



**PUTUSAN**

**Nomor : 70/G/2020/PTUN.SMG**

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada peradilan tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan melalui persidangan secara elektronik (e-court) telah menjatuhkan putusan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut dalam sengketa antara :

**MAY LIANAWATI** , Kewarganegaraan Indonesia Tempat tinggal Jalan Totem B3 No. 29 RT. 006 RW 007 Kelurahan Saden, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;

Berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 233/Adv.ARM/VIII/2020 tanggal 27 Agustus 2020 memberikan kuasa, untuk bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, kepada:

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

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia pekerjaan advokat/ Pengacara pada kantor Advocates & Legal Consultants “ARUM,SH,MH,MM & PARTNERS” beralamat di Jalan Majapahit No. 295 B Semarang, dengan alamat domisili elektronik e-mail: [arumfundingproject@gmail.com](mailto:arumfundingproject@gmail.com). Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**MELAWAN**

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**

berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23 Kota Semarang; Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor. MP.02.01/SK/3503-33.74/IX/2020 tanggal 15 September 2020 memberi kuasa kepada:

- 1 Nama : Radiyanto, SH.MH;

Halaman | 1 Putusan Nomor: 70/G/2020/PTUN.SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;
2. Nama : Dian Puri Winasto, SH;  
Jabatan : Kepala Sub Seksi Penanganan Sengkata Konflik dan Perkara;
3. Nama : Sri Suryanti, S.ST.,M.Si;  
Jabatan : Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan;
4. Nama : Benedictus Kesuma Adista;  
Jabatan : Staf Penanganan Masalah dan Pengendaliar Pertanahan;
5. Nama : Faiz Rizki Rivaldy;  
Jabatan : Staf Penanganan Masalah dan Pengendaliar Pertanahan;
6. Nama : Agung Setiyadi;  
Jabatan : Staf Penanganan Masalah dan Pengendaliar Pertanahan;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kota Semarang, beralamat di Jalan Ki Mangunsarkoro No.23 Semarang dengan alamat domisili elektronik e-mail: [pmpp2018@yahoo.com](mailto:pmpp2018@yahoo.com). Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

II. **TJIA SIE JOENG**, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Jalan Jendral Sudirman No.174, RT.002/RW.004, Kelurahan Kalicacing, Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga, Pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini keduanya memberikan Kuasa kepada :

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

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokad pada Kantor Advokad/Penasehat Hukum "Husein Ungai,S.H., & Rekan" berkantor di Jalan Sultan Agung No. 104 F, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Oktober 2020 dengan alamat domisili elektronik e-mail [huseinungai.rekan@gmail.com](mailto:huseinungai.rekan@gmail.com). Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI 1**;

Halaman | 2 Putusan Nomor: 70/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



III. **BUDI SETIONO**, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal Jalan Jendral Sudirman No.174 RT.002/RW.004, Kelurahan Kalicacing, Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga, Pekerjaan Wiraswasta. Dalam hal ini keduanya memberikan Kuasa kepada :

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

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokad pada Kantor Advokad/Penasehat Hukum "Husein Ungai,S.H., & Rekan" berkantor di Jalan Sultan Agung No. 104 F, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Oktober 2020 dengan alamat domisili elektronik e-mail [huseinungai.rekan@gmail.com](mailto:huseinungai.rekan@gmail.com). Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI 2**;

IV. **BANK MAYBANK INDONESIA** Tbk, dalam hal ini diwakili oleh Muhammadiyah dan Effendi, S.T., selaku Direktur berdasarkan Pasal 16 ayat 3, Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar PT Bank International Indonesia Tbk, Nomor : 60, selanjutnya memilih domisili hukum di Gedung Sentral Senayan III, Lantai 25, Jalan Asia Afrika No.8, Gelora Bung Karno, Senayan Jakarta Pusat-10270, dalam hal memberikan Kuasa kepada:

- 1.----- Yor  
dan Demesky ;
- 2.----- Au  
ditya Saraswati Primadini;
- 3.----- Pra  
koso Wikutomo;
- 4.----- Di  
mas Febriyatno;
- 5.----- He  
rfino Indra Suryawan;



- 6.----- Dia  
n Puspito Rini;
- 7.----- Di  
mas Indro Purboyo;
- 8.----- Ste  
ven Sofjyan;
- 9.----- An  
ang Saputro;
- 10.----- Rez  
ky Febriyani;
- 11.----- Yuli  
ardi;
- 12.----- Tri  
Hesti susanti;
- 13.----- Rat  
na Sari Hartawati;
- 14.----- Ded  
i Hetami;
- 15.----- Ade  
Arya Prdhana;
- 16.----- Leo  
nardus Octa Rio Trinanda;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Perseroan, memilih domisili hukum pada Gedung Sentral Senayan III, Lantai 25, Jalan Asia Afrika No.8, Gelora Bung Karno, Senayan Jakarta Pusat-10270, berdasarkan Surat Kuasa No.SKTU.2020.149/DIR COMPLIANCE - Litigation tertanggal 21 Oktober 2020, dengan alamat domisili elektronik e-mail febriyanirezky@gmail.com Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI 3;-**

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut;



1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 70/PEN-DIS/2020/PTUN.SMG tanggal 9 September 2020 tentang Lolos Dismissal;
2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 70/PEN-MH/2020/PTUN.SMG tanggal 9 September 2020 tentang Penunjukkan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini;
3. Telah membaca Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 70/G/2020/PTUN.SMG tanggal 9 September 2020 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 70/PEN.PP/2020/PTUN.SMG tanggal 9 September 2020 tentang Penentuan Hari Pemeriksaan Persiapan perkara ini;
5. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 70/PEN.HS/2020/PTUN.SMG tanggal 8 Oktober 2020 tentang Penentuan Hari Persidangan Yang Terbuka untuk Umum perkara ini;
6. Telah membaca Putusan Sela Nomor: 70/G/2020/PTUN.Smg, tanggal 04 November 2020;
7. Telah membaca dan mempelajari berkas perkara ini;
8. Telah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan perkara ini;

----- TENTANG DUDUKNYA SENGKETA -----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan surat gugatan tertanggal 7 September 2020 yang diterima dan terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 8 September 2020 di bawah register perkara Nomor : 70/G/2020/PTUN.SMG yang telah diperbaiki terakhir pada tahap pemeriksaan persiapan tanggal 8 Oktober 2020 mengemukakan dalil-dalil gugatan sebagai berikut : -----

I. Objek Sengketa

1. Bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara a quo adalah :



(1) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 00511/Kel. Bambangkerp;  
tanggal penerbitan tidak tertulis; Surat Ukur Nomor 195/Bambangkerp/  
2008 tanggal 14 Maret 2008; seluas 2.250 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Dua Ratus  
Lima Puluh Meter Persegi) atas nama Tja Sie Joeng;

Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa I;

(2) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 00512/Kel. Bambangkerp;  
tanggal penerbitan 25 Maret 2008; Surat Ukur Nomor  
196/Bambangkerp/2008 tanggal 14 Maret 2008; seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua  
ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama Budi Setiono.

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 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 di bidang administrasi 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 Tja Sie Joeng dan Budi Setiono 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, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan a-quo.

### III. Kepentingan Dan Kerugian Penggugat;

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

1) Kavling Nomor 433 & 434 seluas  $\pm 400 \text{ m}^2$  (empat ratus meter persegi) atas nama Penggugat terletak di Jl. Candi Suku Timur Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Kavling 357;
- Sebelah Timur : Jalan;
- Sebelah Selatan : Kavling 355;
- Sebelah Barat : Kavling 379;

2. Bahwa Tanah kavling milik Penggugat telah tumpang tindih (overlap) secara keseluruhan, karena posisi tanah kavling Nomor 433 & 434 milik Penggugat berada didalam Sertipikat Hak Guna Bangunan



Nomor. 00511/Kel. Bambangkerp; tanggal penerbitan tidak tertulis; Surat Ukur Nomor 195/Bambangkerp/2008 tanggal 14 Maret 2008; seluas 2.250 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Dua Ratus Lima Puluh Meter Persegi atas nama Tja Sie Joeng (Objek Sengketa I) dan terletak juga didalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 00512/Kel. Bambangkerp; tanggal penerbitan 25 Maret 2008; Surat Ukur Nomor 196/Bambangkerp/2008 tanggal 14 Maret 2008; seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama Budi Setiono (Objek Sengketa II). Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II telah berdiri bangunan PT. CAHAYA AGUNG CEMERLANG (Divisi Ice Cream Walls), alamat Kawasan Industri Candi Jl. Gatot Subroto Blok 8G Nomor 89, Kelurahan Bambangkerp, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, sehingga Penggugat dirugikan kepentingannya karena tidak dapat memanfaatkan bidang tanah miliknya;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004, menyatakan bahwa : "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi." Sehingga diajukannya gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang karena Penggugat mengalami kerugian diantaranya :

1. Bahwa Penggugat tidak bisa membangun dan tidak bisa menikmati tanah tersebut;
2. Bahwa Penggugat tidak bisa menjual tanah yang sudah menjadi haknya.

#### IV. Tenggang Waktu dan Upaya Administratif

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6/2018, diatur 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 pertama kali mengetahui keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya.”

2. Bahwa Penggugat telah menempuh upaya administratif sebagai berikut :



1. Bahwa sehubungan dengan adanya dugaan overlap/tumpang tindih tanah milik Penggugat dengan Obyek Sengketa I dan Objek 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. CAHAYA AGUNG CEMERLANG (Divisi Ice Cream Walls) namun tidak ada tanggapan dari Pihak yang bersangkutan;
2. Bahwa selanjutnya Penggugat membuat Surat Permohonan Mediasi ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang (Tergugat) tanggal 30 Desember 2019, dan atas permohonan tersebut Penggugat mendapat Undangan Klarifikasi Nomor : MP.01.02/494-33.74/II/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 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 Mediasi, yaitu bahwa mediasi tidak dapat dilaksanakan, para pihak disarankan untuk menempuh jalur hukum;
4. 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 Obyek 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 433 & 434 seluas  $\pm 400 \text{ m}^2$  (empat ratus meter persegi) atas nama Penggugat, terletak di Jl. Candi Sukuh Timur Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, berdasarkan:

- a. Perjanjian Peralihan Garapan/Karang Kitri/Penguasaan Atas Tanah Negara tertanggal 21 Maret 1975 dan Situasi Tanah;
- b. Surat Pernyataan Diri dan Surat Pernyataan tanggal 26 Oktober 2005 atas nama May Lianawati / Penggugat;
- c. Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara Nomor 593.5/48/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005;
- d. Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 539.5/47/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005;
- e. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) 1993, 1995 dan 2005, SPPT PBB 1993 dan 1995, PBB dari tahun 1995-2006 dan Kwitansi Pengkuran;
- f. Keterangan Rencana Kota (KRK) Lampiran IMB Nomor 591/614/KPT/2006 dan Peta Keterangan Rencana Kota (KRK) Lampiran IMB tertanggal 15 Maret 2006;



g. Keterangan Rencana Kota (KRK) untuk Pemilik Nomor 591/614/KPT/2006 dan Peta Keterangan Rencana Kota (KRK) untuk Pemilik tertanggal 15 Maret 2006;

h. Salinan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak tanggal 29 September 2004 Nomor 16 yang dibuat oleh Nindyawati K. Soelarso, S.H. selaku Notaris di Semarang.

2. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 00511/Kel. Bambangreep; tanggal penerbitan tidak tertulis; Surat Ukur Nomor 195/Bambangreep/ 2008 tanggal 14 Maret 2008; seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama Tja Sie Joeng (Objek Sengketa I) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 00512/Kel. Bambangreep; tanggal penerbitan 25 Maret 2008; Surat Ukur Nomor 196/Bambangreep/2008 tanggal 14 Maret 2008; seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama Budi Setiono (Obyek Sengketa II). Di dalam Obyek Sengketa I dan Obyek Sengketa II telah berdiri bangunan yang dikenal dengan nama PT. CAHAYA AGUNG CEMERLANG (Divisi Ice Cream Walls), alamat Kawasan Industri Candi Jl. Gatot Subroto Blok 8G Nomor 89, Kelurahan Bambangreep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah telah tumpang tindih (overlap) secara keseluruhan dimana didalamnya terdapat tanah milik Penggugat kavling Nomor 433 & 434 seluas ± 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) milik Penggugat. Berdirinya bangunan PT. CAHAYA AGUNG CEMERLANG (Divisi Ice Cream Walls) diatas tanah Penggugat tersebut tanpa seizin Penggugat.

#### 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:

**1. Bahwa Penggugat telah melakukan upaya hukum sebagai berikut :**

**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. CAHAYA AGUNG CEMERLANG (Divisi Ice Cream Walls) 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/II/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 dalam Surat Pemberitahuan Mediasi Telah Selesai Nomor: MP.01.03/2357-33.74/VI/2020 tanggal 10 Juni 2020, menjelaskan bahwa hasil dari Mediasi tidak dapat dilaksanakan, para pihak disarankan untuk menempuh jalur hukum;

**b.** Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Mediasi Telah Selesai No : MP.01.03/2357-33.74/VI/2020 tanggal 10 Juni 2020. Menjelaskan bahwa hasil Mediasi yang dilakukan oleh Tergugat, tidak ada titik temu secara pasti, sehingga Tergugat telah mengakui secara eksplisit adanya Persoalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 00511/Kel. Bambankerep; tanggal penerbitan tidak tertulis; Surat Ukur Nomor 195/Bambankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008; seluas 2.250



m<sup>2</sup> (Dua Ribu Dua Ratus Lima Puluh Meter Persegi) atas nama Tja Sie Joeng (Obyek Sengketa I) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 00512/Kel. Bambangkerp; tanggal penerbitan 25 Maret 2008; Surat Ukur Nomor 196/Bambangkerp/2008 tanggal 14 Maret 2008; seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama Budi Setiono (Obyek Sengketa II) yang tumpang-tindih/overlapping yang didalamnya terdapat tanah milik Penggugat kavling Nomor 433 & 434 seluas ± 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) terletak di Jl. Candi Suku Timur Kelurahan Bambangkerp, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah. Tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa 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;

c. 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 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 di atas tanah yang dimohonkan penerbitan haknya oleh Tja Sie





Joeng dan Budi Setiono telah dimiliki oleh pihak lain, maka seharusnya Tergugat menolak Permohonan hak atau pensertifikatan yang diajukan oleh Tja Sie Joeng dan Budi Setiono dan tidak menerbitkan Obyek Sengketa, karena dapat dipastikan secara hukum tidak sesuai dengan daftar yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Semarang oleh karena tanah kavling Nomor 433 & 434 seluas  $\pm 400 \text{ m}^2$  (empat ratus meter persegi) adalah milik Penggugat;

2. 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 di atas tanah tersebut adalah milik Penggugat tanah kavling Nomor 433 & 434 seluas  $\pm 400 \text{ m}^2$  (empat ratus meter persegi) atas nama Penggugat yang terletak di Jl. Candi Suku Timur Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah;

- 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, Tergugat tidak cermat di dalam meneliti data fisik dan data yuridis atas Permohonan hak yang diajukan oleh Tja Sie Joeng dan Budi Setiono 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. 563.5/48/x/2005 tertanggal 26 Oktober 2005, Surat Keterangan Tidak Sengketa No. 593.5/47/x/2005 tertanggal 26 Oktober 2005, Keterangan Rencana Kota No. 591/614/KPT/2006 tertanggal 15 Maret 2006. Seharusnya Penggugat telah memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum;

3. 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 sah dan sebagai konsekwensi hukumnya maka Tergugat wajib untuk mencabutnya;

4. 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 berupa :
  1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 00511/Kel. Bambangreper; tanggal penerbitan tidak tertulis; Surat Ukur Nomor 195/Bambangreper/2008 tanggal 14 Maret 2008; seluas 2.250 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Dua Ratus Lima Puluh Meter Persegi) atas nama Tja Sie Joeng;
  2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 00512/Kel. Bambangreper; tanggal penerbitan 25 Maret 2008; Surat Ukur Nomor 196/Bambangreper/2008 tanggal 14 Maret 2008; seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama Budi Setiono;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut berupa :
  1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 00511/Kel. Bambangreper; tanggal penerbitan tidak tertulis; Surat Ukur Nomor 195/Bambangreper/2008 tanggal 14 Maret 2008; seluas 2.250 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Dua Ratus Lima Puluh Meter Persegi) atas nama Tja Sie Joeng;
  2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 00512/Kel. Bambangreper; tanggal penerbitan 25 Maret 2008; Surat Ukur Nomor 196/Bambangreper/2008 tanggal 14 Maret 2008; seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama Budi Setiono;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat pada persidangan secara elektronik (*e-court*) tanggal 21 Oktober 2020 telah menanggapi dengan mengajukan jawaban tertanggal 21 Oktober 2020 dengan mengemukakan dalil-dalil jawaban 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 Sdr. Tja Sie Joeng (selaku Pemegang Hak Guna Bangunan No. 511/Bambankerep) dan Sdr. Budi Setiono (selaku Pemegang Hak Guna Bangunan No. 512/Bambankerep).
- b. Bahwa dsatu pihak PENGGUGAT mendalilkan sebagai pemilik tanah obyek segketa (Tanah Hak Guna Bangunan No. 511 dan 512/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* Sdr. Tja Sie Joeng dan Sdr. Budi Setiono, berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 511/Bambankerep dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 512/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 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. 511 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*)

a. Bahwa mendalilkan kepemilikan tanah di Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang Kavling No. 433 dan 434, 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. 511/Bambankerep dan Hak Guna



Bangunan No. 512/Bambankerep yang berasal dari Induk Hak Guna Bangunan No. 52/Bambankerep.

