



PUTUSAN

Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

PT. SUNINDO PROPERTY JAYA dalam hal ini diwakili oleh JEFFRY HOSEA.

Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan, Direktur PT. Sunindo Property, Tempat tinggal di Jl. Kalitan RT 004 RW 001 Kel. Penumping, Kec. Laweyan, Kota Surakarta. Berdasarkan surat kuasa khusus nomor : 059/Lo AW-S/SK-TUN/VII/2020 tertanggal 8 Juli 2020, memberikan kuasa kepada :

1. ACE WAHYUDIN, S.H.;
2. SUSILOWATI, S.H.;
3. MUHARSUKO WIRONO, S.H.M.H.;
4. AHMAD FAUZAN, SH.;
5. ISTIYANI MARDHANINGRUM, S.H.;
6. HANGGARA SATRIATAMA NUGRAHA, S.H.;

Semuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, yang berkantor di Law Office ACE WAHYUDIN, S.H, SUSILOWATI, S.H & Partners Jl. Puspanjolo Dalam VII Nomor 5 Kota Semarang, dengan domisili elektronik (email) ahmadfauzan.adv@gmail.com.

Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

M E L A W A N :

I. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL

PROVINSI JAWA TENGAH, Tempat kedudukan di Jl. Ki Mangunsarkoro No.34 C Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah. Berdasarkan surat kuasa Nomor : 05/SK-33/VII/2020 tanggal 30 Juli 2020, memberikan kuasa kepada :

1. GUSMANTO, S.H,M.H;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. ENY SETYOSUSILOWATI, SH.MH;
3. WAHANA, S.H,M.H.;
4. ANDRE SETIABUDI ISKANDAR, SH.M.Kn;
5. NAFIS DARDIRI, S.H.;
6. DINA NOVITASARI, S.IP, S.H.;
7. NUR ARIESTY ITHYT ALMIRA, S.H;
8. ANISA ISMAWATI SURYANI, S.H,M.Kn.;
9. WAHYU ANGGRAENI, S.H.;
10. SUKMAWATI SUPRABA, S.H.;
11. RIYANTI, S.E.;
12. AKSENDIA MAURY, S.E

Semuanya kewarganegaraan Indonesia, berkedudukan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, Jl. Ki Mangunsarkoro Nomor 34 C Kota Semarang dengan domisili elektronik ([email](mailto:perkarakanwil@yahoo.com)) perkarakanwil@yahoo.com.

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT:

II. ANIK RAHMAWATI, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Tempat tinggal JL. Badak V Nomor 12 RT 011 RW 006 Kelurahan Pandean lampar, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah. Berdasarkan surat kuasa tanggal 3 Agustus 2020 telah memberikan kuasa kepada :

1. BAMBANG PUTUT RUMONO, S.H.
2. H. NURKHAMID, S.H.

Masing-masing Warga Negara Indonesia (WNI), pekerjaan Advokat, beralamat di Jalan Liman Mukti Selatan I / 317 Semarang dengan domisili elektronik (email) bambangputut709@gmail.com.

untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI.

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut, telah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 50/PEN-DIS/2020/PTUN-SMG., tanggal 16 Juli 2020, tentang Lolos Dismissal.

Hlm. 2 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/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

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 50/PEN-MH/ 2020/PTUN-SMG., tanggal 16 Juli 2020, tentang Susunan Majelis Hakim.
- Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 50/G/2020/PTUN-SMG., tanggal 16 Juli 2020, tentang Penunjukan Panitera Pengganti.
- Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 50/G/2020/PTUN-SMG., tanggal 16 Juli 2020, tentang Penunjukan Panitera Juru Sita Pengganti.
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 50/PEN-PP/2020/PTUN-SMG., tanggal 16 Juli 2020, tentang Pemeriksaan Persiapan Pertama.
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 50/PEN-P/2020/PTUN-SMG., tanggal 5 Agustus 2020, tentang Persidangan Pertama.
- Berkas perkara yang bersangkutan dan mendengar keterangan para pihak yang bersengketa dalam persidangan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang melalui *e-court* yang terdaftar di Register Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 16 Juli 2020 di bawah Register Perkara Nomor : 50/G/2020/PTUN.Smg, dan telah diperbaiki tanggal 5 Agustus 2020, yang mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

A. OBJEK GUGATAN

Objek Gugatan ini adalah :

Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 Tentang Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan di Kota Semarang Seluas 55.232 M2 terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah Sebagai Pelaksanaan Putusan

Hlm. 3 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/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)



Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, Diterbitkan Tertanggal 3 Juni 2020”.

Selanjutnya mohon disebut sebagai OBJEK SENGKETA.

Bahwa Objek Sengketa sudah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Objek Sengketa adalah berupa suatu Penetapan / Surat Tertulis.
2. Bahwa Objek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat dalam kapasitasnya sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu Badan atau Pejabat yang melakukan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dengan demikian Tergugat merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
3. Bahwa Objek Sengketa bersifat konkrit, individual dan final dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut :
 - a. Bahwa Objek Sengketa bersifat **konkrit** karena nyata-nyata diterbitkan oleh Tergugat (tidak abstrak) dan berwujud sebuah Surat Tertulis dan yang secara konkrit menegaskan Tergugat pada tanggal 03 Juni 2020 telah memutuskan untuk “Membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang Seluas 55.232 M2 Terletak Di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap dan menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah”.

Hlm. 4 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



b. Bahwa Objek Sengketa bersifat **individual**, karena tidak ditujukan untuk umum tetapi ditujukan terhadap pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep seluas 55.232 M2 (lima puluh lima ribu dua ratus tiga puluh dua ribu meter persegi) milik PT. Sunindo Property Jaya (Penggugat).

c. Bahwa Objek Sengketa bersifat **final**, yaitu sudah tidak memerlukan persetujuan instansi lainnya, sehingga dengan demikian sudah memenuhi sifat definitif serta sudah menimbulkan akibat hukum kepada Penggugat.

Bahwa Objek Sengketa juga telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 87 Undang-undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu :

a. Objek Sengketa merupakan penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual Tergugat memutuskan untuk membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep seluas 55.232 M2 (lima puluh lima ribu dua ratus tiga puluh dua ribu meter persegi) tercatat atas nama PT. Sunindo Property Jaya, Surat Ukur Nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah.

b. Objek Sengketa merupakan Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan penyelenggara Negara lainnya, yaitu Keputusan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah.

c. Objek Sengketa diterbitkan berdasarkan adanya ketentuan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik.

d. Objek Sengketa bersifat final, yaitu diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah dan tidak memerlukan persetujuan dari pihak lain / instansi lain serta dapat dilaksanakan.

Hlm. 5 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



e. Objek Sengketa telah menimbulkan akibat hukum batalnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep seluas 55.232 M2 (lima puluh lima ribu dua ratus tiga puluh dua ribu meter persegi) tercatat atas nama PT. Sunindo Property Jaya, Surat Ukur Nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah dan tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah, serta sertipikat tersebut ditarik dari peredaran, sehingga PENGGUGAT sebagai pemilik tanah SHGB No. 165/Ngesrep tidak dapat Melakukan Perbuatan Hukum apapun terhadap tanah miliknya tersebut.

f. Objek Sengketa merupakan keputusan bagi warga masyarakat yaitu merupakan keputusan yang berakibat hukum kepada PENGGUGAT.

Bahwa oleh karena Objek Sengketa telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 jo Undang-undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 87 Undang-undang No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta telah menimbulkan akibat hukum yang merugikan kepentingan PENGGUGAT maka gugatan pembatalan Objek Sengketa telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 jo Undang-undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga mohon gugatan *a quo* untuk diterima.

B. KEPENTINGAN PENGGUGAT DIRUGIKAN

Bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-undang No. 51 Tahun 2009 jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 jo Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur bahwa orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan, dalam hal ini adalah Penggugat

Hlm. 6 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



mempunyai hak untuk mengajukan gugatan tertulis ke Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap Pejabat Tata Usaha Negara, dalam hal ini adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah.

Bahwa penerbitan Objek Sengketa berdasarkan fakta hukum nyata-nyata telah menimbulkan akibat berupa kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT selaku Pemilik Sah sebidang tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep seluas 55.232 M2 (lima puluh lima ribu dua ratus tiga puluh dua ribu meter persegi) tercatat atas nama PT. Sunindo Property Jaya, Surat Ukur Nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, karena akibat diterbitkannya Objek Sengketa maka SHGB No.165/Ngesrep dinyatakan tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah dan ditarik dari peredaran, sehingga PENGGUGAT tidak dapat melakukan perbuatan hukum apapun terhadap kepemilikan tanah Objek Sengketa.

C. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRASI

- Bahwa pada hari, Selasa 09 Juni 2020, PENGGUGAT menerima surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang, setelah PENGGUGAT membaca surat tersebut ternyata berisi Surat Keputusan Objek Sengketa.

Bahwa dengan demikian PENGGUGAT mengetahui secara pasti Objek Sengketa tersebut adalah pada hari Selasa 09 Juni 2020.

- Bahwa atas diterbitkannya Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep seluas 55.232 M2 (lima puluh lima ribu dua ratus tiga puluh dua ribu meter persegi) tercatat atas nama PT. Sunindo Property Jaya, Surat Ukur Nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang,

Hlm. 7 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Provinsi Jawa Tengah, PENGGUGAT telah menempuh upaya administratif sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung RI No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan dengan mengajukan Keberatan kepada TERGUGAT sebagaimana Surat No. 054/Lo AW-S/Srt/VI/2020 tertanggal 24 Juni 2020, yang diterima oleh staf Tergugat pada hari Rabu, 24 Juni 2020 tersebut sampai dengan batas waktu 10 (sepuluh) hari TERGUGAT tidak memberikan balasan / tanggapan terhadap Surat Keberatan PENGGUGAT, oleh karena itu PENGGUGAT mengajukan gugatan a quo ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang.

➤ Berdasarkan hal tersebut di atas, pengajuan Gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 jo Undang-undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan ini secara formal mohon dapat diterima.

D. ALASAN-ALASAN GUGATAN

Adapun yang menjadi dasar gugatan PENGGUGAT adalah sebagai berikut :

1. Bahwa
PENGGUGAT adalah pemilik sah atas tanah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep seluas 55.232 M2 (lima puluh lima ribu dua ratus tiga puluh dua ribu meter persegi) tercatat atas nama PT. Sunindo Property Jaya, Surat Ukur Nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah.
2. Bahwa
PENGGUGAT memperoleh tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep diperoleh berasal dari:

Hlm. 8 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(a) Sertipikat Hak Milik No. 103/Jangli tercatat atas nama Kamanah, dkk seluas 3.262 m2, terbit tgl 3-4-1979 yang telah dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 66 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH., M.Hum, Notaris di Semarang.

(b) Sertipikat Hak Milik No. 896/Jangli tercatat atas nama Jumain Paidi, dkk seluas 3.913 M2, terbit tanggal 11-5-1993 dan kemudian beralih menjadi atas nama Ima Moestikowati tahun 1993 yang telah dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak atas tanahnya tanggal 26-8-2009 No. 43 yang dibuat dan dihadapan Hari Bagyo, SH., M.Hum, Notaris di Semarang.

(c) Sertipikat Hak Milik No. 1612/Ngesrep tercatat atas nama Taruno Sembodo, dkk seluas 15.420 M2, terbit tanggal 4-1-1995 dan kemudian beralih menjadi atas nama Siti Hajawati, dkk dan dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak atas tanahnya tanggal 26-8-2009 No. 38 yang dibuat dan dihadapan Hari Bagyo, SH., M.Hum, Notaris di Semarang.

(d) Sertipikat Hak Milik No. 4403/Ngesrep tercatat atas nama Hadi Mochanan, seluas 981 M2, terbit tanggal 15-11-2005 dan kemudian beralih menjadi atas nama Aris Tjahjono tahun 2006 yang telah dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 60 yang dibuat dan dihadapan Hari Bagyo, SH., M.Hum, Notaris di Semarang.

(e) Sertipikat Hak Milik No. 386/Jangli (karena ganti Kelurahan menjadi SHM No.4426/Ngesrep) tercatat atas nama Ir. Albertus Sugiharto seluas 3.384 M2, terbit tanggal 6-9-1977 dan kemudian beralih menjadi atas nama Nelwan Hendaro yang telah dilepaskan haknya berdasarkan Akta

Hlm. 9 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelepasan dan Penyerahan Hak atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No.57 yang dibuat dan dihadapan Hari Bagyo, SH., M.Hum, Notaris di Semarang.

(f) Sertipikat Hak Milik No. 613/Jangli (karena ganti Kelurahan menjadi HM No.4202/Ngesrep) tercatat atas nama Agnes Sulastri isteri Hasan Hartono seluas 1.930 M2, terbit tanggal 21-8-1979 dan kemudian beralih menjadi atas nama Ir. Nelwan Hendarto tahun 2005 yang telah dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 59 yang dibuat dan dihadapan Hari Bagyo, SH., M.Hum, Notaris di Semarang.

(g) Sertipikat Hak Milik No. 387/Jangli (karena ganti Kelurahan menjadi HM No. 4229/Ngesrep) tercatat atas nama Albertus Sugiarto seluas 3.732 M2, terbit tanggal 6-9-1977 dan kemudian beralih menjadi atas nama Ir. Nelwan Hendarto tahun 2005 yang telah dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 58 yang dibuat dan dihadapan Hari Bagyo, SH., M.Hum, Notaris di Semarang.

(h) Sertipikat Hak Milik No. 3457/Ngesrep tercatat atas nama Badarudin seluas 1.985 M2, terbit tanggal 28-4-2000 dan kemudian beralih menjadi atas nama Ir. Nelwan Hendarto tahun 2005 yang telah dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 58 yang dibuat dan dihadapan Hari Bagyo, SH., M.Hum, Notaris di Semarang.

(i) Sertipikat Hak Milik No. 1518/Ngesrep tercatat atas nama Taruna Sembodo dahulu Tan Tjie Tioe seluas 2.000 M2, terbit tanggal 29-8-1994 yang telah dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 77 yang dibuat dan dihadapan Hari Bagyo, SH., M.Hum, Notaris di Semarang.

Hlm. 10 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



(j) Sertipikat Hak Milik No. 1458/Ngesrep (ganti Kelurahan dari Hak Milik No.2838/Jangli) tercatat atas nama Haji Mohammad Mochroer seluas 3.167 M2, terbit tanggal 26-5-1994 dan kemudian beralih menjadi atas nama Taruno Sembodo dahulu Tan Tjie Tioe tahun 1994 yang telah dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 82 yang dibuat dan dihadapan Hari Bagyo, SH., M.Hum, Notaris di Semarang.

