulis: Bahwa keputusan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 telah nyata berbentuk penetapan tertulis;
- Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara: Bahwa objek objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 dikeluarkan oleh Tergugat dalam jabatannya sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang

Halaman. 78 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/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)



merupakan pejabat tata usaha negara yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang Pertanahan;

- Berisi Tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku: Bahwa dalam penerbitan keputusan objek sengketa *a quo* berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan-peraturan lainnya;
- Bersifat Konkret, Individual dan Final: Bahwa keputusan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 telah bersifat konkret karena yang diaturnya jelas yaitu mengenai pemberian tanda bukti hak guna bangunan atas tanah, bersifat individual karena telah ditujukan langsung kepada pemegang hak yang tercatat atas nama Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, serta bersifat final karena objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 tersebut tidak memerlukan lagi persetujuan pihak lain;
- Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata: Bahwa terbitnya objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 telah menimbulkan akibat hukum yaitu sebagai tanda bukti bagi pihak yang menerima hak tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut, keputusan objek sengketa dalam perkara *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 1 Angka 9. Selain itu, bahwa terhadap keputusan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 tidak termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 49 maupun Pasal 48. Dengan demikian kriteria sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara telah terpenuhi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Majelis Hakim akan mempertimbangkan kriteria berikutnya yaitu dari aspek sifat sengketa, apakah sengketa tersebut timbul dalam bidang Tata Usaha Negara? sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati hal-hal yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya, maka permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan untuk menguji sifat sengketa ini adalah apakah sengketa ini didaftarkan dengan maksud menguji aspek administrasi

Halaman. 79 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerbitan suatu keputusan yang dijadikan objek sengketa semata (pebedaan pendapat mengenai penerapan hukum penerbitan Keputusan objek sengketa) atau justru sebaliknya, sengketa ini didaftarkan dengan maksud lebih kepada untuk menguji hal-hal yang berkaitan dengan penentuan keabsahan hak sehingga nantinya dapat pula ditentukan siapa yang benar dan berhak atas tanah atau fisik tanah di atas keputusan objek sengketa tersebut? atau setidaknya apakah sengketa ini mengandung sengketa pengujian hak atas tanah antara para pihak atau tidak? oleh karena itu untuk menguji hal yang demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah sengketa tersebut timbul dalam bidang Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah membaca dan telah pula mempelajari gugatan, jawaban, replik, duplik, bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan, pemeriksaan setempat, pengakuan para pihak, sehingga diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut;

-----Bahwa keputusan objek sengketa 1 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00663/Bambankerep/2009 tanggal penerbitan 22 April 2009, Surat Ukur Nomor : 00371/Bambankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m² (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (*vide* bukti T-2 = T.II.Int.2-9);

-----Bahwa diketahui objek sengketa 1 berasal dari pemecahan habis Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 00528/Kel.Bambankerep tanggal 26 May 2008 dan selanjutnya SHGB No : 00528 berasal dari pemecahan sebahagian Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 00521/Kel.Banbankerep tanggal 7 May 2008 (*vide* bukti T-5, T-12, T-13 dan bukti T-19);

-----Bahwa keputusan objek sengketa 2 berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00527 tanggal penerbitan 26 Mei 2008, Surat Ukur Nomor : 232/Bambankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m² (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS (*vide* bukti T-1 = T.II.Int.1-6);

----Bahwa diketahui objek sengketa 2 berasal dari pemecahan Hak Guna Bangunan NO : 00521/Kel.Banbankerep tanggal 7 May 2008 (*vide* bukti

Halaman. 80 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



T-3 dan bukti T-12), selanjutnya diketahui HGB NO : 00521 tersebut adalah berasal dari penggabungan bidang dari HGB NO : 86/Bambankerep, HGB NO : 87/Bambankerep serta pemecahan sebahagia HGB NO : 84/Bambankerep dan HGB NO : 85/Bambankerep masing-masing tanggal 23 September 1999 (vide bukti T-8, T-9, T-10, T-11, T-12, T-14, T-15, T-16, T-17 dan bukti T-18);