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. 433 dan 434, 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 tersebut tidak dapat dijadikan sebagai dasar 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"*

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. 433 dan 434, seluas  $\pm$  400 M<sup>2</sup>, 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. 511 dan 512/Bambankerep yang tercatat atas nama Tja Sie Joeng (HGB No. 511/Bambankerep) dan Budi Setiono (HGB No. 512/Bambankerep), bukan merupakan Tanah Negara.
3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada halaman 7, 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. 511 dan 512/Bambangkerop, 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. 511 dan 512/Bambangkerop) 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. 511 dan 512/Bambangkerop adalah sah dan tidak ada kewajiban Tergugat untuk membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 511 dan 512/Bambangkerop tersebut secara cacat administrasi sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 24 ayat (7).

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

4. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 511 dan 512/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. 511 dan 512/Bambankerep merupakan suatu Tindakan Administrasi Pertanahan yang dilakukan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang) berupa Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (Pemishan dari HGB No. 52/Bambankerep)



yang dilakukan Pejabat yang berwenang, yaitu oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang. (Aspek Kewenangan)

b. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 511 dan 512/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. 511 dan 512/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 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*

*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. 511 dan 512/Bambankerep, dan tidak terdapat data-data sebagaimana dalil Penggugat tersebut, karena yang menjadi dasar Penggugat dalam mendalilkan kepemilikan tanah obyek sengketa





tersebut adalah Bukan Sertipkat 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. 511 dan 512/Bambankerep (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. 511 dan 512/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. 511 dan 512/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. 511 dan 512/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. 070/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. 511/Kelurahan Bambankerep dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 512/Kel. Bambankerep, sah menurut hukum.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini.

Menimbang, bahwa Pengadilan telah memanggil pihak ketiga untuk melindungi kepentingan para pihak terkait objek sengketa, dan telah datang ke Pengadilan untuk mengajukan permohonan Intervensi atas nama Tjia Sie Joeng, Budi Setiono, dan PT May Bank Indonesia Tbk, melalui para Kuasanya Masing-masing, selanjutnya Majelis Hakim telah menetapkan Tjia Sie Joeng, sebagai Tergugat II Intervensi-I, Budi Setiono sebagai Tergugat II Intervensi II dan PT May Bank Indonesia Tbk sebagai Tergugat II Intervensi-III dalam Putusan Sela tertanggal 04 November 2020, selengkapnya sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan tertanggal 04 November 2020;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat II Intervensi 1 dan pihak Tergugat II Intervensi 2 pada persidangan secara elektronik (*e-court*) tanggal 11 November 2020 telah menanggapi dengan mengajukan jawaban dengan mengemukakan dalil-dalil jawaban sebagai berikut:

**I. KETERANGAN-KETERANGAN DAN DASAR HUKUM :**

1. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 dan 2 mengetahui adanya perkara tata usaha negara No.70/G/2020/PTUN.SMG. berdasarkan surat panggilan dari Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, tanggal 14 Oktober 2020 yang ditujukan kepada TJIA SIE JOENG dan BUDI SETIONO (ic. Tergugat II Intervensi 1I dan 2) selaku Pihak Ketiga untuk hadir menghadap di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, untuk dimintai keterangan dan diberikan penjelasan pada Hari Rabu tanggal 21 Oktober 2020 dalam perkara No. 70/G/2020/PTUN.SMG. dengan pihak-pihak :

- MAY LIANAWATI sebagai : PENGGUGAT

Melawan

- KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG sebagai : TERGUGAT.

2. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo, yaitu :

1) *Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00511/Banbankerep) penerbitan tanggal 25 Maret2008, Surat Ukur Nomor : 195/Banbankerep)/2008 tanggal 14 Maret2008 seluas 2.250 m2 (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama TJIA SIE JOENG (ic. Tergugat II Intervensi 1).*

2) *Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00512/Banbankerep) penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 196/Banbankerep)/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m2 (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama BUDI SETIONO (ic. Tergugat II Intervensi 2).*

3. Bahwa untuk membela hak-hak dan kepentingannya, Tergugat II Intervensi1 dan 2 melalui suratNo.032/HS/ADV/SK/X/2020 tanggal, 23



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 2008 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 :

- 1) Mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi atas nama TJIA SIE JOENG Dan BUDI SETIONO dan PT. May Bank Indonesia Tbk tersebut
- 2) Mendudukan TJIA SIE JOENG sebagai pihak Tergugat II Intervensi 1, BUDI SETIONO sebagai Tergugat II Intervensi 2 dan PT. May Bank Indonesia Tbk sebagai Tergugat II Intervensi III dalam perkara No. 70/G/2020/PTUN.SMG yang sedang berjalan.
- 3) Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir.

5. Bahwa dengan demikian, maka Tergugat II Intervensi 1 dan 2 berhak untuk membela hak-hak dan kepentingannya sehubungan dengan perkara tata usaha negara No. 70/G/2020/PTUN.SMG.

## II. DALAM EKSEPSI :

Bahwa Tergugat II Intervensi 1 dan 2 secara tegas menolak seluruh dalil, maksud dan tujuan gugatan Penggugat 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 dengan Tergugat II Intervensi 1 dan 2.

**3)-----**

Bahwa Penggugat mengaku sebagai pemilik Kavling 433 dan 434 seluas 400 m<sup>2</sup> berdasarkan Perjanjian Peralihan Garapan, Surat Pernyataan Diri, Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara, Surat Keterangan Tidak Sengketa, STTS/PBB, KRK, Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak dan seolah-olah tanah tersebut tumpang tindih (overlap) dengan 1). Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00511/Banbankerep) penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 195/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama TJIA SIE JOENG (ic. Tergugat II Intervensi I) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00512/Banbankerep penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 196/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama BUDI SETIONO (ic. Tergugat II Intervensi 2), sehingga Penggugat dirugikan kepentingannya, quod non.

**4)-----**

Bahwa dalil Tergugat II Intervensi 1 dan 2 tersebut 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 :

*“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 obyek sengketa (object van geschil) Gugatan Penggugat adalah:

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00511/Banbankerep) penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 195/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama TJIA SIE JOENG(ic.Tergugat II Intervensi 1) dan
- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00512/Banbankerep) penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 196/Banbankerep)/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama BUDI SETIONO (ic.Tergugat II Intervensi 2).

**4)** Bahwa dengan demikian, gugatan Penggugat tanggal 7 September 2020 telah lampau waktu(kadaluarsa), karena tenggang





waktu 90(sembilan puluh) hari dihitung sejak tanggal 25 Maret 2008, yakni sampai pada = tanggal 24 Juni 2008).

5) Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, maka tanggal 24 Juni 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 : 00511/Banbankerep) penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 195/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama TJIA SIE JOENG(ic.Tergugat II Intervensi 1) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00512/Banbankerep) penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 196/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama BUDI SETIONO (ic.Tergugat II Intervensi 2),

6) 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 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 : 00511/Banbankerep) penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor :



195/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama TJIA SIE JOENG(ic.Tergugat II Intervensi 1) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00512/Banbankerep) penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 196/Banbankerep)/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama BUDI SETIONO (ic.Tergugat II Intervensi 2), yang telah terbit 12(dua belas) tahun yang lalu sehigga sudah lewat 5(lima) tahun.

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

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

### 3. Eksepsi Ketiga :

BahwaPenggugat Tidak Mempunyai Kedudukan/Legal Standing sebagai Penggugat

1) Bahwa dasar PENGUGAT (MAY LIANAWATI) mengklaim sebagai pemilikKavling No. 433 dan 434 laus ±400m<sup>2</sup> adalah Perjanjian Peralihan Garapan,Surat Pernyataan Diri,Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara, Surat Keterangan Tidak Sengketa, STTS/PBB, KRK, Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak, sedangkan Tergugat II Intervensi1 dan 2 berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00511/Banbankerep) penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 195/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama



TJIA SIE JOENG (ic.Tergugat II Intervensi 1) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00512/Banbankerep penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 196/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama BUDI SETIONO (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 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 Nomor. 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 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 1 dan 2 berdasarkan sertipikat, maka Penggugat yang hanya 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 itu, 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 1 dan 2 Dalam Eksepsi tersebut di atas secara mutatis mutandis mohon dianggap termuat dan terbaca kembali Dalam Pokok Perkara" ini.

2. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 dan 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 1 dan 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 1 dan 2 mendapat tembusanya sudah lebih 90(sembilan puluh) hari, yaitu :

- a. Surat Klarifikasi I tanggal 25 Maret 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, makaberdasarkan 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 sebagai pemilik tanah Kavling No. 433 dan 434 seluas ±400 m2 terletak di Jl. Candi Sukun RT. 01/RW. III adalah :

- a. Perjanjian Peralihan Garapan/KarangKitri/Penguasaan atas tanah Negara tertanggal 21 Maret 1975.
  - b. Surat Pernyataan Diri tanggal 26 Oktober 2005.
  - c. Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara No. 593.5/48/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005.
  - d. Surat Keterangan Tidak Sengketa No. 593.5/47/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005.
  - e. 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.
  - f. Keterangan Rencana Kota (KRK) Lampiran IMB Nomor 591/614/KPT/2006 dan Peta Keterangan Rencana Kota tertanggal 15 Maret 2006.
  - g. Salinan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak tanggal 29 September 2004 No. 16 yang dibuat oleh Nindyawati K. Soelerso S.H. Notaris di Semarang.
8. Bahwa berdasarkan bukti- bukti tersebut Penggugat menyatakan seolah-olah tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00511/Banbankerep) penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 195/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas



2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama TJIA SIE JOENG (ic.Tergugat II Intervensi 1) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00512/Banbankerep, penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 196/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama BUDI SETIONO (ic.Tergugat II Intervensi 2) telah terjadi tumpang tindih (Overlap) secara keseluruhan dengan tanah milik Penggugat kavling No. 433 dan 434 luas  $\pm$  400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi).

**9.** Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat sebagai Orang yang mengaku pemilik Kavling 433 dan 434 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, oleh karena itu Tergugat II Intervensi 1 dan 2 menolak dengan keras dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut diatas.

**10.** Bahwa semula tanah Obyek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00511/Banbankerep, penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 195/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama TJIA SIE JOENG (ic.Tergugat II Intervensi 1) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00512/Banbankerep, penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 196/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama BUDI SETIONO (ic.Tergugat II Intervensi 2) berasal dari pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 52 Seb./Bambankerep.

**11.** Bahwa sedang Tergugat II Intervensi 1 dan 2 memperoleh tanah :





1) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00511/Banbankerep penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 195/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama TJIA SIE JOENG (ic.Tergugat II Intervensi 1) dibeli dari PT. Endra Citrasejati berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 02-04-2008 No.100/2008 yang dibuat dihadapan RABG. Sri Wihardjani Kartikodewi Prastowo, S.H M.Kn. selaku PPAT di Kota Semarang adalah Sah Menurut Hukum dan Berdasarkan Hukum.

2) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00512/Banbankerep penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 196/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama BUDI SETIONO (ic.Tergugat II Intervensi 2), dibeli dari PT. Endra Citrasejati berdasarkan Akta Jual Bali tertanggal 02-04-008 No.98/2008 yang dibuat dihadapan RABG. Sri Wihardjani Kartikodewi Prastowo, S.H. M.Kn. selaku PPAT di Kota Semarang adalah Sah Menurut Hukum dan Berdasarkan Hukum.

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

13. Bahwa 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.

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

"Pembeli yang Beritikad Baik harus dilindungi oleh hukum".



**14.-----**

Bahwa oleh karena Tergugat II Intervensi 1 dan 2 merupakan Pembeli Yang Beritikad Baik, maka Tergugat II Intervensi 1 dan 2I wajib mendapat perlindungan hukum.

**15.-----**

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat pemilik Kavling 433 dan 434 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, karena itu harus ditolak.

**16.-----**

Bahwa perlu diketahui Kepemilikan tanah Obyek Sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00511/Banbankerep, penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 195/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama TJIA SIE JOENG (ic.Tergugat II Intervensi 1) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00512/Banbankerep, penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 196/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama BUDI SETIONO (ic.Tergugat II Intervensi 2)pada tahun 2008mulai proses pembelian hingga berdirinya dan operasinya Pabrik sampai saat ini adalah sebagai berikut :

- Pada saat Tergugat II Intervensi I dan II 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.

- 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/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 mengkomplin/keberatan termasuk Penggugat .
- Bahwa sejak dibelinya Obyek Sengketa sejak tahun 2008 sampai saat ini Tergugat II Intervensi 1 dan 2 selalu memenuhi kewajibannya kepada pemerintah dan membayar Pajak (PBB) dan lain-lainnya.

**17.** Bahwa dengan demikian, maka Obyek Sengketa adalah Murni milik Tergugat II Intervensi 1 dan 2, dimana tanah yang dimaksud Penggugat sama sekali tidak ada Rumahnya, akan tetapi Tergugat II Intervensi 1 dan 2 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 liardan tidak ada penggarapnya serta tidak ada Pihak-pihak yang menghalangi, keberatan/memprotes/komplain dalam hal ini termasuk Penggugat sampai bangunan berdiri dan Perusahaan berjalan, sehingga terbukti Gugatan Penggugat adalah Mengada-ada dan Tidak Berdasarkan Hukum.

**18.** Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00511/Banbankerep) penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 195/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m2 (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama TJIA SIE JOENG (ic.Tergugat II Intervensi 1) dan Sertipikat Hak Guna



Bangunan Nomor : 00512/Banbankerep, penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 196/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama BUDI SETIONO (ic.Tergugat II Intervensi 2) adalah sah berdasarkan ketentuan hukum dan sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku termasuk memenuhi "asas-asas umum pemerintahan yang baik".

**19.** Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa dengan keluarnya/terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00511/Banbankerep, penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 195/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama TJIA SIE JOENG (ic.Tergugat II Intervensi 1) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00512/Banbankerep, penerbitan tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 196/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama BUDI SETIONO (ic.Tergugat II Intervensi 2), maka kepentingan dan hak Penggugat dirugikan sebab tanah tersebut sudah terbit sertipikat atas nama Tergugat II Intervensi 1 dan 2.

**20.** Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka jelas bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00511/Banbankerep tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 195/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama TJIA SIE JOENG (ic.Tergugat II Intervensi 1) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00512/Banbankerep) tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 196/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama BUDI SETIONO (ic.Tergugat II Intervensi 2) 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.