(k) Sertipikat Hak Milik No. 1156/Jangli tercatat atas nama Kasmin seluas 6.455 M2, terbit tanggal 30-12-1989 yang telah dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 72 yang dibuat dan dihadapan Hari Bagyo, SH., M.Hum, Notaris di Semarang.

(l) Sertipikat Hak Milik No. 1152/Jangli tercatat atas nama Kasmin seluas 11.962 M2, terbit tanggal 30-12-1989 yang telah dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 71 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH., M.Hum, Notaris di Semarang.

(m) Sertipikat Hak Milik No. 1150/Jangli tercatat atas nama Ridan seluas 1.746 M2, terbit tanggal 30-12-1989 yang telah dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 82 yang dibuat dan dihadapan Hari Bagyo, SH., M.Hum, Notaris di Semarang.

(n) Sertipikat Hak Milik No. 1154/Jangli tercatat atas nama Sarmin Atmo seluas 3.200 M2, terbit tanggal 30-12-1989 yang telah dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak atas tanahnya tanggal 31-8-

Hlm. 11 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



2009 No. 73 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH., M.Hum, Notaris di Semarang.

(o) Sertipikat Hak Milik No. 1157/Jangli tercatat atas nama Ngalimun seluas 4.460 M2, terbit tanggal 30-12-1989 yang telah dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 74 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH., M.Hum, Notaris di Semarang.

(p) Sertipikat Hak Milik No. 1158/Jangli tercatat atas nama Parto seluas 2.297 M2, terbit tanggal 30-12-1989 yang telah dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 75 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH., M.Hum, Notaris di Semarang.

(q) Sertipikat Hak Milik No. 1159/Jangli tercatat atas nama Sidik Radipin seluas 3.047 M2, terbit tanggal 30-12-1989 yang telah dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 79 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH., M.Hum, Notaris di Semarang.

(r) Sertipikat Hak Milik No. 1160/Jangli tercatat atas nama Kasiman Paliman seluas 2.436 M2, terbit tanggal 30-12-1989 yang kemudian beralih menjadi atas nama Ngadiyem dan Djamani tahun 1989 dan telah dilepaskan haknya berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak atas tanahnya tanggal 31-8-2009 No. 76 yang dibuat oleh dan dihadapan Hari Bagyo, SH., M.Hum, Notaris di Semarang.

3. Bahwa

PENGUGAT sebelum menerima penyerahan hak atas tanah berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah yang berasal dari SHM No.103/Jangli, SHM No. 896/Jangli, SHM

Hlm. 12 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.1612/Ngesrep, SHM No. 4403/Ngesrep, SHM No. 386/Jangli, SHM No.613/Jangli, SHM No. 387/Jangli, SHM No. 3457/Ngesrep, SHM No.1518/Ngesrep, SHM No. 1458/Ngesrep, SHM No. 1156/Jangli, SHM No. 1152/Jangli, SHM No. 1150/Jangli, SHM No. 1154/Jangli, SHM No.1157/Jangli, SHM No. 1158/Jangli, SHM No. 1159/Jangli, SHM No.1160/Jangli, PENGGUGAT sudah melakukan pengecekan data fisik dan data yuridis objek Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah dan telah meminta kepada Notaris / PPAT Hari Bagyo, SH., M.Hum Notaris di Semarang untuk melakukan pengecekan keabsahan Sertipikat-Sertifikat Hak Milik a quo di Kantor Pertanahan Kota Semarang, selanjutnya Notaris / PPAT telah memberikan informasi bahwa Sertipikat objek Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah sah dan tidak bermasalah, diantaranya dibuktikan dengan adanya Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor : SK 77/HGB/BPN.33/2010 tanggal 25-5-2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan PT. Sunindo Property Jaya berkedudukan di Kota Semarang sebagaimana SHGB No. 165/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya.

4. Bahwa dengan demikian PENGGUGAT adalah Pihak yang menerima Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah yang beritikad baik dan sah sehingga harus dilindungi oleh hukum, karena Penggugat telah bertindak dengan teliti, hati-hati serta menerima Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah sebagaimana prosedur yang diatur dalam perundang-undangan yang berlaku.

5. Bahwa setelah PENGGUGAT menerima penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep, seluas 75.304 M2 atas nama PT. Sunindo Property Jaya, PENGGUGAT telah menguasai dan merawat tanah tersebut, oleh karena PENGGUGAT bergerak di

Hlm. 13 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



bidang Property, maka PENGGUGAT telah melakukan pemisahan sebagian luas dari SHGB No.165/Ngesrep yang semula luas seluruhnya 75.304 M2 dilakukan pemisahan seluas 10.618 M2 dan sudah diterbitkan Sertifikat oleh TERGUGAT menjadi 47 (empat puluh tujuh) bidang tanah yang selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.401/Kel.Ngesrep sampai dengan No. 447/Kel.Ngesrep tertanggal 23 Januari 2014, sehingga sisa luasnya menjadi 64.686 M2 yang mana SHGB No.165/Kel.Ngesrep tersisa luas 64.686 M2 yang selanjutnya dilakukan pemisahan kembali seluas 9.454 M2 menjadi 64 (enam puluh empat) bidang tanah dan terbit sertifikat Hak Guna Bangunan No.520/Kel.Ngesrep sampai dengan No. 583/Kel.Ngesrep (tanggal 9 Januari 2017), sehingga sisa luas SHGB No. 165/Ngesrep saat ini menjadi 55.323 M2.

6. Bahwa setelah PENGGUGAT menguasai dan menempati objek tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep dan sudah dilakukan pemisahan dari luas 75.304 M2 menjadi 55.323 M2, ternyata ada pihak lain (Anik Rahmawati) yang mengaku tanah miliknya yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1520/Ngesrep, Surat Ukur No. 6556/1994 tanggal 4 Agustus 1994 seluas 9.157 M2 yang terletak di Kel. Ngesrep, Kec. Banyumanik, Kota Semarang dan Sertipikat Hak Milik No. 1576/Ngesrep Surat Ukur No. 4682/1992 tanggal 29 Juli 1992 seluas 5.077 M2 yang terletak di Kel. Ngesrep, Kec. Banyumanik, Kota Semarang atas nama Anik Rahmawati, yang tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan milik PENGGUGAT, dan mengajukan surat permohonan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep melalui Kuasa Hukumnya Anastasia Priastutirini tanggal 18 Januari 2020 sebagaimana Kuasa tanggal 18 Januari 2020.

Hlm. 14 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



7. Bahwa

PENGGUGAT pada tanggal 09 Juni 2020, mendapatkan surat dari Tergugat, isi surat tersebut berupa Objek Sengketa, yang memutuskan untuk membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep tercatat atas nama PT. Sunindo Property Jaya dengan pertimbangan point 1, point 2, point 3, point 4, poin 5, poin 6, poin 7, poin 8 dan poin 9 sebagai berikut:

PERTIMBANGAN POINT 1

Bahwa tanah yang di mohonkan pembatalan adalah SHGB No.165/Ngesrep, Surat Ukur No.00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 dengan luas 75.304 M² atas nama PT. Sunindo Property Jaya berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Tengah No. SK 77/HGB/BPN.33/2010 tanggal 25 Mei 2010.

Bahwa terhadap pertimbangan TERGUGAT tersebut sudah tidak diragukan lagi, bahwa Amar Putusan PK No. 128 PK/TUN/2019 berbunyi membatalkan SHGB No. 165/Ngesrep seluas 75.304 M², namun TERGUGAT ternyata tidak melaksanakan bunyi Putusan tersebut sebagaimana mestinya karena faktanya SHGB No.165/Ngesrep saat ini luasnya 55.232 M², dengan demikian Obyek Sengketa yang diterbitkan TERGUGAT tidak sesuai dengan bunyi Amar Putusan, sehingga TERGUGAT telah melaksanakan Putusan Peninjauan Kembali tersebut melampaui bunyi Amar Putusan.

PERTIMBANGAN POINT 2

Bahwa Anik Rahmawati, Pemohon pembatalan memiliki tanah yang terletak di Kel. Ngesrep, Kec. Banyumanik, Kota Semarang berdasarkan :

- a. SHM No. 1576/Ngesrep, Surat Ukur No. 4682/1992 tanggal 29 Juli 1992, seluas 5.077 M² atas nama Anik Rahmawati.

Hlm. 15 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



b. SHM No. 1520/Ngesrep, Surat Ukur No. 6556/1994, tanggal 4 Agustus 1994 seluas 9.157 M2 atas nama Anik Rahmawati.

Bahwa terhadap pertimbangan keputusan TERGUGAT tersebut, TERGUGAT tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu riwayat SHM No. 1520/Ngesrep dan SHM No. 1576/Ngesrep, halmana dapat PENGGUGAT uraikan mengenai Riwayat sebagai berikut :

1) SHM No. 1520/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati SHM No. 1520/Ngesrep, Surat Ukur No. 6556/1994, tanggal 4 Agustus 1994 seluas 9.157 M2 berasal dari SHM No. 201/Jangli, dimana SHM No. 201/Jangli pertama terbit tanggal 28 Agustus 1976 atas nama Waluyo Hadi dan Joko Warsono, berdasarkan Konversi Bekas Verponding Indonesia No. 722 tercatat atas nama Muryadi, namun dari catatan daftar Verponding Indonesia Kelurahan Jangli menunjukkan bahwa Verponding Indonesia No. 722 atas nama Ngadirun Diaman yang lokasi tanahnya di Kp. Gabeng, Kel. Jangli Kec. Tembalang, Kota Semarang, tidak seperti halnya yang dijadikan pertimbangan dalam Surat Keputusan TERGUGAT, bahwa SHM No. 1520/Ngesrep terletak di Kel. Ngesrep, Kec. Banyumanik, Kota Semarang, dengan demikian riwayat tanah SHM No. 1520/Ngesrep berbeda dengan riwayat tanah SHGB No. 165/Ngesrep, yang tentunya letak tanahnya juga berbeda, SHM No. 1520/Ngesrep terletak di Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang SHGB No.165/Ngesrep terletak di Kel. Ngesrep, Kec. Banyumanik, Kota Semarang.

2) SHM No. 1576/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati

Hlm. 16 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



SHM No. 1576/Ngesrep, Surat Ukur No. 4682/1992 tanggal 29 Juli 1992, seluas 5.077 M2 berasal dari atas nama Kasri/Karsinah/Ngatemin Kamisan berasal dari Konversi Verponding Indonesia No. 928 atas nama Sardjan Gering namun dari catatan daftar Verponding Indonesia Kelurahan Jangli menunjukkan bahwa Verponding Indonesia No. 928 tercatat atas nama Karjono yang lokasi tanahnya di Kp. Gabeng, Kel. Jangli, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tidak seperti halnya yang dijadikan pertimbangan dalam Surat Keputusan TERGUGAT, bahwa SHM No. 1576/Ngesrep terletak di Kel. Ngesrep, Kec. Banyumanik, Kota Semarang, dengan demikian riwayat tanah SHM No. 1576/Ngesrep berbeda dengan riwayat tanah SHGB No. 165/Ngesrep, yang tentunya letak tanahnya juga berbeda, yang mana SHM No. 1576/Ngesrep terletak di Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, sedangkan SHGB No. 165/Ngesrep terletak di Kel. Ngesrep, Kec. Banyumanik, Kota Semarang.

PERTIMBANGAN POINT 3

Bahwa kemudian Anik Rahmawati mengetahui diatas tanah miliknya terdapat SHGB No. 165/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya dan SHGB No. 360/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya, karena adanya kegiatan pengurukan oleh PT. Sunindo Property Jaya.

Bahwa dari pertimbangan TERGUGAT tersebut menunjukkan dengan jelas dan nyata bahwa Pemohon Pembatalan Anik Rahmawati tidak menguasai fisik, tidak merawat dan tidak berlaku sebagai pemilik baik dan benar, sehingga dengan demikian sangatlah tidak beralasan dan tidak berdasar apabila Tergugat dalam pertimbangan keputusan tersebut menyebutkan bahwa Pemohon pembatalan telah menguasai SHM No. 1520/Ngesrep dan SHM No. 1576/Ngesrep tersebut. Hal ini

Hlm. 17 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



dipertegas kembali bahwa Penguasaan fisik tanah SHGB No. 165/Ngesrep dikuasai PENGGUGAT sebagaimana Jawaban Gugatan Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Semarang) dalam Putusan Perkara No. 511/Pdt.G/2017/PN.Smg halaman 38 angka 5, yang mengadopsi Jawaban Gugatan Penggugat Anik Rahmawati yang redaksional lengkapnya :

Bahwa Tergugat I PT. Sunindo Property Jaya tetap menempati dan menguasai tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II,.....dst.

PERTIMBANGAN POINT 4

Bahwa terhadap overlap / tumpang tindih tersebut Anik Rahmawati mengajukan Gugatan Ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang tercatat dalam Register No. 067/G/2017/PTUN.SMG dengan Para Pihak :

Anik Rahmawati..... selaku Penggugat
Melawan

1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.....selaku Tergugat
2. PT. Sunindo Property Jaya..... selaku Tergugat II Intervensi

Yang diputus tanggal 21 Maret 2018, dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal :
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep, Surat Ukur nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 dengan luas 75.304 meter persegi atas nama

Hlm. 18 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



pemegang hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 360/Ngesrep, Surat Ukur nomor 00022/NGESREP/2013 tanggal 20 Maret 2013 luas 7.098 meter persegi tercatat atas nama pemegang hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut :

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

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 360/Ngesrep, Surat Ukur nomor 00022/NGESREP/2013 tanggal 20 Maret 2013 luas 7.098 meter persegi tercatat atas nama pemegang hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

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

5. Bahwa terhadap Putusan No. 4 telah dilakukan Upaya Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali yang telah

Hlm. 19 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Surabaya No.110/B/2018/PT.TUN.Sby tanggal 25 Juli 2018 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 616 K/TUN/2018 tanggal 27 Nopember 2018 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang terdaftar dalam Register No. 128 PK/TUN/2019 tanggal 3 Oktober 2019 dengan Amar Putusan

MENGADILI

1. Mengabulkan Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Anik Rahmawati.
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung No. 616 K/TUN/2018 tanggal 27 Nopember 2018.