- Bahwa diketahui atas Objek sengketa 1 dan Objek sengketa 2 diperoleh oleh Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 adalah berdasarkan Akta Jual Beli No : 133/2012 tanggal 5 Juli 2012 dan Akta Jual Beli No : 157/2008 tanggal 24 Juli 2009 (vide bukti T-4 dan bukti T-6)

----- Bahwa diketahui Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 adalah subjek-subjek hukum yang saat ini menguasai tanah yang di atasnya terbit keputusan objek sengketa 1 dan Objek sengketa 2, keadaan di atas tanah tersebut diketahui adalah berupa gedung yang diperuntukan sebagai gudang dan tanah yang dalam proses pengerjaan pembangunan gudang (Pengetahuan Hakim dalam Persidangan setempat dilaksanakan di Jalan Kawasan Industri Candi Blok 8 H No.1, Kelurahan Bambankerep Kecamatan Ngaliyan tanggal 18 Desember 2020);

Menimbang, bahwa dengan mencermati fakta-fakta hukum tersebut, dapat diketahui bahwa selain keputusan objek sengketa 1 dan Objek sengketa 2 tercatat atas nama Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, tanah di atas keputusan Objek sengketa 1 dan Objek sengketa 2 juga berada dalam penguasaan Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2, di atas tanah tersebut diketahui pula ada bangunan (gudang) dan tanah dalam tahap pembangunan dan selama proses persidangan, tidak terdapat fakta-fakta hukum yang membuktikan bahwa Penggugat menguasai sendiri tanah yang di atasnya terbit keputusan objek sengketa,;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat medalilkan telah memiliki bidang tanah berdasarkan atas perjanjian jual beli rumah dan pemindahan hak pada tanggal 29 September 2004 antara Penggugat sebagai

Halaman. 81 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli dengan Hendrosoerodjo selaku penjual atas kavling bidang tanah no 340 dan 341 yang terletak di Kalipancur Kelurahan Manyaran Kecamatan Semarang Barat (vide bukti P-1 dan P-2) dimana tanah kavling tersebut telah tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00663/Bambankerep/2009 tanggal penerbitan 22 April 2009, Surat Ukur Nomor : 00371/Bambankerep/2009 tanggal 14 April 2009 seluas 10.230 m² (sepuluh ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. SARI AGROTAMA PERSADA (vide T-2 = T.II.int.2-9), selanjutnya masih tercantum dalam dalil gugatannya bahwa Penggugat juga telah memiliki bidang tanah berdasarkan atas perjanjian jual beli rumah dan pemindahan hak pada tanggal 29 September 2004 antara Penggugat sebagai pembeli dengan Karsono selaku penjual atas kavling bidang tanah no 445 dan 446 yang terletak di Candi Suku Timur III Kecamatan Semarang Barat (vide bukti P-10 dan P-11) dimana tanah kavling tersebut telah tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00527 tanggal penerbitan 26 Mei 2008, Surat Ukur Nomor : 232/Bambankerep/2008 tanggal 21 Mei 2008 seluas 13.000 m² (tiga belas ribu meter persegi) atas nama PT. TANDI TIRTA MAS (vide bukti T-1 = T.II.int.1-6);

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat sebagaimana tersebut diatas, bukan merupakan bukti kepemilikan atau tanda bukti hak atas tanah. Atas surat-surat yang didalilkan oleh Penggugat sebagai dasar hak milik tersebut, perlu pembuktian lebih lanjut mengenai keabsahannya antara lain berkaitan dengan kesesuaian antara lokasi tanah, luas dan batas-batas tanah yang didalilkan oleh penggugat melalui pengujian secara perdata. Hasil dari pengujian secara perdata tersebut, akan menentukan pula hubungan hukum Penggugat dengan tanah tersebut, dalam kaitannya dengan ada atau tidaknya kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara, mengingat sampai saat ini tanah di atas keputusan objek sengketa tidak pula dikuasai oleh Penggugat melainkan dikuasai oleh Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan pertimbangan terhadap fakta-fakta hukum di atas maka yang menjadi substansi perkara ini bukanlah terletak pada perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum penerbitan