**21.** 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 Nomor : 00511/banbankerep tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 195/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m2 (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama TJIA SIE JOENG (ic.Tergugat II Intervensi 1) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00512/Banbankerep tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur Nomor : 196/Banbankerep/2008 tanggal 14 Maret 2008 seluas 2.250 m2 (dua ribu dua ratus lima puluh meter persegi) atas nama BUDI SETIONO (ic.Tergugat II Intervensi 2) tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan akibat hukumnya adalah gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya 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 1 dan 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 1 dan 2 seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya 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 menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**ATAU :**

Apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dan berdasar hukum setelah memeriksa perkara ini dalam suatu peradilan yang baik (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat II Intervensi 3 pada persidangan secara elektronik (*e-court*) tanggal 11 November 2020 telah menanggapi dengan mengajukan jawaban tertanggal 11 November 2020 dengan mengemukakan dalil-dalil jawaban sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

**A. MENGENAI KOMPETENSI ABSOLUT**

1. Bahwa pada Butir II Gugatan dan Butir 1 Eksepsi dalam Replik, pada pokoknya Penggugat menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang memiliki kompetensi untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*.
2. Bahwa merujuk pada Gugatan Penggugat, diketahui bahwa gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat sebagai akibat dari diterbitkannya (i) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00511/Kel.Bamankerep seluas 2.250 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II Intervensi-1 ("KTUN Objek Sengketa 1") dan (ii) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00512/Kel.Bamankerep seluas 2.250 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II Intervensi-2 ("KTUN Objek Sengketa 2") yang terletak di Jalan Candi Sukuh Timur, Kelurahan Bamankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang kemudian telah menimbulkan tumpang tindih/ *overlapping* secara keseluruhan





dengan tanah milik Penggugat seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi).

3. Bahwa berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, dan terakhir diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU PTUN"), dijelaskan sebagai berikut:

*"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara."*

Lebih lanjut, diketahui bahwa gugatan *a quo* diajukan berkaitan dengan kepemilikan atas suatu bidang tanah. Oleh sebab itu, maka seharusnya perkara *a quo* dapat diselesaikan terlebih dahulu melalui Pengadilan Negeri. Hal ini sebagaimana diakomodir dalam ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 88 K/TUN/1993 tertanggal 7 September 1999, sebagai berikut:

*"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 merupakan sengketa perdata."*

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 22 K/TUN/1998 tertanggal 27 Juli 2001, sebagai berikut:

*"Bahwa menentukan kepemilikan yang sah terhadap suatu bidang tanah harus diputuskan terlebih dahulu oleh Pengadilan Negeri";*

4. Bahwa merujuk pada yurisprudensi tersebut di atas, maka terbukti bahwa perkara *a quo* merupakan bagian dari sengketa perdata bukan sengketa tata usaha negara, karena substansi gugatan menyangkut sengketa atas kepemilikan suatu bidang tanah.



Oleh sebab itu, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dalam hal ini tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, karena Pengadilan Tata Usaha Negara hanya berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara saja (*vide* Pasal 47 UU PTUN). Sehingga, sudah seharusnya Penggugat mengajukan gugatannya kepada Pengadilan Negeri terlebih dahulu (*in casu* Pengadilan Negeri Semarang).

5. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka terbukti bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak memiliki kompetensi dan kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, karena pada prinsipnya sengketa mengenai pembuktian atas kepemilikan suatu bidang tanah harus diputuskan terlebih dahulu oleh Pengadilan Negeri, dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Semarang. Oleh sebab itu, kami mohon kepada Majelis Hakim agar dapat mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi – 3 dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak memiliki kewenangan secara absolute untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;

**B. GUGATAN TELAH MELAMPAUI BATAS WAKTU/DALUWARSA  
(EXCEPRIO TEMPORIS)**

1. Bahwa pada Butir IV dari point 1 s/d 4 Posita Gugatan, Penggugat menyatakan bahwa gugatan *a quo* masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak Penggugat memperoleh kepastian terkait tanah miliknya dalam posisi tumpang tindih/*overlapping* dengan KTUN Objek Sengketa 1 dan KTUN Objek Sengketa 2, melalui surat Tergugat I No. MP.01.03/2357-33.74/VI/2020 tertanggal 10 Juni 2020, perihal : Surat Pemberitahuan Mediasi telah selesai ("Surat Pemberitahuan Hasil Mediasi"), yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses mediasi dalam rangka



penyelesaian permasalahan tanah milik Penggugat yang tumpang tindih/*overlapping* dengan KTUN Objek Sengketa 1 dan KTUN Objek Sengketa 2 tidak dapat dilaksanakan, dan para pihak disarankan untuk menempuh jalur hukum;

2. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut di atas, tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan *a quo* oleh Penggugat dihitung setelah Penggugat mendapat kepastian terkait tanah miliknya dalam posisi tumpang tindih/*overlapping* yaitu pada tanggal 10 Juni 2020 melalui Surat Pemberitahuan Hasil Mediasi yang dikirimkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, sedangkan faktanya KTUN Objek Sengketa 2 telah diterbitkan pada tanggal 25 Maret 2008.

3. Bahwa berdasarkan Pasal 55 UU PTUN, dijelaskan sebagai berikut:

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

Merujuk pada ketentuan tersebut di atas, artinya gugatan *a quo* hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal penerbitan KTUN Objek Sengketa 2 yaitu tanggal 25 Maret 2008. Sehingga, apabila Penggugat baru mengajukan gugatan *a quo* pada tanggal 7 September 2020, artinya sudah melewati tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 55 UU PTUN.

4. Bahwa selanjutnya, dalam Gugatan diketahui bahwa sebelum mengajukan gugatan *a quo*, Penggugat telah melakukan upaya administrasi. Adapun terkait tenggang waktu pengajuan gugatan tata usaha negara setelah ditempuh upaya administrasi juga diatur dalam Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian



Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi ("Perma No. 6/2018"), yang berbunyi sebagai berikut:

- "(1) Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;*
- (2) Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tidak lanjut upaya administrasi tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha Negara yang merugikan kepentingannya.*

Adapun terkait Upaya Administratif sebagaimana dimaksud dalam Perma No. 6/2018 diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ("UU No. 30/2014"), dimana dalam Pasal 75 ayat (2) UU No. 30/2014 diatur bahwa upaya administratif yang dapat ditempuh adalah:

a. Keberatan

Keputusan tata usaha Negara dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya keputusan tersebut oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (*vide* Pasal 77 ayat (1) UU No. 30/2014).

b. Banding

Keputusan tata usaha Negara dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima (*vide* Pasal 78 ayat (1) UU No. 30/2014).

Merujuk pada ketentuan mengenai upaya administratif sebagaimana diatur dalam UU No. 30/2014 di atas, maka untuk mengajukan upaya administratif, Penggugat dibatasi waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya keputusan tata usaha negara



sebagaimana dimaksud. Apabila KTUN Objek Sengketa 2 terbit pada tanggal 25 Maret 2008, maka Penggugat dapat mengajukan upaya administratif paling lambat pada 23 April 2008. Namun, faktanya, Penggugat baru mengajukan upaya administratif kepada Tergugat I pada 30 Desember 2019. Artinya, upaya administratif baru diajukan oleh Penggugat ± 11 (sebelas) tahun setelah KTUN Objek Sengketa – 2 diterbitkan oleh Tergugat I.

5. Bahwa lebih lanjut, dalam Butir III point 2 dan Butir V point 2 Gugatan, pada pokoknya Penggugat telah mengetahui bahwa di atas KTUN Objek Sengketa 1 dan KTUN Objek Sengketa 2, yang tumpang tindih/*overlapping* dengan tanah Penggugat telah berdiri di atasnya sebuah bangunan milik PT Cahaya Agung Cemerlang (debitur Tergugat II Intervensi-3). Adapun berdasarkan informasi yang kami dapat dari PT Cahaya Agung Cemerlang (debitur Tergugat II Intervensi-3), bangunan sebagaimana dimaksud oleh Penggugat tersebut telah berdiri sejak tahun 2012. Sehingga menjadi pertanyaan Tergugat II Intervensi-3, mengapa Penggugat baru mengajukan gugatan *a quo* pada tahun 2020? Padahal Penggugat seharusnya sudah mengetahui sejak awal bahwa di atas tanah yang diakui milik Penggugat tersebut telah berdiri bangunan pihak lain.

6. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka secara hukum telah gugur hak Penggugat untuk menuntut atau mengajukan gugatan *a quo*, karena faktanya gugatan *a quo* yang diajukan telah melewati batas waktu pengajuan gugatan sebagaimana di atur dalam Pasal 55 UU PTUN atau Pasal 5 Perma No. 6/2018. Oleh sebab itu, kami mohon kepada Majelis Hakim agar dapat mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi – 3 dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena telah lewat waktu pengajuan gugatan/daluwarsa.

C. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*) KARENA



TANAH OBJEK SENGKETA BUKAN MILIK PENGGUGAT (*EXCEPTIO DOMINI*)

1. Bahwa berdasarkan *Black's Law Dictionary-eight edition*, yang dimaksud dengan *Legal Standing* atau *Standing to Sue* adalah "*a party's right to make a legal claim or seek judicial enforcement of a duty or right*". Dalam terminologi *Legal Standing* atau kapasitas hukum, maka unsur terpenting adalah adanya "hak" atau "kepentingan" dari suatu subjek hukum untuk mengajukan gugatan atau klaim. Adapun siapa yang dimaksud dengan subjek hukum tersebut adalah manusia (*natuurlijk persoon*) dan badan hukum (*rechtspersoon*). Dengan demikian dalam suatu gugatan, sangatlah penting untuk terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan, apakah pihak yang mengajukan gugatan merupakan subjek hukum yang memiliki "hak" atau "kepentingan" terhadap objek perkara yang sedang disengketakan.

2. Bahwa dalam gugatannya, khususnya pada Butir V point 1 Gugatan, pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah kavling 433 & 434 seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) yang secara keseluruhan telah tumpang tindih/*overlapping* dengan KTUN Objek Sengketa 1 dan KTUN Objek Sengketa 2, berdasarkan:

- a. Perjanjian Peralihan Garapan/Karang Kitri/Penguasaan Atas Tanah Negara tertanggal 21 Mei 1975 dan Situasi Tanah;
- b. Surat Pernyataan Diri dan Surat Pernyataan tanggal 26 Oktober 2005 atas nama May Lianawati;
- c. Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara No. 593.5/48/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005;
- d. Surat Keterangan Tidak Sengketak No. 593.5/47/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005;
- e. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 1993, 1995 dan 2005.





- f. SPT PBB Tahun 1993 dan 1995;
- g. PBB Tahun 1995-2006;
- h. Kwitansi Pengukuran;
- i. Keterangan Rencana Kota (KRK) untuk Pemilik No. 591/614/KPT/2006 dan Peta Keterangan Rencana Kota (KRK) untuk Pemilik tertanggal 15 Maret 2006; dan
- j. Salinan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak tanggal 29 September 2004 No. 16 yang dibuat oleh Nindyawati K. Soelarso, S.H., Notaris di Semarang.

3. Bahwa dokumen-dokumen yang disebutkan oleh Penggugat tersebut di atas, sama sekali tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik dari tanah yang telah tumpang tindih dengan KTUN Objek Sengketa 1 dan KTUN Objek Sengketa 2, karena secara hukum dokumen yang diakui sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah adalah sertifikat (*vide* Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP No. 24/1997")).

4. Bahwa dalam perkara *a quo*, Tergugat II Intervensi - 1 adalah pemilik KTUN Objek Sengketa 1 yaitu berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00511/Kel.Bambankerep dan Tergugat II Intervensi - 2 adalah pemilik KTUN Objek Sengketa 2 yaitu berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00512/Kel.Bambankerep. Oleh sebab itu, maka berdasarkan sertifikat yang dimiliki sebagaimana dimaksud, terbukti bahwa pemilik yang sah atas KTUN Objek Sengketa 1 dan KTUN Objek Sengketa 2 adalah Tergugat II Intervensi - 1 dan Tergugat II Intervensi - 2, bukan Penggugat sebagaimana yang didalilkannya.

5. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka secara hukum Penggugat bukan pemilik tanah yang telah tumpang tindih/*overlapping* dengan KTUN Objek Sengketa 1 dan KTUN Objek Sengketa 2, sehingga dalil *Exceptio Dominii* yang



disampaikan oleh Tergugat II Intervensi – 3 telah terbukti secara hukum. Oleh sebab itu, kami mohon kepada Majelis Hakim agar dapat mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi – 3 dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum/*Legal Standing (Persona Standi in Judicio)* dalam mengajukan Gugatan *a quo* dan Tanah Objek Sengketa bukanlah milik Penggugat (*Exceptio Domini*) serta menyatakan gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijek verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

A. TERGUGAT II INTERVENSI – 1 DAN TERGUGAT II INTERVENSI – 2 ADALAH PEMILIK YANG SAH DARI KTUN OBJEK SENGKETA

1. Bahwa Tergugat II Intervensi – 3 menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah kavling 433 & 434 seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) yang secara keseluruhan telah tumpang tindih/*overlapping* dengan KTUN Objek Sengketa 1 dan KTUN Objek Sengketa 2, berdasarkan:

- a. Perjanjian Peralihan Garapan/Karang Kitri/Penguasaan Atas Tanah Negara tertanggal 21 Mei 1975 dan Situasi Tanah;
- b. Surat Pernyataan Diri dan Surat Pernyataan tanggal 26 Oktober 2005 atas nama May Lianawati;
- c. Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara No. 593.5/48/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005;
- d. Surat Keterangan Tidak Sengeketa No. 593.5/47/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005;
- e. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 1993, 1995 dan 2005.
- f. SPT PBB Tahun 1993 dan 1995;
- g. PBB Tahun 1995-2006;
- h. Kwitansi Pengukuran;



i. Keterangan Rencana Kota (KRK) untuk Pemilik No. 591/614/KPT/2006 dan Peta Keterangan Rencana Kota (KRK) untuk Pemilik tertanggal 15 Maret 2006; dan

j. Salinan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak tanggal 29 September 2004 No. 16 yang dibuat oleh Nindyawati K. Soelarso, S.H., Notaris di Semarang.

Dokumen-dokumen sebagaimana disebutkan oleh Penggugat di atas, bukanlah suatu dokumen yang dapat membuktikan mengenai kepemilikan hak atas tanah.

2. Bahwa salah satu dokumen yang dijadikan dasar kepemilikan Penggugat atas tanah yang telah tumpang tindih/*overlapping* dengan KTUN Objek Sengketa 1 dan KTUN Objek Sengketa 2 adalah Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 1993, 1995 dan 2005, SPT PBB Tahun 1993 dan 1995 dan PBB Tahun 1995-2006. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, sebagaimana diubah Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan ("UU PBB"), dijelaskan sebagai berikut:

*"Yang menjadi Subyek Pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan";*

Selanjutnya, dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (1) tersebut di atas, dijelaskan bahwa tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak.

Bahwa merujuk pada ketentuan di atas, maka secara hukum, Surat Tanda Terima Setoran (STTS), SPT PBB dan PBB yang didalilkan oleh Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah yang tumpang tindih/*overlapping* dengan KTUN Objek Sengketa 1 dan KTUN Objek



Sengketa 2. Surat Iuran Pajak dan PBB semata-mata hanya merupakan tanda pembayaran/pelunasan pajak.

3. Bahwa kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah akan diperoleh apabila atas tanah tersebut telah dilakukan pendaftaran tanah, seperti dalam perkara *a quo*, saat ini KTUN Objek Sengketa 1 telah terdaftar berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00511/Bambankerep atas nama Tergugat II Intervensi - 1 dan KTUN Objek Sengketa 2 juga telah terdaftar berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00512/Bambankerep atas nama Tergugat II Intervensi-2. Oleh sebab itu, Hak Guna Bangunan No. 00511/Bambankerep dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00512/Bambankerep sebagaimana dimaksud, merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat dalam rangka memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah. Mengenai pendaftaran tanah demi kepastian hukum ini diatur dalam ketentuan hukum dan Undang-undang, sebagai berikut:

(i) Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut "UUPA"), menerangkan sebagai berikut:

*"Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah";*

(ii) Pasal 3 PP No. 24/1997, menerangkan sebagai berikut:

*"Pendaftaran tanah bertujuan:*

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;*
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan*



*mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;*

**c.** *untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”*

Pada pokoknya, tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Baik mengenai kepastian subjeknya, misalnya mengenai siapa pemiliknya, hak apa yang melekat atas tanahnya dan lain sebagainya, maupun mengenai kepastian mengenai objeknya, misalnya mengenai letak, batas-batasnya serta luasannya.