MENGADILI KEMBALI :

Dalam Eksepsi :

Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal :
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep, Surat Ukur No.00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 dengan luas 75.304 M² atas nama Pemegang Hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 360/Ngesrep, Surat Ukur No.00022/Ngesrep/2013 tanggal 20 Maret 2013, luas 7.098 M² tercatat atas nama Pemegang Hak PT. SUNINDO PROPERTY

Hlm. 20 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/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)



JAYA berkedudukan di Kota Semarang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut :

a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep, Surat Ukur No.00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 dengan luas 75.304 M² atas nama Pemegang Hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 360/Ngesrep, Surat Ukur No.00022/Ngesrep/2013 tanggal 20 Maret 2013, luas 7.098 M² tercatat atas nama Pemegang Hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota Semarang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

4. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II membayar biaya perkara pada semua tingkat Pengadilan yang pada Peninjauan Kembali ditetapkan sejumlah Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Bahwa dari alasan sebagaimana tersebut diatas apabila dihubungkan dengan pertimbangan Putusan PK No. 128 PK/TUN/2019 halaman 4, alenia terakhir menyebutkan dengan jelas menimbang bahwa terhadap alasan-alasan terhadap Peninjauan Kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

- Bahwa alasan-alasan permohonan Peninjauan Kembali berdasar hukum yaitu judex juris khilaf menanggapi sengketa *in litis*

Hlm. 21 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



sebagai sengketa perdata karena data-data yuridis sangat jelas bagi Tergugat yaitu :

➤ Data-data tanah Penggugat secara otentis jelas, SHM No.1520/Ngesrep tanggal 4 Agustus 1994, luas 9.157 M2, SHM No. 1576/Ngesrep tanggal 29 Juli 1992, luas 5.077 M2.

➤ Data tanah Tergugat II Intervensi SHGB No. 165/Ngesrep tanggal 10 Juni 2010, luas 75.304 M2, SHGB No. 360/Ngesrep tanggal 21 Maret 2018, luas 7.098 M2.

Pemberian hak-hak baru oleh Tergugat menimpa hak-hak yang telah diterbitkan lebih dahulu (in casu tahun 1992 dan tahun 1994) alias tidak cermat).

- Bahwa dari pertimbangan Putusan Peninjauan Kembali tersebut sama sekali tidak menyentuh mengenai riwayat tanah SHM No.1520/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati dan SHM No.1576/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati yang lokasinya berbeda dengan SHGB No. 165/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya.

- Bahwa secara nyata adanya tumpang tindih SHGB No. 165/Ngesrep dan SHGB No. 360/Ngesrep, keduanya atas nama PT. Sunindo Property Jaya, dengan SHM No. 1520/Ngesrep dan SHM No.1576/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati, benar-benar adanya sengketa di Pengadilan Negeri Semarang sebagaimana Perkara No.511/Pdt.G/2017/PN.Smg jo No.402/Pdt/2018/PT.Smg jo Putusan Mahkamah Agung No. 2202 K/Pdt/2019, dimana PENGGUGAT (Anik Rahmawati) belum dinyatakan sebagai pemilik yang sah dalam artian Anik Rahmawati seharusnya terlebih dahulu harus

Hlm. 22 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan Hak Keperdataan atas SHM No. 1520/Ngesrep dan SHM No.1576/Ngesrep.

POIN 5, yaitu :

Bahwa terhadap putusan poin 4 (empat) telah dilakukan upaya Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali yang telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 110/B/2018/PT.TUN.Sby tanggal 25 Juli 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 616 K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang terdaftar dalam Register Perkara Nomor : 218 PK/TUN/2019 tanggal 3 Oktober 2019 dengan amar putusan :

MENGADILI

1. Mengabulkan Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Anik Rahmawati.
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung No. 616 K/TUN/2018 tanggal 27 Nopember 2018.

MENGADILI KEMBALI :

Dalam Eksepsi :

Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menyatakan batal :
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep, Surat Ukur No.00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 dengan luas 75.304 M² atas nama Pemegang Hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota

Hlm. 23 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/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)



Semarang yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 360/Ngesrep, Surat Ukur No.00022/Ngesrep/2013 tanggal 20 Maret 2013, luas 7.098 M² tercatat atas nama Pemegang Hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota Semarang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut :
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep, Surat Ukur No.00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 dengan luas 75.304 M² atas nama Pemegang Hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 360/Ngesrep, Surat Ukur No.00022/Ngesrep/2013 tanggal 20 Maret 2013, luas 7.098 M² tercatat atas nama Pemegang Hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota Semarang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.
4. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II membayar biaya perkara pada semua tingkat Pengadilan yang pada Peninjauan Kembali ditetapkan sejumlah Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Bahwa dalam pertimbangan hukum Putusan No. 128 PK/TUN/2019, halaman 4 alinea terakhir :

MENIMBANG

Bahwa terhadap alasan-alasan Peninjauan Kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Hlm. 24 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



➤ Bahwa alasan-alasan Pemohon Peninjauan Kembali berdasarkan hukum *judex juris* khilaf menanggapi sengketa in litis sebagai sengketa perdata karena data-data yuridis sangat jelas bagi Tergugat yaitu :

- Data tanah Penggugat secara otentik jelas SHM No.1520/Ngesrep tanggal 4 Agustus 1994, luas 9.157 M2, SHM No. 1576/Ngesrep tanggal 29 Juli 1992 luas 5.077 M2.
- Data tanah Tergugat II Intervensi :
SHGB No. 165/Ngesrep tanggal 10 Juni 2010 luas 75.304 M2.
SHGB No. 360/Ngesrep tanggal 21 Maret 2013, luas 7.098 M2.

Pemberian hak baru oleh Tergugat menimpa hak-hak yang telah diterbitkan terlebih dahulu (i.c. tahun 1992 dan tahun 1994 alias *dobel dua* diatas tidak cermat).

Bahwa apabila dicermati dalam pertimbangan hukum Putusan Peninjauan Kembali No. 128 PK/TUN/2019 tersebut menunjukkan fakta bahwa yang dipertimbangkan hanyalah tahun penerbitan SHGB No. 165/Ngesrep dan SHGB No.360/Ngesrep telah terbit sebelumnya yaitu SHM No.1520/Ngesrep dan SHM No. 1576/Ngesrep, tanpa mempertimbangkan riwayat atau asal usul perolehan tanah SHGB No.165/Ngesrep dan SHGB No. 360/Ngesrep dengan SHM No.1520/Ngesrep dan SHM No. 1576/Ngesrep, dimana dalam riwayat SHGB No. 165/Ngesrep juga berasal dari Sertifikat Hak Milik (SHM) yang terbit dahulu yaitu :

- Sertifikat Hak Milik No. 103/Jangli tercatat atas nama Kamanah, dkk seluas 3.262 m2, terbit tgl 3-4-1979.
- Sertifikat Hak Milik No. 896/Jangli tercatat atas nama Jumain Paidi, dkk seluas 3.913 M2, terbit tanggal 11-5-1993.

Hlm. 25 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik No. 386/Jangli (karena ganti Kelurahan menjadi SHM No.4426/Ngesrep) tercatat atas nama Ir. Albertus Sugiharto seluas 3.384 M2, terbit tanggal 6-9-1977.
- Sertifikat Hak Milik No. 613/Jangli (karena ganti Kelurahan menjadi HM No.4202/Ngesrep) tercatat atas nama Agnes Sulastri isteri Hasan Hartono seluas 1.930 M2, terbit tanggal 21-8-1979.
- Sertifikat Hak Milik No. 387/Jangli (karena ganti Kelurahan menjadi HM No. 4229/Ngesrep) tercatat atas nama Albertus Sugiarto seluas 3.732 M2, terbit tanggal 6-9-1977.
- Sertifikat Hak Milik No. 1458/Ngesrep (ganti Kelurahan dari Hak Milik No. 2838/Jangli) tercatat atas nama Haji Mohammad Mochroer seluas 3.167 M2, terbit tanggal 26-5-1994.
- Sertifikat Hak Milik No. 1156/Jangli tercatat atas nama Kasmin seluas 6.455 M2, terbit tanggal 30-12-1989.
- Sertifikat Hak Milik No. 1152/Jangli tercatat atas nama Kasmin seluas 11.962 M2, terbit tanggal 30-12-1989.
- Sertifikat Hak Milik No. 1150/Jangli tercatat atas nama Ridan seluas 1.746 M2, terbit tanggal 30-12-1989.
- Sertifikat Hak Milik No. 1154/Jangli tercatat atas nama Sarmin Atmo seluas 3.200 M2, terbit tanggal 30-12-1989.
- Sertifikat Hak Milik No. 1157/Jangli tercatat atas nama Ngalmun seluas 4.460 M2, terbit tanggal 30-12-1989.
- Sertifikat Hak Milik No. 1158/Jangli tercatat atas nama Parto seluas 2.297 M2, terbit tanggal 30-12-1989.
- Sertifikat Hak Milik No. 1159/Jangli tercatat atas nama Sidik Radipin seluas 3.047 M2, terbit tanggal 30-12-1989.
- Sertifikat Hak Milik No. 1160/Jangli tercatat atas nama Kasiman Paliman seluas 2.436 M2, terbit tanggal 30-12-1989

Hlm. 26 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



POIN 6, yaitu :

Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep, telah dinyatakan Batal berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 067/G/TUN/2017/PTUN.Smg tanggal 21 Maret 2018 Jo. Nomor 110/B/2018/PT.TUN.Sby tanggal 25 Juli 2018 Jo. Nomor 616 K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 Jo. Nomor 128 PK/TUN/2019 tanggal 3 Oktober 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Bahwa berdasarkan Peraturan Meteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, bagian Ketiga Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Melaksanakan Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap, Pasal 124, berbunyi :

(1) *Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan.*

(2) *Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.*

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Bagian Kesatu Penyelesaian Kasus Pertanahan Untuk Melaksanakan Putusan Pengadilan, Pasal 55 berbunyi:

- (1) *Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa :*
- pelaksanaan dari seluruh amar putusan;*
 - pelaksanaan sebagian amar putusan; dan/atau*

Hlm. 27 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



c. hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.

(2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain :

- a. perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
- b. menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
- c. menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
- d. perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;
- e. perintah penerbitan hak atas tanah; dan
- f. amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Bagian Kedua, Pelaksanaan Putusan Pengadilan, Pasal 49 berbunyi :

(1) Pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

(2) Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain :

- a. perintah untuk membatalkan hak atas tanah;

Hlm. 28 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



- b. menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
- c. menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
- d. perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah;
- e. perintah penerbitan hak atas tanah;
- f. perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar; dan
- g. amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak.

Bahwa perlu Penggugat tegaskan, Putusan Perkara No.67/G/2017/PTUN.Smg tertanggal 21 Maret 2018 jo. Perkara No.110/B/2018/PT.TUN.Sby tertanggal 25 Juli 2018 jo. Perkara No. 616 K/TUN/2018 tertanggal 27 November 2018 jo. Perkara No.128 PK/TUN/2019 tertanggal 03 Oktober 2019, AMAR PUTUSANNYA MENYATAKAN BATAL SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 165/NGESREP ATAS NAMA PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, SELUAS 75.304 M2, NAMUN TERNYATA DALAM SURAT KEPUTUSAN TERGUGAT MEMBATALKAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 165/NGESREP ATAS NAMA PT. SUNINDO PROPERTY JAYA SELUAS 55.232 M2 ATAU DALAM PERTIMBANGAN HUKUMNYA SUBSTANSINYA SAMA DENGAN ITU.

Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI Perkara No. 128 PK/Pdt/2019 tertanggal 03 Oktober 2019 memberikan pertimbangan hanya terhadap terbitnya SHM No.1520/Ngesrep dan SHM No. 1576/Ngesrep yang terbit tanggal 4 Agustus 1994 dan tanggal 20 Juli 1992, dimana kedua SHM tersebut telah terbit terlebih dahulu dibandingkan

Hlm. 29 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



dengan SHGB No. 165/Ngesrep Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya yang terbit tanggal 10 Juni 2010 dan SHGB No. 360/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya yang terbit tanggal 21 Maret 2013, namun fakta yang terungkap SHGB No. 165/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya diperoleh dari Pelepasan atas 18 SHM yang ternyata terbit terlebih dahulu dari SHM No. 1520/Ngesrep dan SHM No. 1576/Ngesrep.

Bahwa berdasarkan Putusan tersebut, seharusnya TERGUGAT untuk tidak melaksanakan amar putusan, karena faktanya amar putusan tidak sesuai dengan keadaan fisik dilapangan yang mana dalam amar putusan disebutkan menyatakan batal dan mewajibkan untuk mencabut SHGB No. 165/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya seluas 75.304 M2, tetapi faktanya Tergugat telah membatalkan dan mencabut SHGB No. 165/Ngesrep yang luas nya telah berubah menjadi 55.232 M2.-----

Bahwa dengan demikian, Penggugat berkesimpulan bahwa penerbitan Objek Sengketa telah salah Substansi dan cacat, sehingga terdapat kekeliruan / kesalahan dalam Penetapannya;

POIN 7. yaitu :

Bahwa obyek tanah sengketa secara fisik di lapangan dikuasai Pemohon pembatalan dan berupa tanah pekarangan yang diatasnya terdapat pohon dan tanaman liar dengan batas kawat berduri dan patok sebagaimana hasil pemeriksaan lapang Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 04/BA.LAP//2020 tanggal 22 Januari 2020.

Bahwa dari alasan sebagaimana tersebut diatas PENGGUGAT menyatakan tidak benar dan tidak beralasan karena faktanya SHGB No.165/Ngesrep dan SHGB No. 360/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya (Penggugat) dikuasai dan dikerjakan

Hlm. 30 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



serta dilakukan pemerataan tanah yang rencananya akan dimanfaatkan untuk dibangun rumah – rumah, bahwa Surat Keputusan No. 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tersebut bertentangan dengan fakta dilapangan / fakta fisik yang mana tanah SHGB No. 165/Ngesrep telah dikuasai dan berada di dalam Kawasan Tanah milik PT. Sunindo Property Jaya yang telah dipagar cor beton keliling.

Bahwa Penguasaan fisik tanah yang dilakukan oleh PT. Sunindo Property Jaya dipertegas sebagaimana Jawaban Gugatan Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Semarang) dalam Putusan Perkara No.511/Pdt.G/2017/PN.Smg halaman 38 angka 5, yang mengadopsi Jawaban Gugatan Penggugat Anik Rahmawati yang redaksional lengkapnya sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I PT. Sunindo Property Jaya tetap menempati dan menguasai tanah obyek sengketa I dan tanah obyek sengketa II,.....dst.

Namun beberapa waktu yang lalu sekitar tahun 2019 akhir, diatas sebagian tanah SHGB No. 165/Ngesrep dan SHGB No.360/Ngesrep, ada pihak lain yang mengaku Anik Rahmawati telah memasang pagar kawat berduri, pemasangan itu pun tanpa seijin dan sepengetahuan PENGGUGAT.

Poin 8, yaitu :

Bahwa berdasarkan penelitian Tim Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah ke Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 13 Maret 2020, diperoleh data antara lain :

a. Terhadap Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep telah terjadi pemisahan sebagai berikut :-----

1) Tanggal 23 Januari 2014 sebanyak 47 bidang yaitu Hak Guna Bangunan Nomor 401/Ngesrep sampai

Hlm. 31 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



dengan Hak Guna Bangunan Nomor 447/Ngesrep, seluas 10.618 M2.