Halaman. 82 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/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

Keputusan objek sengketa semata, tapi lebih kepada mengenai penentuan fisik tanah, apakah antara lokasi tanah, luas dan batas-batas yang ditunjuk masing-masing pihak telah sesuai sebagaimana surat-surat yang dijadikan dasar oleh masing-masing pihak atau justru tidak berada di lokasi yang ditunjuk mengingat terdapat perbedaan pendapat antara para pihak pada saat pemeriksaan setempat. Selain itu, terlebih dahulu perlu pula diuji keabsahan dari surat-surat yang dijadikan dasar oleh masing-masing pihak, sehingga kemudian dapat pula ditentukan siapa yang benar dan berhak atas tanah tersebut, sehingga dengan demikian dalam perkara ini kriteria dari aspek sifat sengketa, apakah sengketa ini timbul dalam bidang Tata Usaha Negara menjadi tidak terpenuhi, oleh karena lebih cenderung kepada aspek pembuktian hak;

Menimbang, bahwa memperhatikan Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1993 yang kaidah hukumnya pada pokoknya sebagai berikut: "Meskipun sengketa terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Negeri karena merupakan sengketa perdata";

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan Hukum di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa oleh karena terdapat 1 (satu) kriteria yang tidak terpenuhi dari 3 (tiga) kriteria sebagaimana pertimbangan di atas, Dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini, sehingga beralasan hukum untuk menerima eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 yang berkaitan dengan kewenangan absolut Pengadilan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mengenai kewenangan absolut Pengadilan telah dinyatakan diterima, maka terhadap eksepsi lain lebih lanjut tidak dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK SENGKETA;

Halaman. 83 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara adalah beralasan hukum dan dinyatakan diterima, maka terhadap pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis Hakim mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Majelis Hakim hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta Peraturan Perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

MENGADILI

Halaman. 84 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 yang berkaitan dengan kewenangan absolut Pengadilan;

II. DALAM POKOK SENGKETA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.943.000,- (Dua juta Sembilan ratus empat puluh tiga ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada hari Kamis tanggal 07 Januari 2021 oleh **GUGUM SURYA GUMILAR, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **ANDI NOVIANDRI, S.H., M.H.**, dan **PULUNG HUDOPRAKOSO, S.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum, diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Rabu, tanggal 13 Januari 2021, oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu oleh **MUKMINAH S.H.**, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Tergugat II Intervensi 1 dan Kuasa Tergugat II Intervensi 2.

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd

GUGUM SURYA GUMILAR, S.H., M.H.

HAKIM ANGGOTA I

HAKIM ANGGOTA II,

ttd

ttd

ANDI NOVIANDRI, S.H., M.H.

PULUNG HUDOPRAKOSO, S.H..

PANITERA PENGGANTI,

Halaman. 85 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG



ttd

MUKMINAH S.H.

Perincian Biaya Perkara Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG

Halaman. 86 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/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

1.	PNBP (Pendaftaran, Panggilan / Pemberitahuan, Redaksi)	:	Rp. 100.000,-
2.	Biaya ATK	:	Rp. 200.000,-
3.	Biaya Panggilan Sidang dan Sumpah	:	Rp. 119.000,-
4.	Materai Putusan Sela (dua putusan sela)	:	Rp. 12.000,-
5.	Materai Putusan	:	Rp. 12.000,-
6.	Biaya Pemeriksaan Setempat Pertama	:	Rp. 1.750.000,-
7.	Biaya Pemeriksaan Setempat Kedua	:	Rp. 750.000,- (+)
Jumlah			<u>Rp. 2.943.000,-</u>
(dua juta sembilan ratus empat puluh tiga ribu rupiah)			

Halaman. 87 dari 87 halaman Putusan Nomor : 69/G/2020/PTUN.SMG