Selain itu, mengenai sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997, yang menerangkan sebagai berikut:

*“Sertifikat 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.”*

Sejalan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997, menurut pendapat hukum yang disampaikan oleh Mariam Darus Badruzaman yang dikutip oleh Adrian Sutedi, S.H., M.H. dalam bukunya yang berjudul *“Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya”*, Jakarta, Sinar Grafika: 2009, hal. 87, dijelaskan bahwa pendaftaran tanah adalah syarat mutlak lahirnya hak, sebab hanya melalui pendaftaran sertifikat dapat diciptakan tanda bukti hak.

4. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka dalil Penggugat mengenai bukti kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud adalah dalil yang tidak berdasar dan sangat



mengada-ada, karena terbukti bahwa pemilik KTUN Objek Sengketa 1 adalah Tergugat II Intervensi – 1 dan pemilik KTUN Objek Sengketa – 2 adalah Tergugat II Intervensi – 2. Oleh karena itu, maka kami mohon kepada Majelis Hakim agar dapat menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya.

**B. TERGUGAT II INTERVENSI – 3 MEMILIKI KEPENTINGAN TERHADAP KTUN OBJEK SENGKETA YANG DITERBITKAN OLEH TERGUGAT I**

1. Bahwa Tergugat II Intervensi – 3 menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Butir III Petitum Gugatan, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat I mencabut KTUN Objek Sengketa 1 atas nama Tergugat II Intervensi -1 dan KTUN Objek Sengketa 2 atas nama Tergugat II Intervensi -2;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi – 3 menolak dalil Penggugat tersebut, karena faktanya Tergugat II Intervensi – 3 memiliki kepentingan terhadap KTUN Objek Sengketa (*in casu* KTUN Objek Sengketa 2), berikut Tergugat II Intervensi – 3 jelaskan sebagai berikut:

a. Bahwa PT Cahaya Agung Cemerlang selaku debitor telah memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat II Intervensi – 3, yaitu sebagai berikut:

- (i) Fasilitas Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp.5.600.000.000,- (lima milyar enam ratus juta Rupiah) dan Bank Garansi (Sublimit Pinjaman Rekening Koran) sebesar Rp.5.600.000.000,- (lima milyar enam ratus juta Rupiah), berdasarkan perjanjian-perjanjian sebagai berikut:

- Akta Perjanjian Kredit No. 140 tertanggal 28 Mei 2013, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, S.H., Notaris di Semarang jo. Syarat dan Ketentuan Umum Perjanjian Kredit (Debitur Badan Usaha) No. 033/SKU/BII-SMG/V/2013 tertanggal 23 Mei 2013;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perubahan Perjanjian Kredit (Badan Usaha) No. 137/PrbPK/BII-SMG/XII/2014 tertanggal 10 Desember 2014;
- Perubahan Perjanjian Kredit (Badan Usaha) No. 218/PrbPK/Maybank-SMG/XII/2015 tertanggal 21 Desember 2015;
- Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 43 tertanggal 27 Januari 2016, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, S.H., Notaris di Semarang;
- Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 8 tertanggal 2 Mei 2016, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, S.H., Notaris di Semarang; dan
- Perubahan Perjanjian Kredit No. 218/PrbPK/Maybank-SMG/XII/2016 tertanggal 21 Desember 2016.

(ii) Fasilitas Bank Garansi Line sampai jumlah setinggi-tingginya sebesar Rp.5.350.000.000,- (lima milyar tiga ratus lima puluh juta Rupiah), berdasarkan perjanjian-perjanjian sebagai berikut:

- Perjanjian Kredit No. 98 tertanggal 20 Desember 2013, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, S.H., Notaris di Semarang;
- Perubahan Perjanjian Kredit No. 138/PrbPK/BII-SMG/XII/2014 tertanggal 10 Desember 2014;
- Perubahan Perjanjian Kredit (Badan Usaha) No. 217/PrbPK/Maybank-SMG/XII/2015 tertanggal 21 Desember 2015;
- Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 44 tertanggal 27 Januari 2016, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, S.H., Notaris di Semarang;
- Perubahan Perjanjian Kredit No. 219/PrbPK/Maybank-SMG/XII/2016 tertanggal 21 Desember 2016.

Halaman | 57 Putusan Nomor: 70/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)



Selanjutnya, kedua fasilitas kredit tersebut kemudian digabungkan menjadi 1 (satu) perjanjian kredit. Sehingga fasilitas kredit yang diterima PT Cahaya Agung Cemerlang selaku debitor dari Tergugat II Intervensi – 3 adalah fasilitas Bank Garansi Line sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah), yaitu berdasarkan:

- Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 73 tertanggal 19 Desember 2017, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, S.H., Notaris di Semarang;
- Perubahan Perjanjian Kredit No. 253/PPK/SMG/XII/2018 tertanggal 19 Desember 2018; dan
- Perubahan Perjanjian Kredit No. 222/PPK/SMG/XII/2019 tertanggal 19 Desember 2019.

b. Bahwa untuk menjamin pelunasan hutangnya tersebut, PT Cahaya Agung Cemerlang selaku debitor telah memberikan jaminan, yaitu:

Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00512/Banbankerep seluas 2.250 M<sup>2</sup> atas nama Budi Setiono (*in casu* merupakan KTUN Objek Sengketa 2), yang terletak di Kelurahan Banbankerep, Kecamatan Ngaliyan, Semarang, Jawa Tengah, yang telah dibebankan :

- (i) Hak Tanggungan I sebesar Rp. 3.614.800.000,- (tiga milyar enam ratus empat belas juta delapan ratus ribu Rupiah) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 8899/2013 tertanggal 22 Juli 2013 jo. APHT No. 659/2019 tertanggal 21 Juni 2013; dan
- (ii) Hak Tanggungan II sebesar Rp.3.088.700.000,- (tiga milyar delapan puluh delapan juta tujuh ratus ribu Rupiah) berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II No. 02830/2016 tertanggal 10 Maret 2016 jo. APHT No. 359/2016 tertanggal 23 Februari 2016.



- c. Bahwa Tergugat II Intervensi-3 selaku kreditor yang beritikad baik telah melakukan pengikatan jaminan KTUN Objek Sengketa 2 sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana sebelum melakukan penerimaan jaminan dan pembebanan Hak Tanggungan, telah dilakukan pemeriksaan oleh Notaris/PPAT terkait keabsahan sertifikat kepada Kantor Pertanahan setempat. Pemeriksaan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT sebagaimana dimaksud, tentunya telah dilaksanakan sesuai dengan PP No. 24/1997, dan selama proses pembebanan Hak Tanggungan atas KTUN Objek Sengketa 2 tersebut dilakukan sampai dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan No. 8899/2013 tertanggal 22 Juli 2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II No. 02830/2016 tertanggal 10 Maret 2016 oleh kantor Pertanahan Kota Lampung, tidak terdapat satupun catatan yang dapat dijadikan alasan bahwa tanah tersebut secara hukum sedang bermasalah;
- d. Bahwa terhadap KTUN Objek Sengketa 2 yang telah dibebani Sertifikat Hak Tanggungan No. 8899/2013 tertanggal 22 Juli 2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II No. 02830/2016 tertanggal 10 Maret 2016 tersebut telah dicatatkan dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan setempat, sehingga Hak Tanggungan tersebut telah memenuhi asas publisitas dan telah diketahui oleh khalayak umum.
- e. Bahwa berdasarkan Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka sudah sepatutnya atas suatu objek jaminan yang telah diikat dengan tata cara dan secara formal telah memenuhi persyaratan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka Tergugat Intervensi IV sebagai pihak yang berpiutang tetap dilindungi haknya sebagai pemegang hak tanggungan.



f. Bahwa Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan hutang, dengan hak mendahului bagi kreditor pemegang hak tanggungan (*in casu* Tergugat II Intervensi – 3) dengan objek jaminannya berupa hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Bahwa Undang-Undang memberikan perlindungan kepada kreditor pemegang hak tanggungan yang beritikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1341 ayat (2) KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut:

“hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi”

3. Bahwa meskipun Tergugat II Intervensi – 3 bukan merupakan pihak yang dituju langsung dalam KTUN Objek Sengketa, namun secara tidak langsung Tergugat II Intervensi – 3 memiliki kepentingan terhadap KTUN Objek Sengketa (*in casu* KTUN Objek Sengketa 2) apabila dibatalkan oleh Tergugat I, dimana hal tersebut akan menimbulkan kerugian bagi Tergugat II Intervensi – 3 karena kehilangan kepastian atas pelunasan hutang debitor (*in casu* PT Cahaya Agung Cemerlang), karena KTUN Objek Sengketa – 2 yang menjadi jaminan pelunasan kreditnya dibatalkan oleh Tergugat I.

4. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka terbukti bahwa Tergugat II Intervensi – 3 sangat memiliki kepentingan terhadap KTUN Objek Sengketa 2. Selain itu, berdasarkan hukum sudah sepatutnya Tergugat II Intervensi 3 sebagai kreditor yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum dan Undang-Undang. Oleh sebab itu, maka kami mohon kepada Majelis Hakim agar dapat menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya.

C. KTUN OBJEK SENGKETA TIDAK MELANGGAR ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK (AUPB)



1. Bahwa Tergugat II Intervensi – 3 menolak dengan tegas dalil yang disampaikan Penggugat pada butir 2 dan 3 halaman 8 Petitem, yang pada pokoknya Penggugat menyatakan bahwa penerbitan KTUN Objek Sengketa 1 dan KTUN Objek Sengketa 2 telah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (“AUPB”).

2. Bahwa KTUN Objek yang diterbitkan oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan AUPB, yaitu sebagai berikut:

a. Asas Kecermatan

- Bahwa Tergugat II Intervensi – 3 menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I tidak cermat dalam menerbitkan KTUN Objek Sengketa 1 dan KTUN Objek Sengketa 2, karena di atas tanah tersebut terdapat tanah milik Penggugat.

- Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak berdasar. Proses pendaftaran Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00511/Kel.Bambankerep dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00512/Kel.Bambankerep telah sesuai dengan ketentuan terkait pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP No. 24/1997.

Lebih lanjut, sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Tergugat II Intervensi-3 di atas, yaitu selama proses pembebanan Hak Tanggungan atas KTUN Objek Sengketa 2 tersebut dilakukan sampai dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan No. 8899/2013 tertanggal 22 Juli 2013 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat II No. 02830/2016 tertanggal 10 Maret 2016 oleh kantor Pertanahan Kota Lampung, tidak terdapat satupun catatan atau data yang menyebutkan di atas tanah tersebut terdapat tanah Penggugat. Seharusnya apabila memang di atas KTUN Objek Sengketa 2 sebagaimana dimaksud terdapat bukti



kepemilikan tanah oleh Penggugat, maka tidak mungkin Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dapat diterbitkan;

- Bahwa berdasarkan asas kecermatan yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan ditetapkan, maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa KTUN Objek Sengketa mengandung ketidakcermatan adalah dalil yang tidak berdasar dan sangat mengada-ada;

b. Asas Akuntabilitas

- Bahwa Tergugat II Intervensi – 3 menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I tidak cermat dalam meneliti data fisik dan data yuridis atas permohonan hak yang diajukan Tergugat II Intervensi – 1 dan Tergugat II Intervensi – 3, sehingga terjadi tumpang tindih dengan tanah milik pihak lain.

- Bahwa seperti yang telah Tergugat II Intervensi – 3 jelaskan dalam butir a mengenai asas kecermatan di atas, Tergugat I telah cermat dalam menerbitkan KTUN Objek Sengketa. Terlebih Penggugat mendalilkan bahwa kepemilikan atas tanah diperoleh berdasarkan Perjanjian Peralihan Garapan/Karang Kitri/Penguasaan atas tanah Negara tertanggal 21 Maret 1975, Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara No. 593.5/48/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005, Surat Keterangan Tidak Sengeketa No. 593.5/47/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005, dan Keterangan Rencana Kota (KRK) Lampiran IMB No. 591/614/KPT/2006





tertanggal 15 Maret 2006, yang artinya dokumen tersebut diperoleh jauh sebelum KTUN Objek Sengketa terbit. Seharusnya apabila memang ada data terkait kepemilikan tanah oleh Penggugat di atas KTUN Objek Sengketa, tidak mungkin dapat diterbitkan sertifikat sebagaimana dimaksud. Namun faktanya, tidak terdapat satupun catatan atau data yang menyebutkan di atas tanah tersebut terdapat tanah Penggugat dan Sertifikat sebagai tanda bukti hak dapat diterbitkan oleh Tergugat I

- Bahwa berdasarkan asas akuntabilitas yang menentukan setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggaraan Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dalil Penggugat tersebut jelas sangat mengada-ada dan tidak dapat dipertanggungjawabkan;

c. Asas Kepastian Hukum

- Bahwa Tergugat II Intervensi – 3 menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa seharusnya Penggugat memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum sejak tanggal dikeluarkannya Perjanjian Peralihan Garapan/Karang Kitri/Penguasaan atas tanah Negara tertanggal 21 Maret 1975, Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara No. 593.5/48/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005, Surat Keterangan Tidak Sengeketa No. 593.5/47/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005, dan Keterangan Rencana Kota (KRK) Lampiran IMB No. 591/614/KPT/2006 tertanggal 15 Maret 2006;

- Bahwa faktanya, dokumen yang menjadi dasar kepemilikan tanah yang tumpang tindih dengan KTUN Objek Sengketa 1 dan KTUN Objek Sengketa 2 tersebut sama



sekali tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas suatu bidang tanah. Sebaliknya, KTUN Objek Sengketa 1 secara sah dimiliki oleh Tergugat II Intervensi-1 berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00511/Kel.Bambankerep dan KTUN Objek Sengketa-2 secara sah dimiliki oleh Tergugat II Intervensi-2 berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00512/Kel.Bambankerep;

- Bahwa berdasarkan asas kepastian hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan, maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah yang tumpang tindih/*overlapping* dengan KTUN Objek Sengketa adalah dalil yang tidak mempunyai dasar fakta dan dasar hukum;

3. Bahwa berdasar hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka terbukti bahwa KTUN Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I telah sesuai dengan AUPB. Oleh sebab itu, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk dapat menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sangatlah beralasan menurut hukum bagi Tergugat II Intervensi-3 agar Majelis Hakim dalam Perkara No. 070/G/2020/PTUN.SMG berkenan untuk memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**MENGADILI**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, pihak Penggugat di dalam persidangan secara elektronik (e-court) pada tanggal 04 November 2020 telah mengajukan Repliknya tertanggal 04 November 2020 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil gugatannya yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara ini dan menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat di dalam persidangan secara elektronik (e-court) pada tanggal 18 November 2020 telah mengajukan Dupliknya tertanggal 16 November 2020 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil Jawabannya yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara ini dan menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya, di dalam persidangan pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda P - 1 sampai dengan P – 19 yang telah dilegalisir dan dimaterai dengan cukup dan telah pula diteliti serta dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, sebagai berikut :

1. Bukti P – 1 : Perjanjian Peralihan Garapan/Karang Kitri/Penguasaan Atas Tanah Negara tertanggal 21 Maret 1975 dan Situasi Tanah (fotocopy sesuai dengan aslinya);
2. Bukti P – 2 : Salinan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak tanggal 29 September 2004 Nomor 16 yang dibuat oleh Nindyawati K. Soelarso, S.H. selaku Notaris di Semarang (fotocopy sesuai dengan aslinya);
3. Bukti P – 3 : Surat Pernyataan Diri atas nama Ny. May Lianawati (fotocopy sesuai dengan aslinya);
4. Bukti P – 4 : Surat Pernyataan nama May Lianawati tanggal 26 Oktober 2005 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
5. Bukti P – 5 : Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara Nomor 593.5/48/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
6. Bukti P – 6 : Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 539.5/47/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005 (fotocopy