2) Tanggal 9 Januari 2017 sebanyak 64 bidang yaitu Hak Guna Bangunan Nomor 520/Ngesrep sampai dengan Hak Guna Bangunan Nomor 583/Ngesrep, seluas 9.454 M2, sehingga luas tanah yang dipisahkan dari Hak Guna Bangunan Nomor : 165/Ngesrep adalah seluas 20.072 M2 dan saat ini luas Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep menjadi 55.232 M2.

b. Bahwa terhadap Hak Guna Bangunan Nomor : 165/Ngesrep tumpang tindih dengan :

1) Sertifikat Hak Milik Nomor 1520/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati seluas 6.400 M2.

2) Sertifikat Hak Milik Nomor 1576/Ngesrep atas nama Anik Rahmawati seluas 3.569 M2.

Bahwa dari alasan sebagaimana tersebut diatas, jelas dan nyata tidak bersesuaian dan/atau tidak sesuai dengan bunyi Amar Putusan Perkara PK No. 128 PK/TUN/2019 yang secara jelas dan tegas menyebutkan :

MENGADILI

1. Mengabulkan Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Anik Rahmawati.
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung No. 616 K/TUN/2018 tanggal 27 Nopember 2018.

MENGADILI KEMBALI :

Dalam Eksepsi :

Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal :

Hlm. 32 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep, Surat Ukur No.00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 dengan luas 75.304 M² atas nama Pemegang Hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 360/Ngesrep, Surat Ukur No.00022/Ngesrep/2013 tanggal 20 Maret 2013, luas 7.098 M² tercatat atas nama Pemegang Hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota Semarang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut :

a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep, Surat Ukur No.00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 dengan luas 75.304 M² atas nama Pemegang Hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 360/Ngesrep, Surat Ukur No.00022/Ngesrep/2013 tanggal 20 Maret 2013, luas 7.098 M² tercatat atas nama Pemegang Hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota Semarang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

4. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II membayar biaya perkara pada semua tingkat Pengadilan yang pada Peninjauan Kembali ditetapkan sejumlah Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Bahwa dari Amar Putusan angka 2 huruf a menyebutkan :

Hlm. 33 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep, Surat Ukur No.00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 dengan luas 75.304 M² atas nama Pemegang Hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Bahwa yang dibatalkan sebagaimana Putusan a quo diatas adalah SHGB No.165/Ngesrep seluas 75.304 M², namun ternyata TERGUGAT telah mengeluarkan Surat Keputusan yang membatalkan SHGB No.165/Ngesrep seluas 55.232 M², dengan demikian TERGUGAT telah menerbitkan Surat Keputusan yang tidak sesuai dengan bunyi dan/atau isi Amar Putusan Mahkamah Agung No. 128 PK/TUN/2019.

Poin 9, yaitu :

Bahwa berdasarkan Berita Acara Paparan Internal Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 28/PMPP/IV/2020 tanggal 29 April 2020, terhadap permohonan Anik Rahmawati terkait pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 067/G/TUN/2017/PTUN.Smg tanggal 21 Maret 2018 Jo. Nomor 110/B/2018/PT.TUN.Sby tanggal 25 Juli 2018 Jo. Nomor 616 K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 Jo. Nomor 128 PK/TUN/2019 tanggal 3 Oktober 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dapat ditindak lanjuti seluas 55.232 M².

Bahwa dari alasan sebagaimana tersebut diatas, TERGUGAT sudah nyata-nyata menerbitkan Surat Keputusan yang bertentangan atau tidak bersesuaian Amar Putusan Peninjauan Kembali No. 128 PK/TUN/2019, sehingga TERGUGAT dan/atau tidak melaksanakan isi Putusan sesuai dengan bunyi Amar

Hlm. 34 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/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)



Putusan, oleh karenanya Obyek Sengketa a quo haruslah dibatalkan.

8. Bahwa selain itu penerbitan Objek Sengketa sangat bertentangan dengan :

1) Peraturan

Meteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan Pasal 124 ayat (2) yang berbunyi :

“Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu”

Bahwa tindakan TERGUGAT sudah nyata-nyata menerbitkan Surat Keputusan yang bertentangan atau tidak bersesuaian Amar Putusan Peninjauan Kembali No. 128 PK/TUN/2019, bahwa yang dibatalkan sebagaimana Putusan a quo adalah SHGB No.165/Ngesrep seluas 75.304 M², namun ternyata TERGUGAT telah mengeluarkan Surat Keputusan yang membatalkan SHGB No.165/Ngesrep seluas 55.232 M², dengan demikian TERGUGAT telah menerbitkan Surat Keputusan yang tidak sesuai dengan bunyi dan/atau isi Amar Putusan Mahkamah Agung No. 128 PK/TUN/2019 sehingga TERGUGAT dan/atau tidak melaksanakan isi Putusan sesuai dengan bunyi Amar Putusan adalah bertentangan dengan Pasal 124 ayat (2) Peraturan Meteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Hlm. 35 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan :

Pasal 55 ayat (2)

“Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak, atas tanah, antara lain:

- a. perintah untuk membatalkan hak atas tanah;*
- b. menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;*
- c. menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;*
- d. perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;*
- e. perintah penerbitan hak atas tanah; dan*
- f. amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak.*

Pasal 64 ayat (3) huruf c

“salinan amar putusan pengadilan atau pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan yang substansinya menyatakan tidak sah dan/ atau palsu dokumen yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah”

Pasal 71 ayat (2) huruf a

“Cacat hukum administrasi yang dapat mengakibatkan tidak sahnya suatu sertipikat hak atas tanah harus dikuatkan dengan bukti berupa:

- a. putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap; dan/atau”*

Bahwa Putusan Perkara No.67/G/2017/PTUN.Smg tertanggal 21 Maret 2018 jo. Perkara No.110/B/2018/PT.TUN.Sby tertanggal 25 Juli 2018 jo.

Hlm. 36 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/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

Perkara No. 616 K/TUN/2018 tertanggal 27 November 2018 jo. Perkara No.128 PK/TUN/2019 tertanggal 03 Oktober 2019, AMAR PUTUSANNYA MENYATAKAN BATAL SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 165/NGESREP ATAS NAMA PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, SELUAS 75.304 M2, NAMUN TERNYATA DALAM SURAT KEPUTUSAN TERGUGAT MEMBATALKAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 165/NGESREP ATAS NAMA PT. SUNINDO PROPERTY JAYA SELUAS 55.232 M2 ATAU DALAM PERTIMBANGAN HUKUMNYA SUBSTANSINYA SAMA DENGAN ITU.

Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI Perkara No. 128 PK/Pdt/2019 tertanggal 03 Oktober 2019 memberikan pertimbangan hanya terhadap terbitnya SHM No.1520/Ngesrep dan SHM No. 1576/Ngesrep yang terbit tanggal 4 Agustus 1994 dan tanggal 20 Juli 1992, dimana kedua SHM tersebut telah terbit terlebih dahulu dibandingkan dengan SHGB No. 165/Ngesrep Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya yang terbit tanggal 10 Juni 2010 dan SHGB No. 360/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya yang terbit tanggal 21 Maret 2013, namun fakta yang terungkap SHGB No. 165/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya diperoleh dari Pelepasan atas 18 SHM yang ternyata terbit terlebih dahulu dari SHM No. 1520/Ngesrep dan SHM No. 1576/Ngesrep.

Bahwa berdasarkan Putusan tersebut, seharusnya TERGUGAT untuk tidak melaksanakan amar putusan, karena faktanya amar putusan tidak sesuai dengan keadaan fisik dilapangan yang mana dalam amar putusan disebutkan menyatakan batal dan mewajibkan untuk mencabut SHGB No. 165/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya seluas 75.304 M2, tetapi faktanya Tergugat

Hlm. 37 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah membatalkan dan mencabut SHGB No. 165/Ngesrep yang luas nya telah berubah menjadi 55.232 M2.

3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 49 ayat (2) yang berbunyi :

"Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain :

- a. perintah untuk membatalkan hak atas tanah;*
- b. menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;*
- c. menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;*
- d. perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah;*
- e. perintah penerbitan hak atas tanah;*
- f. perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar; dan*
- g. amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak".*

Bahwa seperti telah dijelas kan diatas Putusan Perkara No.67/G/2017/PTUN.Smg tertanggal 21 Maret 2018 jo. Perkara No.110/B/2018/PT.TUN.Sby tertanggal 25 Juli 2018 jo. Perkara No. 616 K/TUN/2018 tertanggal 27 November 2018 jo. Perkara No.128 PK/TUN/2019 tertanggal 03 Oktober 2019, AMAR PUTUSANNYA MENYATAKAN BATAL SERTIFIKAT HAK GUNA

Hlm. 38 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/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

BANGUNAN NO. 165/NGESREP ATAS NAMA PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, SELUAS 75.304 M2, NAMUN TERNYATA DALAM SURAT KEPUTUSAN TERGUGAT MEMBATALKAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 165/NGESREP ATAS NAMA PT. SUNINDO PROPERTY JAYA SELUAS 55.232 M2 ATAU DALAM PERTIMBANGAN HUKUMNYA SUBSTANSINYA SAMA DENGAN ITU.

Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI Perkara No. 128 PK/Pdt/2019 tertanggal 03 Oktober 2019 memberikan pertimbangan hanya terhadap terbitnya SHM No.1520/Ngesrep dan SHM No. 1576/Ngesrep yang terbit tanggal 4 Agustus 1994 dan tanggal 20 Juli 1992, dimana kedua SHM tersebut telah terbit terlebih dahulu dibandingkan dengan SHGB No. 165/Ngesrep Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya yang terbit tanggal 10 Juni 2010 dan SHGB No. 360/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya yang terbit tanggal 21 Maret 2013, namun fakta yang terungkap SHGB No. 165/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya diperoleh dari Pelepasan atas 18 SHM yang ternyata terbit terlebih dahulu dari SHM No. 1520/Ngesrep dan SHM No. 1576/Ngesrep.

Bahwa berdasarkan Putusan tersebut, seharusnya TERGUGAT untuk tidak melaksanakan amar putusan, karena faktanya amar putusan tidak sesuai dengan keadaan fisik dilapangan yang mana dalam amar putusan disebutkan menyatakan batal dan mewajibkan untuk mencabut SHGB No. 165/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya seluas 75.304 M2, tetapi faktanya Tergugat telah membatalkan dan mencabut SHGB No. 165/Ngesrep yang luas nya telah berubah menjadi 55.232 M2.

Hlm. 39 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



4) Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang tercantum dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-undang Republik Indonesia Nomor : 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang bersih dan bebas dari korupsi Kolusi dan Nepotisme, sebagaimana :

a. Melanggar Asas Kepastian Hukum

Dalam penjelasan UU No. 30 tahun 2014 tentang Adminstrasi Pemerintahan Asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

Bahwa dengan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara Berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN.33/VI/2020 Tentang Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang Seluas 55.232 M2 Terletak Di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap tertanggal 03 Juni 2020 yang dikeluarkan TERGUGAT telah memberikan ketidakpastian hukum karena Amar Putusan PK No. 128 PK/TUN/2019 berbunyi membatalkan SHGB No. 165/Ngesrep seluas 75.304 M2, namun TERGUGAT ternyata tidak melaksanakan bunyi Putusan tersebut sebagaimana mestinya karena faktanya SHGB No.165/Ngesrep saat ini luasnya 55.232 M2, dengan demikian Obyek Sengketa yang diterbitkan TERGUGAT tidak sesuai dengan bunyi Amar Putusan,

Hlm. 40 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



sehingga TERGUGAT telah melaksanakan Putusan Peninjauan Kembali tersebut melampaui bunyi Amar Putusan.

Bahwa oleh karena itu tindakan TERGUGAT telah bertentangan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, sehingga menyebabkan tidak adanya kepastian hukum terhadap PENGGUGAT.

Bahwa sehubungan dengan adanya alasan sebagaimana Pasal 53 ayat (2) adan b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut diatas, maka adil dan berseduaian hukum bila Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN.33/VI/2020 tertanggal 03 Juni 2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat itu dinyatakan batal atau tidak sah.

b. Melanggar Asas Tertib Penyelenggaraan Negara

Asas Tertib Penyelenggaraan Negara adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggara negara.

Bahwa tindakan Tergugat yang tidak tertib dan tidak cermat dalam proses penerbitan Objek Sengketa karena tidak ada Amar dalam Putusan maupun pertimbangan

Hlm. 41 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



hukumnya yang menyatakan batal SHGB No.165/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya yang seluas 55.232 M2.

Bahwa demikian halnya TERGUGAT tidak mengindahkan dan tidak berpedoman pada

Surat Wakil Ketua Mahkamah Agung bidang Yudisial No.6/WK.MA.Y/II/2020 perihal Permasalahan Pertahanan yang menjadi Obyek Sengketa di Lembaga Peradilan tertanggal 10 Februari 2020 yang ditujukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional di Jakarta yang mana surat tersebut menjelaskan dalam angka 2 huruf :

- a. Bahwa apabila sengketa pertanahan tersebut menyangkut kewenangan, prosedur dan substansi dalam penerbitan surat pemberian hak atas tanah dan atas sertifikat hak atas tanah, maka hal demikian menjadi wewenang Badan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan berdasarkan Undang – Undang No 5 tahun 1996.....dst.
- b. Bahwa apabila sengketa pertanahan tersebut menyangkut kepemilikan hak atas tanah, maka hal demikian menjadi wewenang dari Badan Peradilan Umum.

Bahwa hal mana dapat PENGGUGAT buktikan telah nyata adanya sengketa Perdata sebagaimana Putusan di Pengadilan Negeri Semarang dalam Perkara No. 511/Pdt.G/2017/PN.Smg jo No.402/Pdt/2018/PT.Smg jo Putusan Mahkamah Agung No. 2202 K/Pdt/2019.

Hlm. 42 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Amar Putusan Nomor : 2202 K/Pdt/2019 tanggal 10 September 2019 yang pada amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi ANIK RAHMAWATI, tersebut.
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor : 402/Pdt/2018/PT.Smg tanggal 12 Desember 2018 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 511/Pdt.G/2017/PN.Smg, tanggal 3 Juli 2018 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi dari Tergugat I.

Dalam Kompensi

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan rekompensi tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat Kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

Bahwa dari uraian sebagaimana tersebut diatas sudah cukup jelas dan terang tindakan TERGUGAT telah melanggar asas Tertib Penyelenggara Negara, maka sangat adil dan bersesuaian hukum bila Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN.33/VI/2020 tertanggal

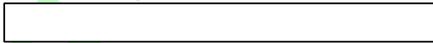
Hlm. 43 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG

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)



03 Juni 2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat itu dinyatakan batal atau tidak sah.



Asas Keterbukaan adalah Asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan Negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia Negara.