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sesuai dengan aslinya);
7. Bukti P – 7 : Keterangan Rencana Kota Nomor: 591/614/KPT/2006 Lampiran IMB tanggal 15 Maret 2006 dan Peta Keterangan Rencana Kota (KRK) Lampiran IMB tanggal 15 Maret 2006 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
8. Bukti P – 8 : Keterangan Rencana Kota Nomor 591/614/KPT/2006 untuk Pemilik tanggal 15 Maret 2006 dan Peta keterangan Rencana Kota untuk Pemilik tertanggal 15 Maret 2006 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
9. Bukti P – 9 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) 1993, 1995 dan 2005, SPPT PBB 1993 dan 1995, PBB dari tahun 1995-2006 atas nama Kristidjah dan Kwitansi Pengukuran dari Kantor Pertanahan Kota Semarang atas nama May Lianawati tanggal 9 April 2007 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
10. Bukti P – 10 : Surat Kepala Seksi Penanganan Masalah & Pengaduan Pertanahan A.N. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : MP.01.02/494-33.74/II/2020 tanggal 22 Januari 2020, Perihal Undangan Klarifikasi (fotocopy sesuai dengan aslinya);
11. Bukti P – 11 : Surat Kepala Seksi Penanganan Masalah & Pengaduan Pertanahan A.N. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : MP.01.02/1175-33.74/II/2020 tanggal 27 Februari 2020, Perihal: Undangan Mediasi (fotocopy sesuai dengan aslinya);
12. Bukti P – 12 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: MP.01.03/2357-33.74/VI/2020 tanggal 10 Juni 2020, Perihal: Mediasi Telah Selesai (fotocopy sesuai dengan aslinya);
13. Bukti P – 13 : Print Out Foto peninjauan lokasi antara pihak Penggugat dan Tergugat (fotocopy sesuai dengan foto asli);
14. Bukti P – 14 : Surat dari Kantor Advocates & Legal Consultants “ Arum, SH.MH.MM & Parnert, Kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional KotaSemarang, tanggal 30

Halaman | 66 Putusan Nomor: 70/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Desember 2019, Perihal: Permohonan memfasilitasi Mediasi antara Klien Kami dengan PT. Indo Permata Usahatama (IPU) (fotocopy sesuai dengan aslinya);

15. Bukti P – 15 : Rekap Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 sampai dengan tahun 2020: NOP. 33.74.070.006.003.0050.0 atas nama wajib pajak Kristiyah, Letak Objek Pajak: Jl. Candi Suku 433-434 RT. 003 RW. 01, tertanggal 22 Desember 2020 dan rekap pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1995 sampai dengan tahun 2006 NOP. 33.74.070.006.003.0050.0 atas nama wajib pajak Kristiyah, Letak Objek Pajak: Jl. Candi Suku 433-434 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
16. Bukti P – 16 : Foto objek sengketa bagian utara (fotocopy sesuai dengan fotocopy printout foto);
17. Bukti P – 17 : Foto sengketa bagian Timur (fotocopy sesuai dengan fotocopy printout foto)
18. Bukti P – 18 : Foto sengketa bagian Selatan (fotocopy sesuai dengan fotocopy printout foto);
19. Bukti P – 19 : Foto sengketa bagian Barat (fotocopy sesuai dengan fotocopy printout foto)

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil Jawabannya, di dalam persidangan pihak Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda T - 1 sampai dengan T - 11 yang telah dilegalisir dan dimaterai dengan cukup dan telah pula diteliti serta dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, sebagai berikut : -----

1. Bukti T – 1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00511, Kelurahan Banbankerep, Surat Ukur, tanggal 14-03-2008, Nomor: 195/BANBANKEREP/2008. Luas 2250 m2, atas nama Tjia Sie Joeng (fotocopy sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T – 2 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00512, Kelurahan Banbankerep, tanggal 25 -03-2008, Surat Ukur, tanggal 14-03-2008, Nomor: 196/BANBANKEREP/2008.



Luas 2250 m2, atas nama Budi Setiono (fotocopy sesuai dengan aslinya);

3. Bukti T – 3 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor 00511 dan Nomor 00512 Kelurahan Banbankerep (fotocopy sesuai dengan aslinya);
4. Bukti T – 4 : Warkah Jual Beli Hak Guna Bangunan 00511 Kelurahan Banbankerep (fotocopy sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T – 5 : Warkah Jual Beli Hak Guna Bangunan Nomor 00512 Kelurahan Banbankerep (fotocopy sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T – 6 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan No. 17/banbankerep (fotocopy sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T – 7 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan No. 52/Banbankerep (fotocopy sesuai dengan aslinya);
8. Bukti T – 8 : Warkah Pemisahan Hak Guna Bangunan No. 52/Banbankerep (fotocopy sesuai dengan aslinya);
9. Bukti T – 9 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 52, Desa Banbankerep, tanggal 23 -5-1997, surat ukur/gambar situasi tanggal 21—5-1997, No. 907/VII/1997, Luas ± 269.340 M2 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
10. Bukti T– 10 : Surat Ukur Hak Guna Bangunan No.511/Banbankerep Nomor: 195/BANBANKEREP/ 2008, tanggal 14 Maret 2008, Luas 2.250 M2 (fotocopy sesuai dengan dengan aslinya);
11. Bukti T– 11 : Surat Ukur Hak Guna Bangunan No.512/Banbankerep Nomor: 196/BANBANKEREP/ 2008, tanggal 14 Maret 2008, Luas 2.250 M2 (fotocopy sesuai dengan dengan aslinya);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil Jawabannya, di dalam persidangan pihak Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda T.II.Int-1 - 1 sampai dengan T.II.Int-1 - 11 yang telah dilegalisir dan dimaterai dengan cukup dan telah pula diteliti serta dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, sebagai berikut :

1. Bukti T.II.Int 1 –1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00511 Kel. Banbankerep, tanggal 25 Maret 2008, Surat





Ukur tanggal 14-03-2008, No:  
195/BANBANKEREP/2008, Luas 2250 m2 atas  
nama Tjia Sie Joeng (fotocopy sesuai dengan  
aslinya);

2. Bukti T.II.Int 1–2 : Akta Jual Beli No: 100/2008, tanggal 2 April 2008, a.n. Ny. Tjia Sie Joeng yang dibuat dihadapan Ny. R.A.B.G Sri Wihardjani Kartikodewi Prastowo, S.H., M.Kn. (PPAT di Kota Semarang). (fotocopy sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T.II.Int 1– 3.a : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2018 , NOP: 33.74.070.006.004.0868.0. atas nama wajib pajak TJIA SIE JOENG (fotocopy sesuai dengan aslinya);
- 4 Bukti T.II.Int 1– 3.b : Bukti Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2018, tanggal 9 Agustus 2018 atas nama Tjia Sie Joeng (fotocopy sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T.II.Int 1– 4.a : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019 , NOP: 33.74.070.006.004.0868.0. atas nama wajib pajak TJIA SIE JOENG (fotocopy sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T.II.Int 1– 4.b : Bukti Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019, tanggal 18 Juni 2019 atas nama Tjia Sie Joeng (fotocopy sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T.II.Int 1– 5.a : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2020 , NOP: 33.74.070.006.004.0868.0. atas nama wajib pajak TJIA SIE JOENG (fotocopy sesuai dengan aslinya);
8. Bukti T.II.Int 1– 5.b : Bukti Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2020, tanggal 30 April 2020 atas nama Tjia Sie Joeng (fotocopy sesuai dengan aslinya);-
9. Bukti T.II.Int 1– 6 : Keterangan Rencana Kota Nomor:

Halaman | 69 Putusan Nomor: 70/G/2020/PTUN.SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 591.1/055/01/DTKP/II/2012, atas nama Budi Setiono & TjiaSie Joeng, tertanggal 04 Januari 2012 (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);
10. Bukti T.II.Int 1 – 7 : Keputusan Walikota Semarang Nomor: 644.1/347/BPPT/II/2012 Tentang Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan Kepada Henry Wibowo Setiawan (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);
11. Bukti T.II.Int 1 – 8 : Site Plane Kawasan Industri Candi (fotocopy sesuai dengan dengan fotocopynya);
12. Bukti T.II.Int 1 – 9 : Akta Pendirian Perseroan Terbatas “PT. Cahaya Agung Cemerlang” Nomor: 49 tanggal 28 Nopember 2005. Dibuat dihadapan Notaris Subiyanto Putro, SH.M.Kn, Notaris di Semarang (fotocopy sesuai dengan aslinya);
13. Bukti T.II.Int 1 – 10 : Print out Google Maps (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);
14. Bukti T.II.Int 1 – 11 : Surat Wakil Ketua Mahkamah Agung RI Bidang Yudisial, Kepada Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor: 6/WK.MA.Y/II/2020, tanggal 10 Februari 2020, Perihal: Permasalahan Pertanahan Yang Menjadi Objek Sengketa Di Lembaga Peradilan (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil Jawabannya, di dalam persidangan pihak Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda T.II.Int-2 - 1 sampai dengan T.II.Int-2 - 11 yang telah dilegalisir dan dimaterai dengan cukup dan telah pula diteliti serta dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, sebagai berikut :

1. Bukti T.II.Int 2 – 1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00512, Kelurahan Banbankerep, tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur tanggal 14-03-2008, No. 196/BANBANKEREP/2008, Luas 2250 atas

Halaman | 70 Putusan Nomor: 70/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

- nama Budi Setiono (fotocopy sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T.II.Int 2 – 2 : Akta Jual Beli No: 98/2008, tanggal 2 April 2008, yang dibuat dihadapan Ny. R.A.B.G Sri Wihardjani Kartikodewi Prastowo, S.H., M.Kn. (PPAT di Kota Semarang). (fotocopy sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T.II.Int 2 – 3.a : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2018 , NOP: 33.74.070.006.004.0869.0. atas nama wajib pajak Budi Setiono (fotocopy sesuai dengan aslinya);
4. Bukti T.II.Int 2 – 3.b : Bukti Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2018, tanggal 9 Agustus 2018 atas nama Budi Setiono (fotocopy sesuai dengan aslinya);
5. Bukti T.II.Int 2 – 4.a : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019 , NOP: 33.74.070.006.004.0869.0. atas nama wajib pajak Budi Setiono (fotocopy sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T.II.Int 2 – 4.b : Bukti Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019, tanggal 18 Juni 2019 atas nama Budi Setiono (fotocopy sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T.II.Int 2 – 5.a : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2020, NOP: 33.74.070.006.004.0869.0. atas nama wajib pajak Budi Setiono (fotocopy sesuai dengan aslinya);
8. Bukti T.II.Int 2 – 5.b : Bukti Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2020, tanggal 29 April 2020 atas nama Budi Setiono (fotocopy sesuai dengan aslinya);
9. Bukti T.II.Int 2 – 6 : Keterangan Rencana Kota Nomor: 591.1/055/01/DTKP/II/2012, atas nama Budi Setiono & Tjia Sie Joeng, tertanggal 04 Januari

Halaman | 71 Putusan Nomor: 70/G/2020/PTUN.SMG



- 2012 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
10. Bukti T.II.Int 2 – 7 : Keputusan Walikota Semarang Nomor: 644.1/347/BPPT/II/2012 Tentang Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan Kepada Henry Wibowo Setiawan (fotocopy sesuai dengan aslinya);
11. Bukti T.II.Int 2 – 8 : Site Plane Kawasan Industri Candi (fotocopy sesuai dengan dengan fotocopynya);
12. Bukti T.II.Int 2 – 9 : Akta Pendirian Perseroan Terbatas “PT. Cahaya Agung Cemerlang” Nomor: 49 tanggal 28 Nopember 2005. Dibuat dihadapan Notaris Subiyanto Putro, SH.M.Kn, Notaris di Semarang (fotocopy sesuai dengan aslinya);
13. Bukti T.II.Int 2 – 10 : Print out Google Maps (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);
14. Bukti T.II.Int 2 – 11 : Surat Wakil Ketua Mahkamah Agung RI Bidang Yudisial, Kepada Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor: 6/WK.MA.Y/II/2020, tanggal 10 Februari 2020, Perihal: Permasalahan Pertanahan Yang Menjadi Objek Sengketa Di Lembaga Peradilan (fotocopy sesuai dengan fotocopynya);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil Jawabannya, di dalam persidangan pihak Tergugat II Intervensi-3 telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda tanda T- 1 sampai dengan T- 20 yang telah dilegalisir dan dimaterai dengan cukup dan telah pula diteliti serta dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya, sebagai berikut :

1. Bukti T– 1 : Salinan Akta Perjanjian Kredit No. 140 tertanggal 28 Mei 2013, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, S.H., Notaris di Semarang (fotocopy sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T– 2 : Syarat dan Ketentuan Umum Perjanjian Kredit (Debitur Badan Usaha) No. 033/SKU/BII-SMG/V/2013 tertanggal 23 Mei 2013 ( fotocopy



3. Bukti T– 3 : sesuai dengan aslinya);  
Perubahan Perjanjian Kredit (Badan Usaha) No.  
137/PrbPK/BII-SMG/XII/2014 tertanggal 10  
Desember 2014 (fotocopy sesuai dengan  
aslinya);
4. Bukti T– 4 : Perubahan Perjanjian Kredit (Badan Usaha) No.  
218/PrbPK/Maybank-SMG/XII/2015 tertanggal 21  
Desember 2015 (fotocopy sesuai dengan  
aslinya);
5. Bukti T– 5 : Salinan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 43  
tanggal 27 Januari 2016, dibuat dihadapan Tuti  
Wardhany, S.H., Notaris di Semarang (fotocopy  
sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T– 6 : Salinan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 8  
tertanggal 2 juni 2016, dibuat dihadapan Tuti  
Wardhany, S.H., Notaris di Semarang( fotocopy  
sesuai dengan aslinya);
7. Bukti T– 7 : Perubahan Perjanjian Kredit No. 218  
/PrbPK/Maybank-SMG/XII/2016 tertanggal 21  
Desember 2016. (fotocopy sesuai dengan  
aslinya);
8. Bukti T– 8 : Salinan Akta Perjanjian Kredit No. 98 tertanggal  
20 Desember 2013, dibuat dihadapan Tuti  
Wardhany, S.H., Notaris di Semarang (fotocopy  
sesuai dengan aslinya);
9. Bukti T– 9 : Perubahan Perjanjian Kredit (Badan Usaha) No.  
138/PrbPK/BII-SMG/XII/2014 tertanggal 10  
Desember 2014. (fotocopy sesuai dengan  
aslinya);
10. Bukti T –10 : Perubahan Perjanjian Kredit (Badan Usaha) No.  
217/ PrbPK/Maybank-SMG/XII/2015 tertanggal  
21 Desember 2015. ( fotocopy sesuai dengan  
aslinya);
11. Bukti T– 11 : Salinan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 44



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tanggal 27 Januari 2016, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, S.H., Notaris di Semarang. (fotocopy sesuai dengan aslinya);
12. Bukti T– 12 : Perubahan Perjanjian Kredit No. 219/PrbPK/ Maybank-SMG/XII/2016 tertanggal 21 Desember 2016 ( fotocopy sesuai dengan aslinya);
13. Bukti T– 13 : Salinan Akta Perubahan Perjanjian Kredit No. 73 tanggal 19 Desember 2017, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, S.H., Notaris di Semarang (fotocopy sesuai dengan aslinya);
14. Bukti T– 14 : Perubahan Perjanjian Kredit No. 253/PPK/ SMG/XII/2018 tertanggal 19 Desember 2018 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
15. Bukti T – 15 : Perubahan Perjanjian Kredit No. 222/PPK/SMG/XII/2019 tertanggal 19 Desember 2019 (fotocopy sesuai dengan aslinya);
16. Bukti T – 16 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00512, Kelurahan Banbankerep, tanggal 25 Maret 2008, Surat Ukur tanggal 14-03-2008, No. 196/BANBANKEREP/2008, Luas 2250 atas nama Budi Setiono (fotocopy sesuai dengan aslinya);
17. Bukti T – 17 : Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 659/2013 tanggal 21 Juni 2013, dibuat dihadapan dibuat dihadapan Tuti Wardhany, S.H., Notaris/PPAT di Semarang ( fotocopy sesuai dengan aslinya);
18. Bukti T – 18 : Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 8899/2013 tanggal 22 Juni 2013. Atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK MAYBANK INDONESIA Tbk (fotocopy sesuai dengan aslinya);
19. Bukti T– 19 : Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 359/2016 tanggal 23 Februari 2016, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, S.H., Notaris/PPAT di