Bahwa tindakan Tergugat yang penerbitan surat keputusan objek sengketa melanggar Asas Keterbukaan karena Tergugat telah bersikap diskriminatif dan tidak netral dalam melakukan pengecekan / pengukuran ulang Sertifikat Hak Milik No. 1520/Ngesrep yang tumpang tindih diatas SHGB No. 165/Ngesrep seluas 6.400 M2 dan tumpang tindih dengan SHM No.1576/Ngesrep seluas 3.569 M2, keduanya atas nama Anik Rahmawati yang dianggap tidak melibatkan atau memberikan konfirmasi / klarifikasi terlebih dahulu kepada PENGGUGAT sebagai pihak yang dituju oleh Objek Sengketa / pemilik tanah SHGB No. 165/Ngesrep.

Bahwa sehubungan dengan adanya alasan sebagaimana Pasal 53 ayat (2) adan b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut diatas, maka adil dan bersesuaian hukum bila Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN.33/VI/2020 tertanggal 03 Juni 2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat itu dinyatakan batal atau tidak sah.

Hlm. 44 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



d. Melanggar Asas Profesionalisme

Asas Profesionalisme adalah Asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa oleh karena keputusan TERGUGAT menunjukkan ketidakmampuan / ketidakahlian dan ketidakprofesional TERGUGAT sehingga menimbulkan adanya pertentangan dalam Keputusan Objek Sengketa dengan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor : SK 77/HGB/BPN.33/2010 tanggal 25-5-2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan PT. Sunindo Property Jaya berkedudukan di Kota Semarang, serta melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yang mana akibatnya saat ini menimbulkan sengketa.

Bahwa sehubungan dengan adanya alasan sebagaimana Pasal 53 ayat (2) adan b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut diatas, maka adil dan bersesuaian hukum bila Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN.33/VI/2020 tertanggal 03 Juni 2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat itu dinyatakan batal atau tidak sah.

e. Melanggar Asas Akuntabilitas

Asas Akuntabilitas adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggara Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemenang kedaulatan tertinggi negara sesuai

Hlm. 45 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa oleh karena TERGUGAT tidak akuntabel sebab tidak mampu / tidak bertanggung jawab menyelesaikan masalah yang dibuatnya sehubungan dengan sengketa tanah SHGB No. 165/Ngesrep dan SHM No. 1520/Ngesrep serta SHM No. 1576/Ngesrep.

Bahwa sehubungan dengan adanya alasan sebagaimana Pasal 53 ayat (2) adan b Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut diatas, maka adil dan bersesuaian hukum bila Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN.33/VI/2020 tertanggal 03 Juni 2020 yang dikeluarkan oleh Tergugat itu dinyatakan batal atau tidak sah.

9. Bahwa oleh karena Objek Sengketa adalah produk Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-undang Nomor : 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang bersih dan bebas dari Korupsi Kolusi dan Nepotisme yang merugikan Penggugat, maka Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut adalah BATAL ATAU TIDAK SAH.

10. Bahwa
selanjutnya kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa

Hlm. 46 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Perkara a quo memerintahkan kepada Tergugat untuk menyatakan Batal atau Tidak Sah serta mencabut Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN.33/VI/2020 Tentang Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang Seluas 55.232 M2 Terletak Di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, Diterbitkan Tertanggal 03 Juni 2020”.

Berdasarkan alasan-alasan dan dasar-dasar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tersebut di atas maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang c.q. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk mengadili perkara ini dan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Batal Atau Tidak Sah “Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN.33/VI/2020 Tentang Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang Seluas 55.232 M2 Terletak Di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, Diterbitkan Tertanggal 03 Juni 2020”.
3. Mewajibkan Kepada Tergugat Untuk Mencabut “Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN.33/VI/2020 Tentang Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang Seluas 55.232 M2 Terletak Di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah Sebagai Pelaksanaan Putusan

Hlm. 47 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, Diterbitkan Tertanggal 03 Juni 2020".

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Jawabannya melalui persidangan elektronik (e-court) pada tanggal 19 Agustus 2020 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa obyek gugatan adalah Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA Berkedudukan di Kota Semarang Seluas 55.232 M² Terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap ditetapkan tanggal 3 Juni 2020.

I. DALAM EKSEPSI.

1. Obyek Gugatan Tidak Termasuk Dalam Pengertian Keputusan Tata Usaha Negara.

1) Bahwa Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menegaskan tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara meliputi :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;

Hlm. 48 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



- c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
- d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang-Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;
- e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia;
- g. Keputusan Komisi Pemilihan Umum baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemelihan umum.

2) Bahwa obyek gugatan yaitu Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA Berkedudukan di Kota Semarang Seluas 55.232 M² Terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap ditetapkan tanggal 3 Juni 2020, adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

3) Bahwa obyek gugatan adalah tindak lanjut Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 067/G/TUN/2017/PTUN.Smg tanggal 21 Maret 2018 jo. Nomor 110/B/2018/PT.TUN.Sby tanggal 25 Juli 2018 jo. Nomor 616 K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 jo. Nomor 128

Hlm. 49 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



PK/TUN/2019 tanggal 3 Oktober 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

4) Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, beralasan hukum gugatan penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

2. Gugatan Penggugat Prematur.

a. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 jo. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 dinyatakan bahwa "*Pengadilan (Pengadilan Tata Usaha Negara) berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi*".

b. Bahwa upaya administratif sebagaimana Pasal 1 angka 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 yaitu "*proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan*".

c. Bahwa upaya administratif sebagaimana Pasal 75 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 terdiri dari: keberatan dan banding.

Pasal 76 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014.

Ayat (1):

" *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat*".

Ayat (3) :

" *Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat*".

Hlm. 50 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Bahwa obyek gugatan yaitu Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA Berkedudukan di Kota Semarang Seluas 55.232 M² Terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap ditetapkan tanggal 3 Juni 2020.

e. Bahwa terhadap penerbitan obyek gugatan, penggugat mengajukan upaya keberatan sebagaimana surat keberatan Nomor 054/Lo AW-S/Srt/VI/2020 tertanggal 17 Juni 2020 yang diterima Tergugat tanggal 24 Juni 2020 dan didisposisi ke bidang yang berkompeten tanggal 1 Juli 2020 yang kemudian atas keberatan tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat sebagaimana Surat Nomor MP.02.03/1242.2-33/VII/2020 tanggal 3 Juli 2020, sehingga upaya keberatan dari Penggugat telah mendapat jawaban dari Tergugat.

f. Bahwa sebelum keberatan sebagaimana surat Tergugat Nomor 054/Lo AW-S/Srt/VI/2020 tertanggal 17 Juni 2020, Penggugat mengajukan Audiensi kepada Tergugat sebagaimana suratnya Nomor 052/lo AW-S/Srt/VI/2020 tanggal 8 Juni 2020 yang diterima oleh Tergugat pada tanggal 9 Juni 2020 dan diteruskan kepada Bidang yang berkompeten tanggal 1 Juli 2020 tanggal 11 Juni 2020, selanjutnya oleh Tergugat dilaksanakan Audiensi terkait dengan penerbitan obyek gugatan sebagaimana Notulen Audiensi tanggal 30 Juni 2020.

g. Bahwa terhadap tanggapan Tergugat sebagaimana surat Nomor MP MP.02.03/1242.2-33/VII/2020 tanggal 3 Juli 2020, Penggugat tidak mengajukan upaya banding kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, sehingga berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019, gugatan

Hlm. 51 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Penggugat belum dapat diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang. -----

h. Bahwa berdasarkan Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 dinyatakan sebagai berikut

:

Ayat (1) :

“ Gugatan diajukan paling lama 90 (Sembilan puluh) hari sejak tindakan pemerintahan dilakukan oleh Badan /Pejabat Administrasi Pemerintahan”.

Ayat (2) :

“selama warga masyarakat menempuh upaya administratif, tenggang waktu sebagaimana ayat (1) terbantar sampai keputusan upaya administratif terakhir diterima”.

i. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terdapat alasan hukum yang tepat bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

3. Penggugat tidak memiliki legal standing (*persona standi in judicio*)

a. Bahwa terkait dengan legalitas dari Penggugat, penggugat tidak menguraikan tentang legalitas dari Penggugat sebagai entitas badan hukum dalam kaitannya dengan legalitas institusional dan legalitas operasional.

b. Bahwa penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan legalitas institusional dan legalitas operasional, yang mana legalitas institusional suatu perseroan terbatas dibuktikan dengan adanya akta pendirian dan legalitas operasional suatu perseroan terbatas dibuktikan dengan adanya anggaran dasar.

c. Bahwa legalitas operasional dan legalitas institusional dari suatu badan hukum diatur dalam Pasal 7 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Hlm. 52 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan penggugat tidak memenuhi kualifikasi legalitas institusional dan legalitas operasional sebagaimana Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 sehingga berdasarkan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 gugatan penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan.

e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka beralasan hukum gugatan penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

III. DALAM POKOK PERKARA

1. 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.

2. Bahwa Tergugat hanya akan menanggapi dalil-dalil gugatan yang ada relevansinya dengan perkara ini, dan terhadap dalil-dalil yang tidak terkait dengan perkara ini tidak akan ditanggapi oleh Tergugat.

A. Tentang Penerbitan Obyek Gugatan

1. Bahwa obyek gugatan, berupa Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA Berkedudukan di Kota Semarang Seluas 55.232 M² Terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap ditetapkan tanggal 3 Juni 2020 diterbitkan sebagai tindak lanjut putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Hlm. 53 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



2. Bahwa putusan sebagaimana angka 1 tersebut di atas adalah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 067/G/TUN/2017/PTUN.Smg tanggal 21 Maret 2018 jo. Nomor 110/B/2018/PT.TUN.Sby tanggal 25 Juli 2018 jo. Nomor 616 K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 jo Nomor 128 PK/TUN/2019 tanggal 3 Oktober 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap.

3. Bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 067/G/TUN/2017/PTUN.Smg tanggal 21 Maret 2018 jo. Nomor 110/B/2018/PT.TUN.Sby tanggal 25 Juli 2018 jo. Nomor 616 K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 jo Nomor 128 PK/TUN/2019 tanggal 3 Oktober 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap, antara lain:

(1) Menyatakan batal:

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

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 360/Ngesrep, Surat Ukur nomor 00022/Ngesrep/2013 tanggal 20 Maret 2013 seluas 7.098 meter persegi tercatat atas nama pemegang hak PT. Sunindo Property Jaya berkedudukan di Kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

(2) Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut :

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep, Surat Ukur nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 dengan luas 75.304 meter persegi atas nama pemegang hak PT. Sunindo Property Jaya berkedudukan di

Hlm. 54 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 360/Ngesrep, Surat Ukur nomor 00022/Ngesrep/2013 tanggal 20 Maret 2013 seluas 7.098 meter persegi tercatat atas nama pemegang hak PT. Sunindo Property Jaya berkedudukan di Kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

4. Bahwa Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menegaskan tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara meliputi :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
- c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
- d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang-Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;
- e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia;

Hlm. 55 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



g. Keputusan Komisi Pemilihan Umum baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemelihan umum.

5. Bahwa berdasarkan fakta dan fakta hukum tersebut di atas, beralasan hukum gugatan penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

B. Penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tanggal 3 Juni 2020 Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku.

1. Bahwa obyek gugatan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tanggal 3 Juni 2020 terbit atas permohonan dari Anastasia Priastutirini q.q. Anik Rahmawati sebagaimana surat tanggal 18 Januari 2020.

2. Bahwa permohonan sebagaimana dimaksud angka 1, selanjutnya diteruskan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagaimana surat Nomor MP.01.02/657.1-33.74/II/2020 tanggal 31 Januari 2020 disertai dengan berkas kelengkapannya kepada Tergugat.

3. Bahwa Keputusan Tergugat diterbitkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik.
- 3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Adminstrasi Pemerintahan.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Hlm. 56 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



6) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

4. Bahwa terhadap permohonan pembatalan sebagaimana angka 1 di atas, dilakukan Analisis oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagaimana Analisis Perkara Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 01/PP//PMPP/2020 untuk memenuhi ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016.

5. Bahwa selanjutnya dilaksanakan Pengkajian oleh jajaran Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah sebagaimana Hasil Pengkajian Perkara Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah tanggal 5 Maret 2020 dan Pemeriksaan Lapangan sebagaimana Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 16/PMPP/III/2020 tanggal 13 Maret 2020, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 16 sampai dengan 20 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Hlm. 57 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



6. Bahwa berdasarkan Hasil Pengkajian Perkara Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah tanggal 5 Maret 2020 antara lain disimpulkan bahwa untuk memberikan suatu kepastian hukum hak atas tanah, maka perlu dilakukan suatu tindakan administrasi pertanahan berupa pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep dan Hak Guna Bangunan Nomor 360/Ngesrep atas nama PT Sunido Property Jaya dengan mengacu pada Pasal 49 jo. Pasal 56 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Nasional Nomor 11 Tahun 2016.

7. Bahwa Pasal 49 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 menyatakan kesalahan administrasi dalam penerbitan sertipikat antara lain:

(1) Pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

(2) Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain :

- a. perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
 - b. menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
 - c. menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
 - d. perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah;
 - e. perintah penerbitan hak atas tanah;
 - f. perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar;
- dan

Hlm. 58 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



g. amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak.

8. Bahwa berdasarkan Hasil Pengkajian sebagaimana Hasil Pengkajian Perkara Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah tanggal 5 Maret 2020, pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep sebagai pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap sebagaimana Pasal 49 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016, dengan demikian penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tanggal 3 Juni 2020 *telah memenuhi aspek substansi materiil*.

9. Bahwa setelah dilakukan pengkajian dan Pemeriksaan lapangan sebagaimana angka 5 tersebut di atas, dilaksanakan Paparan sebagaimana Berita Acara Pelaksanaan Paparan Internal Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 28/PMPP/IV/2020 tanggal 29 April 2019, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 21 dan 22 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016.

10. Bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 23 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016, dibuat Laporan Penyelesaian sebagaimana Laporan Penyelesaian Perkara Pertanahan Nomor 31/PMPP/V/2020 tanggal 19 Mei 2020.

11. Bahwa berdasarkan dalil Tergugat sebagaimana angka 4, 5, 6 dan 9 tersebut di atas, penerbitan Obyek Gugatan yang dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi *aspek prosedur formil*.

12. Bahwa berdasarkan Pasal 56 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016, kewenangan pembatalan Sertipikat Hak

Hlm. 59 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah (Tergugat) yang penandatanganan surat keputusannya dilakukan atas nama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, sehingga penerbitan obyek gugatan memenuhi aspek kewenangan.

13. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada halaman 12 angka 7, yang intinya menyatakan “*Obyek GUGatan yang diterbitkan tergugat tidak sesuai dengan bunyi amar putusan PK Nomor 128 PK/TUN/2019 yang berbunyi membatalkan SHGB No. 165/Ngesrep seluas 75.304 M², namun tergugat ternyata tidak melaksanakan bunyi putusan tersebut sebagaimana mestinya karena faktanya SHGB No. 165/Ngesrep saat ini luasnya 55.232*” dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa terhadap permohonan pembatalan yang diajukan oleh Anastasia Priastutirini qq. Anik Rahmawati, telah dilakukan Penelitian Lapangan sebagaimana Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 16/PMPP/III/2020 tanggal 13 Maret 2020, dengan kesimpulan antara lain bahwa sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep seluas ± 75.304 m² sat ini telah dilakukan pemisahan sebanyak 111 bidang sehingga luas tanahnya menjadi ± 55.232 m², sehingga dalam hal pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep, maka obyek yang dibatalkan adalah seluas ± 55.232 m².

b. Bahwa kondisi HGB Nomor 165/Ngesrep setelah dilakukan penelitian lapangan sebagaimana huruf a luasnya menjadi ± 55.232 m² dari ± 75.304 m², sehingga Tergugat melakukan pembatalan HGB Nomor 165/Ngesrep seluas 55.232 m². Hal

Hlm. 60 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



tersebut bukan berarti Tergugat telah melampaui amar putusan.

c. Bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 067/G/TUN/2017/PTUN.Smg tanggal 21 Maret 2018 jo. Nomor 110/B/2018/PT.TUN.Sby tanggal 25 Juli 2018 jo. Nomor 616 K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 jo Nomor 128 PK/TUN/2019 tanggal 3 Oktober 2019 menyatakan batal Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep, Surat Ukur nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010, begitu pula Obyek Gugatan juga membatalkan Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep, Surat Ukur nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010. Dengan demikian yang dibatalkan oleh Tergugat adalah *beschiking* yang dimaksud dalam amar putusan a quo.

d. Bahwa sifat dari putusan PTUN bersifat *erga omnes*, dengan demikian penerbitan Obyek Gugatan oleh Tergugat yang membatalkan HGB Nomor 165/Ngesrep Surat Ukur nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 seluas 55.232 m² tidak dapat dikatakan melampaui bunyi amar putusan.

e. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dalil gugatan penggugat sebagaimana halaman 12 adalah dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada, oleh karenanya harus ditolak untuk seluruhnya.

14. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada halaman 14 pertimbangan point 3, Tergugat menolak secara tegas dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Bahwa berdasarkan Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 04/BA.LAP/II/2020 tanggal 22 Januari 2020 antara lain disimpulkan sebagai berikut: bahwa secara fisik Obyek Gugatan (HGB Nomor 165 dan 360/Ngesrep) berupa tanah

Hlm. 61 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



pekarangan yang di atasnya terdapat pohon dan tanaman liar dengan batas kawat berduri dan patok yang ditunjukkan oleh pemohon pembatalan.

b. Bahwa dalil penggugat yang menyatakan telah menguasai dan menempati tanah Obyek Gugatan adalah tidak benar, karena secara fisik bidang tanah sengketa dikuasai oleh Anik Rahmawati dengan dipagari dengan kawat berduri sebagaimana Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 04/BA.LAP/II/2020 tanggal 22 Januari 2020.

c. Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, dalil penggugat adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum, oleh karenanya patut untuk ditolak untuk seluruhnya.

15. Bahwa terhadap dalil penggugat pada halaman 17 sampai dengan halaman 21, Tergugat menolak secara tegas dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Bahwa penerbitan obyek gugatan oleh Tergugat merupakan tindak lanjut dari Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 067/G/TUN/2017/PTUN.Smg tanggal 21 Maret 2018 jo. Nomor110/B/2018/PT.TUN.Sby tanggal 25 Juli 2018 jo. Nomor 616 K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 jo Nomor 128 PK/TUN/2019 tanggal 3 Oktober 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap.

b. Bahwa Penggugat mencoba mengaburkan persidangan dengan membenturkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 067/G/TUN/2017/PTUN.Smg tanggal 21 Maret 2018 jo. Nomor110/B/2018/PT.TUN.Sby tanggal 25 Juli 2018 jo. Nomor 616 K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 jo Nomor 128 PK/TUN/2019 tanggal 3 Oktober 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap dengan dengan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 511/Pdt.G/2017/PN.Smg jo. Nomor 402/Pdt/2018/PT.Smg jo. Nomor 2202 K/Pdt/2019 yang secara nyata antara putusan-putusan tersebut tidak ada amar putusan yang saling bertentangan.

c. Bahwa tindakan pembatalan HGB Nomor 165/Ngesrep oleh Tergugat adalah tindakan administrasi sebagai tindak lanjut putusan

Hlm. 62 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dan terhadap pembatalan tersebut tidak serta merta menimbulkan/menghilangkan hak keperdataan kepada para pihak.

d. Bahwa berdasarkan Pasal 26 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 menyatakan keputusan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf a dan huruf b tidak berarti menghilangkan/menimbulkan hak atas tanah atau hak keperdataan lainnya kepada para pihak.

Pasal 24 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016.

“ Setelah menerima Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (5), Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik dengan menerbitkan:

- a. *Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah;*
- b. *Keputusan Pembatalan Sertifikat;*
- c. *Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya; atau*
- d. *Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3).”*

Pasal 26 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016.

Penerbitan keputusan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf a dan huruf b tidak berarti menghilangkan/menimbulkan hak atas tanah atau hak keperdataan lainnya kepada para pihak.

16. Bahwa terhadap dalil penggugat pada halaman 22 sampai dengan halaman 26, Tergugat menolak secara tegas dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Bahwa Penggugat pada halaman 22 point 6 mengutip aturan yang sudah tidak berlaku lagi, dengan mengutip bab tentang pembatalan dalam Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 dan Peraturan

Hlm. 63 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 yang berdasarkan Pasal 72 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 72 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 menyatakan:

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, maka:

1. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan; dan*
2. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2013 tentang Eksaminasi Pertanahan;*
3. *Ketentuan lain yang bertentangan dengan Peraturan Menteri ini,*

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

b. Bahwa terhadap dalil penggugat pada halaman 24 sampai dengan 26 sudah Tergugat jelaskan pada angka 13 tersebut di atas. Sehubungan dengan fakta dan fakta hukum tersebut di atas, Penggugat berusaha mengaburkan persidangan dengan mengulang-ulang dalil, mengutip aturan hukum yang sudah tidak berlaku dan membuat dalil yang tanpa dasar, oleh karenanya dalil gugatan penggugat harus ditolak untuk seluruhnya.

C. Keputusan Tergugat Tidak Bertentangan Dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik.

1. Berdasarkan 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 :

Hlm. 64 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Penjelasannya,

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

- Kepastian hukum
- Kemanfaatan
- Ketidakberpihakan
- Kecermatan
- Tidak menyalahgunakan wewenang
- Keterbukaan
- Kepentingan umum, dan
- Pelayanan yang baik.

Sebagaimana dimaksud dalam UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

2. Bahwa untuk memenuhi pelaksanaan “asas-asas umum pemerintahan yang baik “ tersebut sebagaimana dimaksud dalam UU No. 30 Tahun 2014.

a. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang telah melaksanakan penelitian secara administrasi, yuridis dan fisik atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep sebagaimana Analisis Perkara Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 01/PP/I/PMPP/2020, dilakukan pengkajian dan pemeriksaan Lapangan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah sebagaimana Hasil Pengkajian Perkara Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah tanggal 5 Maret 2020 dan Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 16/PMPP/III/2020 tanggal 13 Maret 2020.

Hlm. 65 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



b. Tergugat telah pula menindaklanjuti dengan melaksanakan gelar internal sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pelaksanaan Paparan Internal Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 28/PMPP/IV/2020 tanggal 29 April 2020.

3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada halaman 33 sampai dengan 38, dalil gugatan Penggugat tidak benar dan tidak berdasar hukum dengan alasan :

a. *Asas Kepastian Hukum*, yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

Bahwa penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN-33/VI/2019 tanggal 3 Juni 2020 oleh Tergugat telah sesuai dengan Asas Kepastian Hukum dengan mendasarkan pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 067/G/TUN/2017/PTUN.Smg tanggal 21 Maret 2018 jo. Nomor 110/B/2018/PT.TUN.Sby tanggal 25 Juli 2018 jo. Nomor 616 K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 jo Nomor 128 PK/TUN/2019 tanggal 3 Oktober 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap.

b. *Asas bertindak Cermat (Kecermatan)*, adalah asas 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 sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.

Bahwa asas bertindak cermat ini terlihat pula dalam penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor

Hlm. 66 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tanggal 3 Juni 2020 oleh Tergugat telah sesuai dengan Asas *bertindak Cermat (Kecermatan)* karena telah dilaksanakan Penelitian Lapang oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, yang hasilnya tertuang dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 16/PMPP/III/2020 tanggal 13 Maret 2020 dan telah dilaksanakan paparan oleh tergugat sesuai dengan Berita Acara Pelaksanaan Paparan Internal Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 28/PMPP/IV/2020 tanggal 29 April 2020 serta pembuatan Laporan Penyelesaian Perkara Pertanahan Nomor 31/PMPP/V/2020 tanggal 19 Mei 2020.

Bahwa asas bertindak cermat ini terlihat pula dengan tindakan Tergugat menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tanggal 3 Juni 2020, dengan melakukan pemeriksaan data pada buku tanah HGB Nomor 165/Ngesrep yang luasnya menjadi 55.232 m² karena telah terjadi pemisahan sebanyak 111 bidang sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan Nomor 16/PMPP/III/2020 tanggal 13-3-2020.

c. Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat menunjukkan adanya ketepatan dalam menggunakan kewenangan yang dilakukan pada saat penyiapan dan pembuatan obyek gugatan dimana mempertimbangkan asas "*fair play*" yaitu sikap yang jujur dari Tergugat. Hal ini Tergugat uraikan dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 16/PMPP/III/2020 tanggal 13 Maret 2020 yang akan Tergugat buktikan pada saat proses pembuktian.

Hlm. 67 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Tergugat telah memperoleh gambaran yang jelas tentang semua fakta yang relevan maupun semua kepentingan yang tersangkut termasuk kepentingan pihak ketiga. Dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 067/G/TUN/2017/PTUN.Smg tanggal 21 Maret 2018 jo. Nomor 110/B/2018/PT.TUN.Sby tanggal 25 Juli 2018 jo. Nomor 616 K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 jo Nomor 128 PK/TUN/2019 tanggal 3 Oktober 2019 Tergugat mengetahui secara jelas bahwa luas Sertipikat HGB Nomor 165/Ngesrep yang dibatalkan dalam putusan a quo adalah 75.304 m² tetapi berdasarkan fakta dan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Semarang luas tanah HGB Nomor 165/Ngesrep adalah 55.232 m². Perbedaan luas tersebut karena pemisahan HGB Nomor 165/Ngesrep menjadi 111 bidang dan oleh karena itu Tergugat menggunakan kewenangannya untuk menerbitkan obyek gugatan dengan berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 067/G/TUN/2017/PTUN.Smg tanggal 21 Maret 2018 jo. Nomor 110/B/2018/PT.TUN.Sby tanggal 25 Juli 2018 jo. Nomor 616 K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 jo Nomor 128 PK/TUN/2019 tanggal 3 Oktober 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap. Wewenang untuk mengeluarkan obyek gugatan pun Tergugat gunakan dengan maksud dan tujuan sebagai pelaksanaan putusan PTUN a quo dan tidak ada penyimpangan yang bersifat melampaui anar putusan.

d. *Asas Keterbukaan*, adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan Negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahais Negara.

Hlm. 68 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Bahwa di dalam melaksanakan pengecekan/penelitian lapangan tidak perlu adanya kehadiran para pihak, karena kegiatan penelitian lapangan dilaksanakan untuk memotret kondisi fisik terkait dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah. Hal tersebut telah dilaksanakan oleh Tergugat sebagaimana Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 16/PMPP/III/2020 tanggal 13 Maret 2020.

e. *Asas Profesionalisme*, adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa penerbitan obyek gugatan telah diterbitkan oleh Tergugat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), Bahwa penerbitan obyek gugatan adalah dalam rangka menyelesaikan tumpang tindih sertipikat dari sisi administrasinya.

f. *Asas Akuntabilitas*, adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir kegiatan Penyelenggaraan Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa tindakan Tergugat dengan menerbitkan obyek gugatan merupakan bentuk penyelesaian sebagai tindak lanjut pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 067/G/TUN/2017/PTUN.Smg tanggal 21 Maret 2018 jo. Nomor 110/B/2018/PT.TUN.Sby tanggal 25 Juli 2018 jo. Nomor 616 K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 jo Nomor 128 PK/TUN/2019 tanggal 3 Oktober 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam hal timbul

Hlm. 69 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



sengketa perdata maka yang dapat menyelesaikan adalah para pihak dan bukan Tergugat selaku Pejabat administrasi.

4. Bahwa dengan demikian penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tanggal 3 Juni 2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA Berkedudukan di Kota Semarang Seluas 55.232 M² Terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap 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 Majelis Hakim yang terhormat, yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
- Menyatakan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tanggal 3 Juni 2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA Berkedudukan di Kota Semarang

Hlm. 70 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seluas 55.232 M² Terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, sah menurut hukum.

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Jawabannya melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 26 Agustus 2020 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI mengetahui adanya perkara tata usaha negara Nomor 50/G/2020/PTUN.SMG. berdasarkan Surat Panggilan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 50/G/2020/PTUN.SMG, tanggal 29 Juli 2020 yang pada pokoknya menyampaikan kepada ANASTASIA PRIASTUTIRINI qq. ANIK RAHMAWATI (ic. TERGUGAT II INTERVENSI) supaya hadir untuk dimintai keterangannya dalam perkara Nomor 50/G/2020/PTUN.SMG dengan pihak-pihak :

- PT. SUNINDO PROPERTY JAYA sebagai :
PENGGUGAT

Melawan :

- KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWATENGAH sebagai : TERGUGAT.

2. Bahwa yang menjadi Obyek Gugatan dalam perkara aquo, adalah "Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah, Tanggal 3 Juni 2020 Nomor : 06/ Pbt/BPN-33/VI/2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/ Ngesrep Tercatat Atas Nama PT.Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang Seluas 55.232 m² Terletak Di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap.