Halaman | 74 Putusan Nomor: 70/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)





20. Bukti T- 20

Semarang (fotocopy sesuai dengan aslinya);  
: Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No.  
02830/2016 tanggal 10 Maret 2016 atas nama  
Perseroan Terbatas PT. BANK MAYBANK  
INDONESIA Tbk (fotocopy sesuai dengan  
aslinya);

Menimbang, bahwa pihak Penggugat setelah mengajukan bukti-bukti surat, untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya di dalam persidangan telah pula mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang isi selengkapnya tersebut dalam Berita Acara Persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -

1. Saksi **SURYONO**, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang dipermasalahkan penggugat lokasinya di kelurahan Bambankerep, bahwa tanah Penggugat sebelumnya adalah tanah mertua Saksi pak Hendro yang dijual pada tahun 2005 pada Penggugat, dan kakaknya Penggugat adalah teman satu kantor saksi, kemudian Penggugat saat itu minta tolong Saksi untuk dipondasikan keliling sekalian (pondasi biasa);
- Bahwa dahulu tanahnya masing jurang/miring dan tanah kosong, kemudian dipondasi oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tahu saat jual beli antara pak Hendro dengan Penggugat, Jual beli dilakukan di notaris di MT Haryono, saat itu saksi ikut mendampingi;
- Bahwa pada saat mempondasi tanah Penggugat, saat itu sudah ada patoknya, dan saat itu saksi juga ijin ke pak Lurah dengan menunjukkan data-data yang diberikan oleh Penggugat;
- Bahwa kemudian saat itu saksi diberi keterangan oleh pak lurah keterangan tidak sengketa dan saat itu pak Carik juga ikut ke lokasi dan menunjukan lokasi tanahnya;
- Bahwa saksi mempondasi tanah Pengugat tahun 2005;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu sudah saksi pondasi semua dan sesuai dengan ukuran;
- Bahwa pada saat saksi mempondasi belum ada IMB nya baru KRK;
- Bahwa setahu saksi sekarang sudah tidak ada pondasinya, sudah dibongkar dan sudah dibangun pabrik ice wall;
- Bahwa setahu saksi tanah pak Hendro hanya yang dijual ke Penggugat;
- Bahwa pada saat saksi membangun pondasi pada saat itu tidak ada pihak lain yang keberatan, tapi saat selang waktu 5 sampai 6 bulan saksi ke lokasi sudah di bulldoser (dibongkar oleh alat berat);
- Bahwa pada saat saksi ikut ke notaries saat itu saksi hanya mengantar tidak ikut menghadap dan, ke notaris setelah lokasi dipondasi;
- Bahwa saat lokasi tanah dibulldoser Penggugat tahu, Penggugat yang memberi tahu saksi bahwa tanah lokasi dibulldoser;
- Bahwa Penggugat pernah protes ke pihak Kelurahan;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada tindak lanjut dari lurah atau tidak setelah ada protes dari Penggugat;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti P-5, P-6, P-7 dan P-8, yang ditunjukkan ke saksi ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat membayar PBB terakhir tahun 2005;
- Bahwa seingat saksi Penggugat membeli tanah tahun tahun 2005;
- Bahwa yang dijual belikan adalah surat Ganti rugi dan lampiran-lampirannya;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti P-1 dan P-2 yang ditunjukkan kepada Saksi;
- Bahwa saat jual beli, saat itu pak Hendro menunjukkan lokasi tanahnya dari pihak kelurahan juga menunjukan lokasi tanahnya, saat itu lokasi tanahnya masih bukit-bukit/lereng dan dibawah masih ada kali/sungai;
- Bahwa saat jual beli saksi tidak tahu persis status tanahnya;

Halaman | 76 Putusan Nomor: 70/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 saat mengurus di BPN dipersulit karena tidak ada pelepasan hak dari PT. Indo Perkasa Utama (IPU) ;
- Bahwa setahu Saksi letak lokasi tanah dahulu adalah kawasan industri PT. IPU ;
- Bahwa saksi tahu jika Penggugat pernah meminta surat pelepasan hak dari PT.IPU;
- Bahwa saat itu saksi tahu batas-batas tanahnya ada patoknya dan saksi pondasi keliling ;
- Bahwa setahu saksi lokasi tanahnya masuk wilayah Bambangkerep, Candi Sukuh;
- Bahwa setahu saksi luas tanahnya ada dua kavling luasnya masing-masing 200 meter persegi;
- Bahwa saksi tahu tahu batas-batasnya;
- Bahwa pada saat saksi memfondasi, yang ditunjukan Penggugat kepada saksi adalah berupa Surat ganti rugi ;
- Bahwa pada saat saksi bertemu dengan pak Lurah dan Pak Carik, saat itu Saksi minta ijin untuk membangun fondasi dilokasi tanah, dan pak Lurah saat itu mempersilahkan;
- Bahwa setelah difondasi, setelah selang 5 sampai 6 bulan saksi diberitahu oleh Penggugat katanya pondasi dibulldoser;
- Bahwa saksi tidak tahu persis jika Penggugat mengajukan permohonan sertipikat atas lokasi tanah ke BPN, ia hanya cerita saja ke saksi;
- Bahwa pada saat saksi memfondasi, Saksi hanya ijin ke pak Lurah dan pak RW, ke kanan dan kiri lokasi saksi tidak tahu milik siapa;
- Bahwa seingat Saksi saat itu dilokasi tanah tidak ada rumahnya, hanya ada gubug milik penggarap;
- Bahwa Saksi lupa siapa nama penggarapnya;
- Bahwa pada saat Penggugat mengetahui fondasi tanahnya dibulldoser, Setahu saksi penggugat protes ke Kelurahan, PT. IPU dan Ke BPN ;

Halaman | 77 Putusan Nomor: 70/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa seingat saksi tanda batas alam yang ada saat itu hanya ada sungai dan ada juga pohon singkong dan Gubug Penggarap;
- Bahwa pada saat jual beli, sudah ada patoknya;
- Bahwa setahu saksi Pak Hendro membeli lokasi tanah dari Dari Penggarap;
- Bahwa seingat Saksi pak Hendro membeli dari Penggarap tahun 80 an;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggarap, sebelumnya menggarap tanah siapa;
- Bahwa setahu Saksi dua kavling tanah Penggugat bersebelahan;
- Bahwa batas-batasnya setahu saksi, sebelah barat, sebelah timur dan sebelah utara tanah kosong sedangkan sebelah selatan kurang lebih 30 meter ada sungai/kali;
- Bahwa saksi tidak tahu pemilik tanah batas-batas;
- Bahwa Lokasi tanah dibuldoser tahun 2006;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membuldoser;
- Bahwa setelah dibuldoser saksi pernah ke lokasi itu belum dibangun masih tanah rata;
- Bahwa setahu saksi sekarang lokasi tanah masih kawasan industry;

2. Saksi **ASFARI**, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa awalnya Saksi kenal dengan suaminya Penggugat yaitu Pak Panggabean, saat itu sekitar tahun 2004 Saksi menggarap renovasi rumah saudaranya pak Panggabean (suami Penggugat);
- Bahwa saksi adalah tukang bangunan;
- Bahwa Penggugat pernah memberikan pekerjaan kepada saksi, dirumahnya ;
- Bahwa saksi pernah membangun ditempat lain milik Penggugat di daerah Bambankerep jalan Candi Sukuh;
- Bahwa yang di bangun adalah disuruh membuat pondasi tanah;



- Bahwa saksi membangun pondasi dengan teman Saksi yaitu Pak Jumari;-
- Bahwa Pondasinya keliling dengan batu kali ;
- Bahwa saksi tahu luas tanah yang saksi pondasi, Luasnya 400 meter persegi, Saat itu lokasi tanahnya masih tanah kosong;
- Bahwa Tanah lain disekitar lokasi tanah Penggugat juga ada yang sudah dipondasi;
- Bahwa sebelum saksi mengerjakan pondasi, ditunjukan batas-batasnya oleh suami Penggugat, kemudian memasang patok baru membuat pondasi;
- Bahwa seingat Saksi pada saat saksi mempondasi tanah penggugat, saat itu tidak ada pihak lain yang protes;
- Bahwa seingat saksi mempondasi tanah penggugat selama dua sampai tiga hari ;
- Bahwa saksi tidak tahu pada saat saksi mempondasi ada atau tidak dari pihak Kelurahan yang datang ke lokasi;
- Bahwa batas pondasi dasarnya adalah Patok cor ada tulisan BPN ;
- Bahwa saat itu saksi mempondasi sudah sesuai patok;
- Bahwa saksi membangun pondasi tanah Penggugat hanya 2-3 (dua sampai tiga) hari karena memang sudah selesai ;
- Bahwa saksi tidak tahu apa itu IMB dan KRK;
- Bahwa rumah saksi jauh dengan lokasi tanah Penggugat yang saksi Pondasi;
- Bahwa setelah dipondasi, selang beberapa tahun Saksi ke lokasi sudah berubah, lokasi sudah rata tidak kelihatan pondasinya ; -
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang meratakan tanah Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang lokasinya seperti apa;
- Bahwa saksi tidak tahu apa yang dilakukan Penggugat setelah tanahnya diratakan;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini yaitu di Bambankerep;



- Bahwa yang mengatakan batas-batas tanah kepada saksi saat mempondasi adalah Pak Panggabean suami Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu jika patoknya adalah patok BPN karena ada tulisanya BPN;
- Bahwa seingat saksi kedalaman pondasinya kurang lebih 20 (dua puluh) centimeter ;
- Bahwa selesai saksi pondasi dalam jangka waktu 2-3 (dua sampai tiga) hari;
- Bahwa seingat saksi dasar pak Panggabean menunjukkan patok-patok batas tanahnya saat itu sudah ada patoknya, dan saat itu Saksi langsung membuat pondasinya;

**3. Saksi BIBIT SUNARTO**, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat bu May Lianawati;
- Bahwa saat itu Saksi diminta tolong pak Suryono untuk mengurus tanahnya ke BPN;
- Bahwa Saksi tahu bukti P-7 adalah KRK tahun 2001;
- Bahwa setahu Saksi saat itu pak Suryono menjual ke Penggugat, tapi mau dibeli lagi sama pak Suryono, kemudian saat akan diukur oleh petugas BPN Kota Semarang pak Suryono tidak tahu lokasi tanahnya, kemudian Saksi minta tolong ke Dinas Tata Kota menunjukan KRK;
- Bahwa bukti P-1, Kemungkinan disitu letaknya objek tanahnya, dan letaknya sudah didalam bangunan, sudah sesuai dengan gambar itu;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas lokasi tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu, sekarang siapa yang menguasai tanahnya secara fisik;
- Bahwa tanah Penggugat sudah berada didalam bangunan gedung Dinas Tata Kota hanya memberi tanda diuar gedung (tembok sisi luar) dengan menyemrotkan dengan cat;
- Bahwa saat saksi mengurus ke BPN tidak ada hasilnya, karena ternyata dilokasi tanahnya sudah ada HGB nya;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui persis Pak Suryono mau menjual tanah atau akan membeli tanah, karena saat itu Saksi tidak jadi mengurusnya lagi karena tanahnya sudah masuk dalam kawasan pabrik didalam gedung, kemudian kami minta ke Dinas Tata Kota untuk menentukan titik lokasi tanahnya, dan saat itu dari petugas Dinas Tata Kota menentukan tempatnya dan di beri tanda (disemprot sebagai tanda di tembok bagian luar gedung) dan diberi tanda bahwa tanahnya masuk di gedung kurang lebih 5-10 (lima sampai sepuluh) meter;
- Bahwa kemungkinan tanda-tanda dari petugas Dinas Tata Kota sekarang masih ada;
- Bahwa tanda yang disemprot itu adalah tanda sebagai titik lokasi;
- Bahwa pada saat menentukan lokasi, saat itu ada petugas Dinas Tata Kota ada 3 orang, Saksi dan satu teman Saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait dengan ganti rugi tanah Penggugat;
- Bahwa saat pengukuran ke lokasi dari BPN, Saat itu petugas BPN (Pak Setiajid dan Bu Emy langsung pulang, karena pak Suryono tidak bisa menunjukan lokasi tanahnya;
- Bahwa setahu Saksi jalan Candi Suku Timur sekarang sudah tidak ada, kemungkinan sekarang berada didalam lokasi kawasan industri;
- Bahwa saat saksi diminta tolong pak Suryono mengurus sertipikat ke BPN, Saat itu berkas yang disampaikan pak Suryono ke Saksi yaitu KRK tahun 2001 dan surat-surat lainnya (persisnya Saksi lupa);
- Bahwa saat itu saksi langsung ke lapangan (lokasi) Saat itu lokasi sudah ada bangunan gedung-gedung, tapi Saksi tidak masuk dalam gedung;
- Bahwa saat saksi dan petugas Dinas Tata Kota menentukan titik kordinat tanah Penggugat, saat itu tidak ijin ke pihak pemilik bangunan gedung, tapi saat itu ijin ke sdr. Agung dari PT. IPU;
- Bahwa Saksi tidak tahu bukti T-II Int-1-1 dan bukti T.II.Int-2-1, apakah lokasinya sama dengan yang ditentukan titik kordinatnya oleh petugas Dinas Tata Kota;

Halaman | 81 Putusan Nomor: 70/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)



- Bahwa saksi tidak kenal dengan Pak Panggabean;
- Bahwa setahu Saksi pak Suryono adalah yang menjual tanahnya ke Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi lokasi tanah pak Suryono yang dijual ke Penggugat adalah di daerah Bambangkerep;
- Bahwa tanah yang dijual ke Penggugat ada dua kapling, per kapling luasnya 200 meter jadi dua kapling luasnya 400 meter;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan jual belinya;
- Bahwa saat itu Saksi diminta tolong pak Suryono untuk mengukur tanahnya, dan saat itu lokasi tanahnya pak Suryono ada di kawasan PT. IPU;
- Bahwa tanah Pak Suryono masuk dalam kawasan PT. IPU;
- Bahwa permohonan sertipikat yang saksi ajukan saat itu tidak terbit karena tanah pak Suryono sudah masuk dalam area kawasan industri;
- Bahwa sebelumnya sudah tahu jika tanah pak Suryono masuk dalam kawasan industri dan saat itu Pak Suryono sendiri juga tidak tahu lokasi tanahnya;
- Bahwa pada saat tahun 2011 saksi ke lokasi, seingat Saksi waktu itu dilokasi sudah tidak ada Jalan Candi Sukuh Timur;
- Bahwa setelah diketahui tanah pak Suryono masuk dalam gedung pabrik, Saksi memberitahu kepada pak Suryono dan Saksi mengajak pak Suryono kelokasi dan menunjukan tanah objek sengketa masuk dalam gedung pabrik;