Hlm. 71 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



3. Bahwa untuk membela hak-hak dan kepentingannya, TERGUGAT II INTERVENSI melalui surat Nomor 03/BPR/ADV/VIII/2020, tanggal 10 Agustus 2020 telah mengajukan Permohonan INTERVENSI dalam perkara aquo; bahwa hal tersebut sesuai dan berdasarkan ketentuan Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara .

4. Bahwa Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo pada tanggal 12 Agustus 2020 telah menjatuhkan putusan sela yang amarnya sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan INTERVENSI dari Pemohon INTERVENSI.
- Menyatakan Pemohon INTERVENSI sebagai pihak dalam perkara tata usaha negara Nomor 50/G/2020/PTUN.SMG. sebagai TERGUGAT II INTERVENSI.
- Menetapkan biaya perkara akan diperhitungkan bersama-sama dalam putusan akhir.

5. Bahwa dengan demikian, maka TERGUGAT II INTERVENSI berhak untuk membela hak-hak dan kepentingannya sehubungan dengan perkara tata usaha negara Nomor 50/G/ 2020/ PTUN.SMG ini.

DALAM EKSEPSI :

Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI dengan tegas Menolak dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT tanpa kecuali.

1. Eksepsi Kesatu.

Obyek Gugatan Penggugat Bukan Putusan Tata Usaha Negara.

- 1) Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara A quo.
- 2) Bahwa yang menjadi Obyek Gugatan PENGGUGAT dalam perkara Aquo adalah mengenai "Surat Keputusan Tanggal 3 Juni

Hlm. 72 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



2020 Nomor : 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang Seluas 55.232 m2 Terletak Di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap".

3) Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara :

- Pasal 1 ayat (3) menyatakan :

"Putusan 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 kongrit, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".

- Pasal 2 ayat (1) huruf e menyatakan :

"Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara meliputi :

e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan Badan Peradilan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku"

3) Bukan Surat Keputusan Tanggal 3 Juni 2020 Nomor:06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang Seluas 55.232 m2 Terletak Di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, Adalah Bukan Merupakan Keputusan Tata Usaha Negara.-----

Hlm. 73 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



4) Bahwa sebab Surat Keputusan Nomor : 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tanggal 3 Juni 2020 sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap Tidak Mengandung Beslissing, sedang suatu Keputusan disebut Keputusan Tata Usaha Negara karena ada unsur Beslissing dan Wilsvorming dari Pejabat yang Berwenang mengeluarkan Surat Keputusan tersebut dan harus mempunyai sifat norma hukum yang Individual dan Konkrit.

5) Bahwa oleh karena itu, maka Surat Keputusan Nomor : 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 Tanggal 3 Juni 2020 yang dijadikan obyek / dasar gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi persyaratan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009" Pasal 1 angka 3 / Pasal 1 angka 9 dan Pasal 2 ayat (1) huruf e.

6) Bahwa oleh karena itu, maka berdasarkan / Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, maka Surat Keputusan Nomor 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 Tanggal 3 Juni 2020 sebagai Pelaksanaan atas Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, Bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.

7) Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah ubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan bahwa yang menjadi Obyek Gugatan di Pengadilan TataUsaha Negara adalah sengketa mengenai Surat Keputusan Tata Usaha Negara.

8) Bahwa karena Obyek gugatan PENGGUGAT adalah Surat Keputusan Tanggal 3 Juni 2020 Nomor : 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 merupakan Surat Keputusan sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap dan merupakan

Hlm. 74 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Keputusan Tata Usaha Negara, maka gugatan Penggugat wajib ditolak secara keseluruhan oleh, atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Eksepsi Kedua.

Bahwa PENGGUGAT Tidak Mempunyai Kedudukan / Legal Standing sebagai PENGGUGAT.

1)-----

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT JEFFRY HOSEA, Direktur berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Perseroan Terbatas PT. Sunindo Property Jaya No. 1 tanggal 2 Agustus 2018 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris HERMIN BUDISETYASIH,S.H.,MKn,Adalah Tidak Sah dan Tidak Berdasarkan Hukum.

2)-----

Bahwa JEFFRY HOSEA Tidak mempunyai kedudukan sebagaiDirektur Perseroan Terbatas PT. Sunindo Property Jaya, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Perseroan Terbatas PT. Sunindo Property Jaya No. 1 tanggal 2 Agustus 2018 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris HERMIN BUDISETYASIH,S.H., MKn.

3)-----

Bahwa sebab berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 Tentang "PERSEROAN TERBATAS" Pasal 94 ayat (1) menyatakan "Anggota Direksi diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dan Pasal 98 ayat (1) Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan.

4)-----

Bahwa berdasarkan UU No. 40 Tahun 2007 Jelas yang berhak mewakili Perseroan di dalam maupun di luar adalah Direksi dan Seorang Direksi harus diangkat melalui mekanisme Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS);

Hlm. 75 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



5)-----

Bahwa oleh karena itu, maka pengangkatan JEFFRY HOSEA sebagai Direktur PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Diluar Rapat Perseroan Terbatas PT. Sunindo Property Jaya No. 1 tanggal 2 Agustus 2018 yang dibuat Notaris HERMIN BUDISETYASIH, S.H., MKn, tidak berdasarkan Pasal 94 ayat (1) UU No. 40 Tahun 2007, sehingga pengangkatan JEFFRY HOSEA sebagai Direktur PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, Adalah Tidak Sah dan Tidak Berdasarkan Hukum.

6)-----

Bahwa dengan demikian, maka JEFFRY HOSEA yang bertindak sebagai Direktur PT. SUNINDO PROPERTY JAYA dan memberi Kuasa kepada ACE WAHYUDIN, S.H. dkk sebagai PENGGUGAT guna mengajukan gugatan terhadap Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah sebagai TERGUGAT adalah Tidak Sah dan Tidak Berdasarkan Hukum.

7)-----

Bahwa selai itu PENGGUGAT(PT. SUNINDO PROPERTY JAYA) BUKAN LAGI sebagai pemilik tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 165/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya.

8)-----

Bahwa sebab berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 67/G/2017/PTUN.SMG, tanggal 21 Maret 2018 jo. putusan Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 110/B/2018/PT.TUN.SBY, tanggal 25 Juli 2018 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 616 K/TUN/2018, tanggal 27 Nopember 2018 jo. putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 128 PK/TUN/2019 tanggal 3 Oktober 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), bahwa tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep, atas nama pemegang hak PT.

Hlm. 76 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Sunindo Property Jaya (PENGGUGAT) dinyatakan Batal dan Dicabut.

9)-----

Bahwa oleh karena tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep milik PENGGUGAT sudah dinyatakan Batal, maka PENGGUGAT bukan lagi sebagai Pemilik tanah, sehingga PENGGUGAT tidak mempunyai Kualifikasi sebagai PENGGUGAT dan tidak mempunyai kedudukan hukum / legal standing untuk mengajukan gugatan a quo.

2.-----

Eksepsi Ketiga.

Gugatan PENGGUGAT Ne Bis In Idem.

1) Bahwa Obyek Gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo adalah "Surat Keputusan, Tanggal 3 Juni 2020 Nomor : 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang Seluas 55.232 m2 Terletak Di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap".

2) Bahwa Obyek Gugatan dalam perkara A quo adalah tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep atas nama PT.SUNINDO PROPERTY JAYA dan Subyek Gugatan dalam perkara a quo adalah

- PT. SUNINDO PROPERTY JAYA sebagai
.....PENGGUGAT

Melawan :

- Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah (BPN) sebagai TERGUGAT dan
- ANIK RAHMAWATI sebagai TERGUGAT II INTERVENSI.

Hlm. 77 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



3) Bahwa sedangkan Obyek Gugatan dalam perkara Nomor 67/G/2017/ PTUN. SMG. jo. Nomor.110/B/2018/PT.TUN.SBY Jo.Nomor 616 K/TUN/2018, Jo. Nomor.128 PK/TUN/2019 yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) adalah tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.165/Ngesrep atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYAdanSubyek Gugatan adalah :

- ANIK RAHMAWATI sebagai
.....PENGGUGAT

melawan :

- Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang(BPN) sebagai TERGUGAT dan
- PT. SUNINDO PROPERTY JAYA sebagai TERGUGAT II INTERVENSI .

4) Bahwa oleh karena itu, maka sudah jelas ternyata baik Subyek maupun Obyek dalam perkara A quo dengan perkara Nomor 67/G/2017/PTUN.SMG. jo. Nomor 110/B/2018/PT.TUN.SBY. Jo .Nomor 616 K/TUN/2018, Jo. Nomor 128 PK/TUN/ 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) Adalah SAMA, maka gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo adalah Ne Bis In Idem.

3. Bahwa dengan demikian, maka berdasarkan Eksepsi Kesatu, Eksepsi Kedua, dan Eksepsi Ketiga gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa secara mutatis mutandis, TERGUGAT II INTERVENSI mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang agar dalil-dalilnya yang tertera dalam Bab Eksepsi dianggap termuat dan terbaca kembali dalam Bab Pokok Perkara.

1. Terhadap Butir 1 :

Hlm. 78 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



1)-----

Bahwa TERGUGAT.II INTERVENSI (ANIK RAHMAWATI) menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT Butir. 1 tanpa kecuali.

2)-----

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT butir 1 menyatakan :

“Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah atas tanah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep seluas 55.232 m2 tercatat atas nama PT. Sunindo Property Jaya, dengan Surat Ukur Nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang” Adalah Mengada-ada dan Tidak Berdasarkan Hukum.

3)-----

Bahwa sebabberdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 67/G/2017/PTUN.SMG, tanggal 21 Maret 2018 jo. putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 110/B/2018/PT.TUN.SBY, tanggal 25 Juli 2018 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 616 K/TUN/2018, tanggal 27 Nopem ber 2018 jo. putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 128 PK/TUN/2019, tanggal 03 Oktober 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde),Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep, Surat Ukur Nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 dengan luas 75.304 meter persegi atas nama pemegang hak PT. Sunindo Property Jaya berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, Dinyatakan Batal dan Mewajib kan kepada TERGUGAT (Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang) untuk Mencabut.

4)-----

Bahwa oleh karena PENGGUGAT Bukan lagi sebagai Pemilik atas tanah “Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep tersebut”,

Hlm. 79 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



sehingga PENGGUGAT Tidak mempunyai kapasitas/legal standing sebagai PENGGUGAT.

5)-----

Bahwa dengan demikian, maka gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard).

2)-----

Terhadap Butir 3, 4, 5 dan 6 :

- 1) Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI (ANIK RAHMAWATI) menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT Butir 2, 3, 4, 5 dan 6 kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II INTERVENSI.
- 2) Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT butir 2, 3, 4, 5 dan 6 yang menyatakan : Riwayat tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngerserp seluas 55.323 m² atas nama PT.Sunindo Property Jaya yang terbit lebih dahulu tumpang tindih dengan tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI (ANIK RAHMAWATI) Sertipikat Hak Milik Nomor 1520/Ngesrep, seluas ± 9.157 m² dengan Surat dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1576/Ngesrep, seluas ± 5.077 m², Adalah Tidak Benar dan Tidak Berdasarkan Hukum.
- 3) Bahwa sebab berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tanggal 21 Maret 2018 Nomor 67/G/2017/PTUN.SMG, Mengenai Riwayat Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngerserp seluas 55.323 m² atas nama PT.Sunindo Property Jaya yang tumpang tindih dengan tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI (ANIK RAHMAWATI) Sertipikat Hak Milik Nomor 1520/ Ngesrep, seluas + 9.157 m² dengan Surat dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1576/ Ngesrep, seluas + 5.077 m² tersebut hanya merupakan pengulangan Jawaban TERGUGAT II INTERVENSI (PT. SUNINDO PROPERTY JAYA) pada halaman 25 s/d 29 dalam Perkara Nomor 67/G/2017/PTUN.SMG.

Hlm. 80 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



4) Bahwa PENGUNGAT mendalilkan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 165/Ngesrep seluas 75.304 m² atas nama PT. Sunindo Property Jaya telah dilakukan pemisahan seluas 10.618 m² dan terbit 47 Sertipikat, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Ngesrep s/d 447/Ngesrep (tanggal 23 Januari 2014) dan dilakukan pemisahan kembali seluas 9.454 m² dan terbit 64 Sertipikat, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 520/Ngesrep s/d 583/ Ngesrep (tanggal 9 Januari 2017), sehingga sisa luas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 165/Ngesrep saat ini menjadi 55.232 m².

5) Bahwa selain itu Majelis Hakim Majelis Hakim memeriksa Perkara Nomor 67/G/ 2017/PTUN.SMG sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya halaman 70 alinea 2 menyatakan : "Menimbang bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat tanggal 26 Februari 2018 menunjukkan telah terjadi tumpang tindih sebagian atas tanah milik Penggugat dengan tanah milik Tergugat II Intervensi".

6) Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat terbukti Tanah sertipikat Hak Milik No. 1520/Ngesrep dan seripikat Hak Milik No. 1576/Ngesrep milik ANIK RAHMAWATI yang berada dilokasi tersebut telah terjadi tumpang tindih dengan tanah sertipikat Hak Guna Bangunan No. 165/Ngesrep milik PT. SUNINDO PROPERTY JAYA;

7) Bahwa terlebih lagi Majelis Hakim memeriksa Perkara Nomor 67/G/2017/PTUN. SMG dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 62 s/d 77 secara panjang lebar dan mendetail mengenai Riwayat tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep seluas 55.323 m² atas nama PT.Sunindo Property Jaya dan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1520/Ngesrep, seluas ± 9.157 m² dengan Surat dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1576/Ngesrep, seluas ± 5.077 m².

Hlm. 81 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



8) Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 67/G/2017/PTUN.SMG, tanggal 21 Maret 2018, maka terbukti bahwa Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1520/Ngesrep, seluas ± 9.157 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1576/Ngesrep, seluas ± 5.077 m² keduanya atas nama ANIK RAHMAWATI telah terbit lebih dahulu dari pada tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngerserp seluas 55.323 m² atas nama PT.Sunindo Property Jaya dan telah terjadi tumpang tindih (Overlap).

9) Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 67/ G/2017/PTUN.SMG, tanggal 21 Maret 2018 jo. putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 110/B/2018/PT.TUN.SBY, tanggal 25 Juli 2018 jo. Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 616 K/TUN/2018, tanggal 27 Nopember 2018 jo. putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 128 PK/TUN/2019, tanggal 03 Oktober 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) “Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep, Surat Ukur Nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 dengan luas 75.304 meter persegi atas nama pemegang hak PT. Sunindo Property Jaya berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang “Dinyatakan Batal dan Dicabut;

10) Bahwa guna pelaksanaan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tanggal 21 Maret 2018 Nomor 67/G/2017/PTUN.SMG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 25 Juli 2018 Nomor 110/B/2018/ PT.TUN.SBY Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesiatanggal 27 Nopember 2018 Nomor 616 K/TUN/ 2018 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tanggal 3 Oktober 2019 Nomor 128 PK/TUN/2019 telah Berkekuatan Hukum

Hlm. 82 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Tetap (inkracht van gewijsde) tersebut, maka TERGUGAT II INTERVENSI pada tanggal 18 Januari 2020 mengajukan permohonan Pencatatan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngersep atas nama PT. Sunindo Property Jaya.