Menimbang, bahwa pihak kuasa Tergugat setelah mengajukan bukti-bukti surat, di dalam persidangan menyatakan tidak menggunakan haknya mengajukan saksi dan/Ahli sekalipun telah diberi kesempatan untuk itu dan menyatakan telah cukup dengan bukti surat yang telah diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II Intervensi 1 dan pihak Tergugat II Intervensi 2, setelah mengajukan bukti-bukti surat, untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil Jawabanya di dalam persidangan telah pula mengajukan 3 (tiga) orang Saksi secara bersama-sama yang memberikan keterangan di bawah



sumpah yang isi selengkapnya tersebut dalam Berita Acara Persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi **TRI CIPTO CAHYONO** memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi bekerja di PT. Indo Perkasa Usahatama (IPU) sejak tahun 1995, dibagian pengukuran;
- Bahwa setahu saksi PT. IPU mulai mengelola Kawasan Industri Candi sejak tahun 1996;-
- Bahwa setahu saksi luas kawasan industri candi yang dikelola PT. IPU kurang lebih 800 Hektar;
- Bahwa dari luas kurang lebih 800 hektar, dibuat dalam 4 (empat) tahap;
- Bahwa bukti T.II.Int 1-8 dan Bukti T.II.Int 2-8, semuanya masuk kawasan industri candi yang dikelola PT. IPU, lokasi objek sengketa masuk dalam blok G.8 pada tahun 2008 masih tanah kosong dan waktu itu tidak ada sengketa dan saat itu tanahnya masih berbukit-bukit;
- Bahwa waktu itu dilokasi tanah objek sengketa tidak ada rumah, saat itu kosong;
- Bahwa PT. IPU pernah meratakan lokasi tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu jika kawasan industri candi juga digunakan untuk perumahan;
- Bahwa setahu saksi luas minimal luas tanah yang dijual oleh PT. IPU kepada penjual minimal luas yang dijual 1000 meter;
- Bahwa pada tahun 2008 saksi meratakan tanah objek sengketa, saat itu tidak ada pondasinya dan juga tidak ada yang protes;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana PT. IPU memperoleh tanah seluas 800 hektar;
- Bahwa setahu saksi, setelah tahun 2008 tidak ada pihak yang keberatan atas pengelolaan lokasi objek sengketa oleh PT. IPU;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu posisi lokasi tanah milik sdr. Tja Sie Joeng dan Budi Setiono, yang saksi tahu nomor HGB nya saja HGB 00511 dan HGB 00512;
- Bahwa setahu saksi letak HGB 00511 dan HGB 00512 ada di blok 8 G;
- Bahwa saksi tidak tahu sdr. Tja Sie Joeng dan Budi Setiono adalah suami istri;
- Bahwa saksi pernah memfloting terkait HGB 00511 dan HGB 00512;
- Bahwa seingat saksi Luasanya masing-masing kurang lebih 30 x 75 meter jadi sekitar 2.250 an meter;
- Bahwa proses floting saat itu, dari kantor sudah ada Site Plane yang dibuat oleh PT. IPU yang telah di setujui/acc oleh instansi terkait;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat HGB 00511 dan HGB 00512, saksi hanya mengukur saja;
- Bahwa saksi tidak tahu PT. IPU telah menerima uang dari pemilik HGB 00511 dan HGB 00512;
- Bahwa saksi tahu luas tanah yang dikelola PT. IPU 800 (delapan ratus) hektar tahu dari KKR;
- Bahwa saksi tidak tahu PT. IPU memperoleh tanah dari pembebasan atau pembelian;
- Bahwa setahu saksi batas-batas HGB 00511 dan HGB 00512 adalah Utara : Jalan Kawasan Candi (blok 8 G), Timur: Jalan Kawasan Candi (Blok 8 G), Barat: Bangunan (Pabrik/ gudang), Selatan: Bangunan (pabrik/gedung);
- Bahwa batas – batas tersebut dasarnya adalah dari PT. IPU ;
- Bahwa setahu saksi tidak ada yang tumpang tindih dengan HGB 00511 dan HGB 00512;
- Bahwa pada saat saksi melakukan pengukuran terhadap HGB 00511 dan HGB 00512 setahu saksi tidak ada nama jalan, hanya blok-blok, tidak ada nama jalan Candi Sukuh Timur;

Halaman | 84 Putusan Nomor: 70/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 saksi melakukan pengukuran HGB 00511 dan HGB 00512 batasnya patok, saat itu lokasi tanah masih ada saluran kecil (ada airnya jika hujan) dan berbukit-bukti kecil;
- Bahwa PT. IPU menjual ke pembeli minimal luasnya 1000(seribu) meter, Berdasarkan site plane dari PT. IPU;
- Bahwa sebelum tahun 1996, saksi tidak tahu terkait jual beli tanah di kawasan industri candi;
- Bahwa setahu saksi dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2008, lokasi tanah objek sengketa masih tanah kosong dan juga tidak ada yang menggarap, karena lokasi tanahnya adalah tanah gersang dan keras;
- Bahwa setahu saksi dari luas 800 hektar kurang lebih ada 27 blok;
- Bahwa setahu saksi lokasi HGB 00511 dan HGB 00512 sekarang sudah ada bangunan, kemungkinan bangunan pabrik saksi tidak tahu persis;
- Bahwa pernah mendengar nama PT. Endra Citra Sejati, adalah anak cabang PT. IPU (group PT. IPU);
- Bahwa PT. Endra Citra Sejati bergerak dibidang pengelolaan kawasan industri Candi;
- Bahwa saksi tidak tahu PT. Endra Citra Sejati ada kaitannya atau tidak dengan HGB 00511 dan HGB 00512;

## 2. Saksi **SUDARTO** memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi bekerja di PT. IPU sejak tahun 1990 sebagai Tim Pengukuran Tanah;
- Bahwa yang Saksi diukur sesuai dengan site plane yang di buat oleh Kantor pusat PT. IPU;
- Bahwa dasar pembuatan site plane dari PT. IPU adalah Sertipikat Induk;
- Bahwa saksi tidak tahu sertipikat induknya;

Halaman | 85 Putusan Nomor: 70/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 setahu Saksi luas Kawasan Industri Candi yang dibuat oleh PT. IPU kurang lebih seluas 800 hektar dan dibangun sampai saat ini dalam 4 tahap;
- Bahwa setahu Saksi Bukti T.II.Int.1-8 dan bukti T.II.Int.2-8 adalah site plane yang membuat adalah PT. IPU dan khususnya blok 8G adalah dikelola oleh PT. ECS milik Group PT. IPU;
- Bahwa Saksi tidak ikut mengukur blok 8G ada tim sendiri yang mengukur;
- Bahwa saksi ikut terlibat dalam pembuatan sertipikat dalam blok 8 G;
- Bahwa yang menentukan batas-batas adalah berdasarkan site plane PT. IPU;
- Bahwa setahu Saksi kondisi awal lokasi blok 8 G sebelum tahun 2000 an masih perbukitan;
- Bahwa untuk lokasi blok 8G dibangun dalam tahap 2 (dua);
- Bahwa setahu saksi PT. IPU pernah meratakan tanah di blok 8G;
- Bahwa Saksi tidak ikut meratakan Blok 8G, yang meratakan ada tim sendiri;
- Bahwa saksi tahu batas-batas blok 8G batas sebelah Utara Jalan, sebelah Selatan kavling, sebelah Timur Jalan dan sebelah Barat Kavling;--
- Bahwa Saksi tidak tahu pemilik kavling batas sebelah Selatan dan sebelah Barat;
- Bahwa sekarang blok 8G sudah ada bangunanya, dan saat membangunnya sepengetahuan pengelola kawasan Industri Candi;
- Bahwa saat pembangunan tidak ada yang keberatan atau protes;
- Bahwa setahu saksi di blok 8 G tidak ada nama jalan candi sukuh;
- Bahwa setahu saksi blok 8 G tidak ada untuk perumahan;
- Bahwa setahu saksi luas minimal kavling yang di jual dikawasan Industri Candi kurang lebih sekitar 1000(seribu)an meter persegi;
- Bahwa setahu saksi luas kawasan industri candi luasnya kurang lebih 800(delapan ratus) hektar;

Halaman | 86 Putusan Nomor: 70/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)





- Bahwa saksi tidak tahu darimana PT. IPU memperoleh tanah seluas 800(delapan ratus) hektar tersebut;
- Bahwa saksi tahu luas tanah PT. IPU 800 hektar adalah tahu dari site plane;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat induk kawasan industri candi;

**3. Saksi ENGGAR WIDIANTORO** memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi bekerja di mitra PT. IPU, devisi pembangunan;
- Bahwa nama perusahaan tempat saksi bekerja adalah PT. Mitra Karya Usahatama;
- Bahwa Saksi bekerja di PT. Mitra Karya Usahatama sejak tahun 2002 sampai sekarang;
- Bahwa PT. Mitra Karya Usahatama adalah mitra kerja PT. IPU;
- Bahwa setahu saksi Kawasan Industri Candi adalah di jalan gatot subroto;
- Bahwa setahu saksi PT. Mitra Karya Usahatama mulai membangun di kawasan industri candi sejak tahun 2002;
- Bahwa saksi pernah membangun dilokasi bukti T.II.Int-1 & Bukti T.II.Int-2, itu adalah di blok 8 G;
- Bahwa setahu saksi bagaimana kantor tempat saksi bekerja mendapatkan proyek pembangunan lokasi objek sengketa yaitu setelah pihak kantor saksi menerima pekerjaan dari mitra (PT.IPU), dengan dasar sertifikat, kemudian saksi diberi denah objek sengketa dari pihak Perusahaan, selanjutnya saksi menindaklanjuti ke lokasi dan bertemu dengan pihak PT. IPU untuk menentukan titik lokasi yang akan dibangun, jika sudah benar baru kami lakukan pekerjaan pembangunan;
- Bahwa seingat saksi lokasi objek sengketa dibangun tahun 2002;
- Bahwa seingat saksi saat membangun lokasi objek sengketa, saat itu sudah ada IMB dan KRK;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang mengurus IMB dan KRK objek sengketa;
- Bahwa pada saat saksi ke lokasi objek sengketa saat itu lokasi masih rumput ilalang, semak belukar, tidak ada rumahnya;
- Bahwa seingat Saksi saat itu sebelum saksi membangun dilokasi tidak ada bekas pondasi, tapi sudah datar tidak berbukit;
- Bahwa seingat saksi lama membangun lokasi objek sengketa kurang lebih delapan bulan;
- Bahwa seingat saksi Luas bangunannya kurang lebih 2000(dua ribu)an meter;
- Bahwa setahu saksi jalan Candi Sukuh berada diluar kawasan industri candi/kampung, kalau di dalam Kawasan Industri Candi adanya blok;
- Bahwa seingat saksi di Kawasan Industri Candi bangunan yang dibangun oleh perusahaan saksi tempat bekerja kurang lebih sudah ada 100 (seratus)an bangunan;
- Bahwa setahu saksi luas minimal bangunan di Kawasan Industri Candi minimal 2000(dua ribu)an meter;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat objek sengketa, tapi tahu lokasi tanah objek sengketa;
- Bahwa sebelum saksi membangun lokasi objek sengketa, saksi tidak tahu sebelumnya adalah tanah milik siapa;
- Bahwa selama saksi membangun dilokasi objek sengketa, seingat saksi tidak ada yang keberatan/protes;
- Bahwa Saksi pertama kali kelokasi tanah objek sengketa satu minggu sebelum pembangunan tahun 2002;
- Bahwa saksi tahu batas-batas lokasi objek sengketa yaitu Sebelah barat bangunan gedung, Sebelah Selatan bangunan gedung, Sebelah Utara Jalan, Sebelah Timur Jalan;
- Bahwa sebelum tahun 2002, saksi tidak tahu lokasi tanah objek sengketa;

Halaman | 88 Putusan Nomor: 70/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)



- Bahwa setahu saksi sekarang lokasi tanah objek sengketa digunakan untuk gudang/pabrik ice crem Ice wall, tapi saksi tidak tahu nama perusahaanya;
- Bahwa Saksi tidak tahu PT. Cahaya Agung Cemerlang;
- Bahwa saksi tidak tahu pemilik bangunan gedung sebelah barat dan sebelah selatan dari lokasi objek sengketa;
- Bahwa setahu saksi batas sebelah utara dan timur adalah tidak ada nama jalan, hanya blok;
- Bahwa yang saksi bangun adalah bangunan menghadap utara, bangunan berada di dua sertifikat HGB no.0511 dan HGB no. 0512, sebagian untuk gedung dan sebagian tanah kosong (sebelah selatan bangunan);
- Bahwa Saksi tidak tahu persis HGB no.0511 dan HGB no.0512 karena saat itu saksi hanya ditunjukkan oleh pihak kantor;
- Bahwa saksi tidak tahu HGB no.0511 dan HGB no.0512 atas nama siapa;
- Bahwa diantara HGB no.0511 dan HGB no.0512 tidak ada batasnya, jadi satu;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa BPN dan DTK pernah mengukur lokasi tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak ikut mengurus surat-surat terkait HGB no.0511 dan HGB no.0512, ada tim sendiri yang mengurus surat-surat;
- Bahwa Bukti P-16 adalah batas sebelah Utara, Bukti P-17 adalah batas sebelah Timur Bukti P-18 adalah batas sebelah barat dan Bukti P-19 adalah batas sebelah Selatan;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah objek sengketa yang saksi bangun;
- bahwa setahu saksi alamat letak HGB 0511 dan HGB 0512 adalah di Blok 8G yang berada di Kawasan Industri Candi;



Menimbang, bahwa pihak Tergugat II Intervensi 3 setelah mengajukan bukti-bukti surat, di dalam persidangan menyatakan tidak menggunakan haknya mengajukan saksi dan/Ahli sekalipun telah diberi kesempatan untuk itu dan menyatakan telah cukup dengan bukti surat yang telah diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa pada akhirnya di dalam persidangan secara eletronik (e-court) tanggal 28 Januari 2021 Pihak Penggugat, Pihak Tergugat, Pihak Tergugat II Intervensi 1, Pihak Tergugat II Intervensi 2 dan Pihak Tergugat II Intervensi 3 masing-masing telah menyampaikan Kesimpulannya yang selengkapnyanya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara persidangan yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana tercantum pada berita acara pemeriksaan dan berita acara persidangan dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Para Pihak tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduk sengketaanya diatas;

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

- (1) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 00511/Kel. Bambangreper; tanggal penerbitan tidak tertulis; Surat Ukur Nomor 195/Bambangreper/ 2008 tanggal 14 Maret 2008; seluas 2.250 m<sup>2</sup> atas nama Tja Sie Joeng (vide bukti T-1 identik dengan T.II Intv.-1.1 identik dengan T.II Intv.-3.16);

**Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa I;**

- (2) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 00512/Kel. Bambangreper; tanggal penerbitan 25 Maret 2008; Surat Ukur Nomor 196/Bambangreper/2008 tanggal 14 Maret 2008; seluas 2.250 m<sup>2</sup> atas nama



Budi Setiono (vide bukti T-2 identik dengan T.II intv.-2.1) **Selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa II;**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Jawabannya secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tertanggal 21 Oktober 2020, sedangkan Tergugat II Intervensi 1&2 serta Tergugat II Intervensi 3 telah menyampaikan Tanggapannya masing-masing secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim pada persidangan tertanggal 11 November 2020 yang mana dalam Jawaban dan Tanggapan tersebut kesemuanya memuat mengenai Eksepsi dan Jawaban terhadap Pokok Sengketanya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai Pokok Sengketanya, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai Eksepsi-Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 & 2 serta Tergugat II Intervensi 3 dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI;**

1. Eksepsi Tergugat, pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Eksepsi tentang Kewenangan Absolut;

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang mengadili sengketa ini karena pokok sengketa adalah sengketa kepemilikan hak atas tanah antara Penggugat dengan Sdr. Tja Sie Joeng (selaku Pemegang Hak Guna Bangunan No. 511/Bambankerep) dan Sdr. Budi Setiono (selaku Pemegang Hak Guna Bangunan No. 512/Bambankerep);

- Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel);

Bahwa 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;

- Eksepsi Penggugat tidak mempunyai legal standing terhadap objek perkara (persona standy in judicio);



Bahwa yang dijadikan Penggugat sebagai dasar kepemilikan 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 Agraria No. 3 Tahun 1997 yang harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan;

2. Eksepsi Tergugat II Intervensi 1 dan 2;

- Eksepsi tentang Kewenangan Absolut Pengadilan yaitu bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini karena yang menjadi permasalahan dalam perkara a quo adalah berkaitan dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi 1 dan 2;

- Eksepsi tentang gugatan Penggugat telah lampau waktu (daluwarsa) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa gugatan Penggugat tanggal 7 September 2020 telah lampau waktu (kadaluwarsa) karena tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari dihitung sejak tanggal 25 Maret 2008 yakni sampai pada tanggal 24 Juni 2008;

- Eksepsi Penggugat tidak mempunyai kedudukan/legal standing sebagai Penggugat;

Bahwa dasar kepemilikan objek sengketa dari Penggugat bukan sertipikat sedangkan Tergugat II Intervensi 1 dan 2 berdasarkan sertipikat sehingga Penggugat tidak mempunyai kedudukan/legal standing sebagai Penggugat;

3. Eksepsi Tergugat II Intervensi 3;

- Eksepsi mengenai Kompetensi Absolut yaitu gugatan a quo diajukan berkaitan dengan kepemilikan atas suatu bidang tanah oleh karenanya perkara a quo dapat diselesaikan terlebih dahulu melalui Pengadilan Negeri;





- Eksepsi gugatan Penggugat telah melampaui batas waktu/daluwarsa yaitu bahwa objek sengketa telah diterbitkan pada tanggal 25 Maret 2008 sehingga apabila Penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 7 September 2020 artinya sudah melewati tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 55 UU PTUN;
- Eksepsi Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*) karena tanah objek sengketa bukan milik Penggugat

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

- (1). *"Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan 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 eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan 2, dan Tergugat II Intervensi 3 *in litis* didasarkan pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah termasuk dalam kategori eksepsi Kewenangan Absolut dan eksepsi Lain;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim dengan mempedomani pasal 107 beserta penjelasan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur : *"Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian dan untuk*



*sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim ”;*  
b. Siapa .....

Dan selanjutnya di dalam penjelasan Pasal 107 disebutkan : “Berbeda dengan sistem hukum pembuktian dalam hukum acara perdata, maka dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan tanpa bergantung pada fakta dan hal yang diajukan oleh para pihak, Hakim Peradilan Tata Usaha Negara dapat menentukan sendiri ;

- a. apa yang harus dibuktikan;
- b. siapa yang dibebani pembuktian, hal apa yang harus dibuktikan oleh pihak berperkara dan apa saja yang harus dibuktikan oleh Hakim sendiri;
- c. alat bukti mana saja yang diutamakan untuk dipergunakan dalam pembuktian;
- d. kekuatan pembuktian alat bukti yang telah di ajukan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat lebih relevan untuk terlebih dahulu mempertimbangkan dan menilai eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan 2, dan Tergugat II Intervensi 3 mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan sebagaimana pertimbangan hukum berikut ini;

Menimbang, bahwa Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa, memutus dan mengadili suatu Sengketa Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal 4 dan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa “*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*”, sedangkan adapun 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 (vide Pasal 1 angka 10)*”;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 9 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara



adalah 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 orang atau badan hukum perdata dengan pengecualian adalah beberapa Keputusan Tata Usaha Negara yang tidak termasuk pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana disebutkan secara limitatif dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai apakah objek sengketa 1 dan 2 telah memenuhi unsur-unsur suatu keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam 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 dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat keputusan objek sengketa 1 dan 2 (vide bukti T-1 identik dengan T.II Intv.-1.1 identik dengan T.II Intv.-3.16 dan bukti T-2 identik dengan T.II intv.-2.1) maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Keputusan objek sengketa a quo adalah berupa penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang dalam hal ini bertujuan untuk melaksanakan urusan pemerintahan dibidang pertanahan;
- Berisi Tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan-peraturan dibidang pertanahan 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 yaitu 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 berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa 1 dan 2 telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam 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;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah sengketa a quo termasuk dalam kriteria sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud 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 atau tidak dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya angka 1 dan 2 halaman 5-6 pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat memiliki tanah kavling 433 & 434 seluas  $\pm 400 \text{ m}^2$  terletak di Jl. Candi Sukuh Timur Kelurahan Bambankerep, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang antara lain berdasarkan : Perjanjian Peralihan Garapan/Karang Kitri/Penguasaan atas tanah negara tertanggal 21 Maret 1975 dan Situasi Tanah, Surat Pernyataan Diri dan Surat Pernyataan tanggal 26 Oktober 2005 atas nama May Lianawati, Surat Keterangan Penguasaan tanah Negara Nomor : 593.5/48/X/2005 tanggal 26 Oktober 2005, Surat Tanda Terima Setoran (STSS) 1993, 1995 dan 2005, SPPT PBB 1883 dan 1995, PBB dari tahun 1995-2006 dan Kwitansi Pengukuran, Keterangan Rencana Kota (KRK) Lampiran IMB Nomor : 591/614/KPT/2006 dan Peta Keterangan Rencana Kota (KRK) Lampiran IMB tertanggal 15 Maret 2006



dan Salinan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak tanggal 25 September 2004 Nomor 16 yang dibuat oleh Nondyawati K. Soelarso, S.H. selaku Notaris Semarang;

Menimbang, bahwa didalam objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 telah berdiri bangunan dengan nama PT. Cahaya Agung Cemerlang (Divisi Ice Cream Walls) yang telah tumpang tindih (overlap) secara keseluruhan dengan tanah milik Penggugat kavling Nomor 433 & 434 seluas  $\pm 400 \text{ m}^2$  tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya angka 3 halaman 5-6 menyatakan pada pokoknya bahwa yang mejadi dasar Penggugat dalam mengklaim tanah (objek sengketa) adalah bukan merupakan produk Badan Pertanahan Nasional (Sertipikat Hak Atas Tanah) sehingga tidak terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Semarang;

Menimbang, bahwa Tergugat telah menyatakan pula bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Semarang diatas tanah objek sengketa hanya terdaftar Hak Guna Bangunan No. 511 dan 512/Bambankerep dan tidak terdaftar atas nama Penggugat sehingga terhadap tanah objek sengketa tersebut tidak tumpang tindih (overlap) sertipikat hak atas tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II Intervensi 1 dan 2 telah memberikan tanggapan yang pada pokoknya menyatakan objek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 511 dan 512/Bambankerep adalah berasal dari pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 52 Seb./Bambankerep yang diperoleh Tergugat II Intervensi 1&2 berdasarkan jual beli dari PT. Endra Citrasejati berdasarkan Akta Jual Beli No. 100/2008 dan Akta Jual Beli No. 98/2008 masing-masing tertanggal 02-04-2008 dihadapan Notaris RABG. Sri Wihardjani Kartikodewi Prastowo, S.H.M.Kn;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-7, P-8 dan P-9 maka dapat diketahui bahwa alas hak/dasar kepemilikan dari Penggugat atas bidang tanahnya adalah berupa :

1. Perjanjian peralihan garapan/karang kitri/penguasaan atas tanah negara antara Karno dengan Kristiyah, tanggal 21 Maret 1975;





2. Akta jual beli rumah dan pemindahan hak dari Kristijah kepada May Lianawati (in casu Penggugat), tanggal 29 September 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Nindyawati Koesomaningsih Soelarso, S.H.,;
3. Surat Pernyataan diri penguasaan tanah negara seluas  $\pm 400 \text{ m}^2$  yang terletak di Jalan Candi Sukuh Timur III No. 433 dan 424 Kelurahan Bambankerep Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang atas nama May Lianawati;
4. Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara No. 593.5/48/X/2005 atas nama May Lianawati, tertanggal 26 Oktober 2005;
5. Keterangan Rencana Kota Nomor : 591/614/KPT/2006 atas nama May Lianawati, tanggal 15 Maret 2006;
6. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 1993, 1995, 2005, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 1993, 2004;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mencermati surat keputusan objek sengketa 1 dan 2 (vide bukti T-1 identik dengan T.II Intv.-1.1 identik dengan T.II Intv.-3.16) dan (vide bukti T-2 identik dengan T.II intv.-2.1) pada bagian kolom c. Asal Hak, bukti T-3 berupa warkah penerbitan Hak Guna Bangunan No. 511 & 512 Bambankerep, Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 52/Bambankerep, tanggal 23 Mei 1997 dan Warkah Pemisahan Hak Guna Bangunan No. 52/Bambankerep (vide bukti T-8 dan T-9) maka dapat diketahui bahwa objek sengketa 1 dan 2 tersebut merupakan hasil pemecahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 52/Bambankerep atas nama PT. Endra Citra Sejati selaku pemegang haknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-4 identik dengan T.II Intv.1-2, berupa Akta Jual Beli No: 100/2008, tanggal 2 April 2008, a.n. Ny. Tjia Sie Joeng yang dibuat dihadapan Ny. R.A.B.G Sri Wihardjani Kartikodewi Prastowo, S.H., M.Kn. dan T-5 identik dengan T.II Intv.2-2, berupa Akta Jual Beli No: 98/2008, tanggal 2 April 2008, yang dibuat dihadapan Ny. R.A.B.G Sri Wihardjani Kartikodewi Prastowo, S.H., M.Kn. didapatkan fakta bahwa Tergugat II Intervensi 1 dan 2 memperoleh tanah yang diatasnya terbit objek sengketa 1 dan 2 dari jual beli dengan PT. Endra Citra Sejati;





Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat di lokasi fisik Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 00511/Kel. Bambangrejo dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 00512/Kel. Bambangrejo pada hari Jumat tanggal 8 Januari 2021 diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa merujuk pada Surat Ukur Hak Guna Bangunan No. 0511 dan Surat Ukur Hak Guna Bangunan No. 0512 setelah dicocokkan dengan lokasi fisik pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1&2 menunjuk pada lokasi yang sama;
- Bahwa letak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 0511 dan No. 0512 adalah saling bersebelahan dengan ukuran lebar  $\pm 60$  m dan panjang  $\pm 75$  m<sup>2</sup>;
- Bahwa batas-batas tanah yang di atasnya telah terbit sertipikat objek sengketa adalah :  
Sebelah Utara : jalan (kawasan industri);  
Sebelah Selatan : bangunan/gedung;  
Sebelah Barat : bangunan/gedung;  
Sebelah Timur : jalan (kawasan industri);
- Bahwa di atas tanah yang terbit objek sengketa terdapat bangunan berupa gudang dari pabrik Ice Cream Walls;
- Bahwa lokasi tanah yang di atasnya terbit objek sengketa menurut keterangan dari pihak pengelola bangunan/gudang ice cream Walls adalah terletak di Kawasan Industri Candi Blok 8G No. 89;
- Bahwa berdasarkan bukti P-13 pihak Penggugat menunjuk lokasi koordinat kavling nomor 433 dan 434 miliknya adalah masuk kedalam bangunan/gudang tersebut dengan ukuran panjang dan lebar masing-masing 20 m;
- Bahwa menurut keterangan pihak Penggugat kavling nomor 433 dan 434 miliknya yang masuk kedalam bagian sertipikat objek sengketa terletak di Jalan Candi Sukuh;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bukti T-1 identik dengan T.II Intv.-1.1 identik dengan T.II Intv.-3.16, bukti T-2 identik dengan T.II intv.-2.1, bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-7, P-8 dan P-9, bukti T-3, bukti T-8 dan T-9 bukti T-4 identik



dengan T.II Intv.1-2 dan T-5 identik dengan T.II Intv.2-2 dan hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana dipaparkan di atas dapat disimpulkan :

- Bahwa kavling nomor 433 dan 434 milik Penggugat adalah masuk/berada dalam satu lokasi atau tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 0512/Bambankerep (objek sengketa 2);
- Bahwa fisik tanah yang di atasnya terbit sertipikat objek sengketa tidak berada dalam penguasaan pihak Penggugat, dan diperuntukkan sebagai gudang dari pabrik ice cream Walls;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim menilai bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo* dan yang harus terlebih dahulu diselesaikan adalah mengenai siapa yang sebenarnya berhak atas tanah yang di atasnya telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 00511/Kel. Bambankerep atas nama Tja Sie Joeng dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 00512/Kel. Bambankerep atas nama Budi Setiono dimana pihak Penggugat mendasarkan bukti kepemilikannya adalah berdasarkan bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-7, P-8 dan P-9 sementara pihak Tergugat II Intervensi 1 dan 2 mendasarkan kepemilikannya berdasarkan bukti T-4 identik dengan T.II Intv.1-2 dan T-5 identik dengan T.II Intv.2-2 sehingga diperlukan adanya "*prejudicial geschiell*" dari lembaga peradilan yang berwenang, di mana untuk menentukan mengenai siapa yang sebenarnya berhak atas tanah yang di atasnya terbit sertipikat objek sengketa termasuk kategori sengketa kepemilikan merupakan kewenangan absolut Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) untuk memeriksa dan mengadilinya dan bukan menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berkesesuaian pula dengan yang ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 88/K/Tata Usaha Negara/1993 tanggal 7 September 1994 dalam kaidah hukumnya menerangkan "Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa



perdata”, Juncto Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 22/K/ TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 jo. Nomor 16K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, Juncto Nomor 93/K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998 bahwa : “Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan kepemilikan tanah bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, melainkan kewenangan dari Peradilan Umum”;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum diatas dan untuk terangnya sengketa ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena yang mendasari pokok gugatan Penggugat dalam gugatannya serta dalil bantahan dari Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan 2 adalah menyangkut alas hak masing-masing pihak terhadap bidang tanah yang diakui sama serta adanya pengakuan maupun bantahan mengenai kepemilikannya dan perbedaan luas bidang tanah, beserta letaknya berdasarkan maka pengujian aspek hukum tersebut merupakan ranah pengujian hukum perdata yang menjadi kewenangan dari Peradilan Umum oleh karenanya Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan 2 serta Tergugat II Intervensi 3 mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan yaitu bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo cukup beralasan hukum dan haruslah dinyatakan untuk diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan 2 serta Tergugat II Intervensi 3 mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan telah dinyatakan diterima maka terhadap eksepsi Tergugat, Tergugat Intervensi 1 dan 2 serta Tergugat II Intervensi 3 selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

## **II. DALAM POKOK SENGKETA;**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan 2 serta Tergugat II Intervensi 3 mengenai kewenangan absolut Pengadilan telah dinyatakan diterima maka terhadap gugatan Penggugat mengenai Pokok Sengketanya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan sesuai ketentuan Pasal 97 ayat 7 huruf (c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata



Usaha Negara, cukup beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 jo Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka sebagai pihak yang kalah Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019, Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik dengan diucapkannya Putusan secara elektronik kepada para Pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh para Pihak dan dilakukan sidang terbuka untuk umum;

Mengingat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara beserta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

**M E N G A D I L I ;**

**I. DALAM EKSEPSI;**

- Menerima Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan;

**II. DALAM POKOK SENGKETA;**

- 1.-----Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
- 2.Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.253.000,-(satu juta dua ratus lima puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, pada hari **SENIN** tanggal 25 Januari 2021 oleh Kami : **CHRISTIAN EDNI PUTRA, SH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **RIDWAN AKHIR, SH.**, **MH** dan **IKAWATI UTAMI, SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan secara elektronik dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS** tanggal 28 Januari



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh AGUS DWIYONO, SH., MH sebagai Panitera Pengganti Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat, kuasa Tergugat, Kuasa Tergugat II Intervensi 1 dan 2, kuasa Tergugat II Intervensi 3 secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan (E-Court).

HAKIM ANGGOTA;

HAKIM KETUA MAJELIS,

RIDWAN AKHIR, S.H.,M.H.,

CHRISTIAN EDNI PUTRA, S.H.

IKAWATI UTAMI, S.H.,

PANITERA PENGGANTI

AGUS DWIYONO, S.H.,M.H.

### Perincian biaya:

1.	PNPB (Biaya pendaftaran gugatan)	Rp. 90.000,-
2.	Biaya ATK	Rp. 200.000,-
3.	Biaya Panggilan Sidang & Sumpah	Rp. 195. 000,-
4.	Materai Putusan Sela	Rp. 6.000,-
5.	Meterai Putusan	Rp. 12.000,-
6.	Biaya Pemeriksaan setempat	Rp. 750.000,- +
	Jumlah	Rp. 1.253.000,-

Halaman | 103 Putusan Nomor: 70/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)



( Satu juta dua ratus lima puluh tiga ribu rupiah)

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)