11) Bahwa berdasarkan permohonan TERGUGAT II INTERVENSI tersebut, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah mengeluarkan Surat Keputusan, Tanggal 3 Juni 2020 Nomor : 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tentang "Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang Seluas 55.232 m2 Terletak Di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap".

12) Bahwa oleh karena berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor : 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang Seluas 55.232 m2 Terletak Di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah Telah Dibatalkan, maka dalil-dalil PENGGUGAT butir. 2, 3, 4, 5 dan 6 Hanya Mengada-ada dan Tidak Berdasarkan Hukum.

13) Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah dalil-dalil gugatan PENGGUGAT butir. 2, 3, 4, 5 dan 6 ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard).

3.-----

Terhadap Butir . 7 :

1) Bahwa TERGUGAT. II INTERVENSI (ANIK RAHMAWATI) dengan tegas Menolak dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT Butir 7

Hlm. 83 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT.II INTERVENSI.

2) Bahwa dalil – dalil Gugatan PENGGUGAT Butir 7 Menyatakan “Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Tanggal 3 Juni 2020 Nomor : 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang Seluas 55.232 m2 Terletak Di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap” dalam pertimbangan Point 1, Point 2, Point 3, Point 4, Point 5, Point 6, Point 7, Point 8 dan Point 9 Tidak sesuai dengan Amar Putusan Peninjauan Kembali Nomor 128 PK/TUN/ 2019.

3) Bahwa PENGGUGAT Keberatan/Tidak sependapat atas pertimbangan “Surat Keputusan Nomor : 06/Pbt/BPN-33/VI/2020, tanggal 3 Juni 2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 165/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya sebagaimana tersebut dalam pertimbangan Point 1, Point 2, Point 3, Point 4, Point 5, Point 6, Point 7, Point 8 dan Point 9, Adalah Salah Besar dan Tidak Beralasan serta Tidak Berdasarkan Hukum.

4) Bahwa sebab Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tanggal 3 Oktober 2019 Nomor 128 PK/TUN/2019 Pembatalan dan Mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang seluas 75.304 m2, sedangkan TERGUGAT dalam Surat Keputusan Tanggal 3 Juni 2020 Nomor : 06/ Pbt/BPN-33/VI/2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang Seluas 55.232 m2, adalah Sudah Tepat dan Berdasarkan hukum.

Hlm. 84 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



5) Bahwa sebab baik Data Fisik dilapangan dan Data Yuridis sebagaimana dalam Validasi Buku Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Semarang diperoleh Data Luas Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 165/Ngesrep atas nama PT. Sunindo Property Jaya tinggal seluas 55.232 m², berdasarkan :

- Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 04/BA.LP//2020 tanggal 22 Januari 2020
- Analisis Perkara Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 01/PP//PMPP/ 2020.
- Hasil Pengkajian Perkara Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasioanl Propinsi Jawa Tengah tanggal 12 Maret 2020.
- Berita Acara Pelaksanaan Internal Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah nomor 28/PMPP/IV/2020 tanggal 29 April 2020.

6) Bahwa Pengakuan PENGGUGAT yang menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep luasnya 55.232 m² sebagaimana tersebut dalam :

- Dalam Putusan Perkara No. 67/G/2020/PTUN.SMG pada Halaman 23-24 sebagaimana Jawaban TERGUGAT II INTERVENSI (PT. SUNINDO PROPERTY JAYA) Menyatakan :
"Bahwa Tergugat II Intervensi memiliki Obyek Sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan No 165/Ngesrep dengan luas 75.304 m², faktanya Sertipikat Hak Guna Bangunan No 165/Ngesrep dengan luas 75.304 m², telah dilakukan pemecahan/split menjadi 112 bidang sekaligus 112 Sertipikat Hak Guna Bangunan, dimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No165/Ngesrep sekarang luasnya berubah menjadi 55.232 m²;
- Gugagat PENGGUGAT pada Halaman 11 Butir 5 menyatakan :

Hlm. 85 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



“PENGGUGAT menerima penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 165/Ngesrep seluas 75.304 m² atas nama PT. Sunindo Property Jaya telah dilakukan pemisahan seluas 10.618 m² dan terbit 47 Sertipikat, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Ngesrep s/d 447/Ngesrep (tanggal 23 Januari 2014) dan dilakukan pemisahan kembali seluas 9.454 m² dan terbit 64 Sertipikat, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 520/Ngesrep s/d 583/Ngesrep (tanggal 9 Januari 2017), sehingga sisa luas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 165/Ngesrep saat ini menjadi 55.232 m².

7) Bahwa sebab Pertimbangan TERGUGAT dalam menerbitkan “Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah, Tanggal 3 Juni 2020 Nomor : 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang Seluas 55.232 m² Terletak Di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap” tersebut berdasarkan pada putusan Nomor 67/G/2017/PTUN.SMG, Jo. Nomor 110/B/2018/PT.TUN. SBY Jo. Nomor 616 K/TUN/ 2018 jo. Nomor 128 PK/TUN/ 2019 telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*).

8) Bahwa tidaklah berlebihan TERGUGAT II INTERVENSI sampaikan kronologogis perkara tersebut sebagai berikut :

a. Riwayat tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1520/Ngesrep, seluas + 9.157 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1576/Ngesrep, seluas ± 5.077 m² milik TERGUGAT II INTERVENSI (ANIK RAHMAWATI) yang Tumpang Tindih (Overlap) dengan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep seluas 55.323 m² milik PENGGUGAT (PT.SUNINDO PROPERTY JAYA);

Hlm. 86 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



b. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tanggal 21 Maret 2018 Nomor 67/G/2017/PTUN.SMG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 25 Juli 2018 Nomor 110/B/2018/PT.TUN.SBY Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 27 Nopember 2018 Nomor 616 K/TUN/2018 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tanggal 3 Oktober 2019 Nomor 128 PK/TUN/2019 telah Berkekuatan Hukum Tetap (inkracht van gewijsde).

9) Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI (ANIK RAHMAWATI) adalah pemilik yang sah atas 2(dua) bidang tanah, yaitu :

a. Sertipikat Hak Milik Nomor 1520/Ngesrep, seluas \pm 9.157 m2 dengan Surat Ukur nomor 6556/1994 tanggal 4 Agustus 1994 atas nama ANIK RAHMAWATI diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 1 September 1994.

b. Sertipikat Hak Milik Nomor 1576/Ngesrep, seluas \pm 5.077 m2 dengan Surat Ukur Nomor 4682/1992 tanggal 29 Juli 1992 atas nama ANIK RAHMAWATI diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 1 Desember 1994.

10) Bahwa sedangkan PENGGUGAT (PT. Sunindo Property Jaya) sebagai pemilik 2(dua) bidang tanah, yaitu :

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep, seluas 75.304 m2 dengan Surat Ukur nomor.00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 atas nama PT. SUNINDO PROPERTY JAYA, diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 18 Juni 2010;

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 360/Ngesrep, Surat Ukur Nomor 00022/ Ngesrep/2013 tanggal 20 Maret 2013 luas 7.098 m2 atas nama PT.SUNINDO PROPERTY JAYA diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 21 Maret 2013.

Hlm. 87 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



11) Bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin TERGUGAT II INTERVENSI, PENGGUGAT melakukan Pengerukan tanah dan Mendirikan BALIHO diatas tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI tersebut, ternyata telah terjadi Tumpang Tindih/Overleping Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 360/Ngesrep milik PENGGUGAT (PT. SUNINDO PROPERTY JAYA) tersebut menumpang diatas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1520/Ngesrep dan Sertipikat Hak Milik Nomor.1576/Ngesrep milik TERGUGAT II INTERVENSI (ANIK RAHMA WATI) yang telah terbit 16 (enam belas) tahun lebih dahulu.

12) Bahwa atas kejadian tersebut TERGUGAT II INTERVENSI mengadukan masalah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.165/Ngesrep tersebut, kemudian diadakan Penyelesaian (Mediasi) di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan karena Mediasi Tidak Berhasil, maka Kantor Pertanahan Kota Semarang menyarankan untuk memepuh Jalur Hukum.

13) Bahwa selanjutnya TERGUGAT II INTERVENSI (ANIK RAHMA WATI) sebagai PENGGUGAT dengan surat gugatannya tertanggal 23 Oktober 2017 mengajukan gugatan Pembatalan SHBG Nomor 165/Ngesrep dan SHGB Nomor 360/Ngeserep keduanya PENGGUGAT (PT.Sunindo Property Jaya) terhadap Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai TERGUGAT di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang terdaftar dengan Nomor 67/G/2017/PTUN.SMG.

14) Bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 21 Maret 2018 Nomor 67/G/2017/PTUN.SMG menjatuhkan putusan dengan dictum berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Eksepsi :

Hlm. 88 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengalihkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal :
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep, Surat Ukur Nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 dengan luas 75.304 meter persegi atas nama pemegang hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 360/Ngesrep, Surat Ukur Nomor 00022/Ngesrep 2013 tanggal 20 Maret 2013 dengan luas 7.098 meter persrgi atas nama pemegang hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut :
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.165/Ngesrep, Surat Ukur Nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 dengan luas 75.304 meter persegi atas nama pemegang hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan kota Semarang;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 360/Ngesrep, Surat Ukur Nomor 00022/Ngesrep/2013 tanggal 20 Maret 2013 dengan luas 7.098 meter persrgi atas nama pemegang hak PT. SUNINDO PROPERTY JAYA berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Hlm. 89 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/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)



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

15) Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 67/ G/2017/PTUN.SMG, tanggal 21 Maret 2018 tersebut Tergugat II Intervensi (PT.Sunindo Property Jaya) menyatakan Banding.

16) Bahwa kemudian Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 25 Juli 2018 Nomor.110/B/2018/PT.TUN.SBY menjatuhkan putusan dengan dictum berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat II Intervensi;
- Menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 67/G/ 2017/PTUN.SMG.tanggal 21 Maret 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat Peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah).

17) Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 110/B/2018/PT.TUN.SBY tanggal 25 Juli 2018 tersebut Tergugat II Intervensi (PT. Sunindo Property Jaya) menyatakan Kasasi.

18) Bahwa kemudian Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 616 K/TUN/ 2018 pada tanggal 27 Nopember 2018 menjatuhkan putusan dengan dictum berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

Hlm. 90 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT. SUNINDO PROPERTY JAYA;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 110/B/2018/PT.TUN.SBY, tanggal 25 Juli 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 67/G/2017/PTUN. SMG. tanggal 21 Maret 2018;

MENGADILI SENDIRI :

1. Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
3. Menghukum Termohon Kasasi membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp. 500.000.00 (lima ratus ribu rupiah).

19) Bahwa terhadap putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 616 K/TUN/2018 tanggal 27 Nopember 2018 tersebut PENGGUGAT (ANIK RAHMA WATI)/TERGUGAT II INTERVENSI mengajukan permohonan Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung Republik Indonesia.

20) Bahwa kemudian Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 128 PK/TUN/ 2019 pada tanggal 3 Oktober 2019 menjatuhkan putusan dengan dictum berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

- 1) Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Kembali ANIK RAHMAWATI;
- 2) Membatalkan putusan Mahkamah Agung Nomor 616 K/TUN/2018, tanggal 27 Nopember 2018.

MENGADILI KEMBALI :

Dalam Eksepsi :

Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

Hlm. 91 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengalihkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal :
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep, Surat Ukur Nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 dengan luas 75.304 meter persegi atas nama pemegang hak PT. Sunindo Property Jaya berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 360/Ngesrep, Surat Ukur Nomor 00022/Ngesrep/2013 tanggal 20 Maret 2013 dengan luas 7.098 meter persrgi atas nama pemegang hak PT. Sunindo Property Jaya berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut :
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep, Surat Ukur nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 dengan luas 75.304 meter persegi atas nama pemegang hak PT. Sunindo Property Jaya berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 360/Ngesrep, Surat Ukur Nomor 00022/Ngesrep/2013 tanggal 20 Maret 2013 dengan luas 7.098 meter persrgi atas nama pemegang hak Sunindo Property Jaya berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.
4. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan yang pada Peninjauan Kembali ditetapkan sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Hlm. 92 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/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)



21) Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 67/G/2017/ PTUN.SMG, tanggal 21 Maret 2018 jo. putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 110/B/2018/PT.TUN.SBY, tanggal 25 Juli 2018 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 616 K/TUN/2018, tanggal 27 Nopember 2018 jo. putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.128 PK/TUN/2019,tanggal 03 Oktober 2019 yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) “Menyatakan Batal” dan “Mewajibkan TERGUGAT Untuk Mencabut:

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep, Surat Ukur Nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010 dengan luas 75.304 meter persegi atas nama pemegang hak PT. Sunindo Property Jaya berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 18 Juni 2010 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang;
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 360/Ngesrep, Surat Ukur Nomor 00022/ Ngesrep/2013 tanggal 20 Maret 2013 dengan luas 7.098 meter persegi atas nama pemegang hak PT. Sunindo Property Jaya berkedudukan di Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2013 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

22) Bahwa guna pelaksanaan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tanggal 21 Maret 2018 Nomor 67/G/2017/PTUN.SMG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 25 Juli 2018 Nomor 110/B/2018/ PT.TUN. SBY Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 27 Nopember 2018 Nomor 616 K/TUN/ 2018 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tanggal 3 Oktober 2019 Nomor 128 PK/TUN/2019 telah Berkekuatan Hukum Tetap (inkracht van gewijsde) tersebut, maka TERGUGAT II INTERVENSI (ANIK RAHMAWATI) pada tanggal 18 Januari 2020 mengajukan

Hlm. 93 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



permohonan Pencatatan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngersep atas nama PT. Sunindo Property Jaya.

23) Bahwa berdasarkan permohonan TERGUGAT II INTERVENSI tersebut, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah mengeluarkan "Surat Keputusan, Tanggal 3 Juni 2020 Nomor : 06/Pbt/BPN-33/ VI/2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang Seluas 55.232 m² Terletak Di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap".

24) Bahwa sebab berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tanggal 21 Maret 2018 Nomor 67/G/2017/PTUN.SMG, mengenai Riwayat tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngerserp seluas 55.323 m² atas nama PT.Sunindo Property Jaya yang tumpang tindih dengan tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI (ANIK RAHMAWATI) Sertipikat Hak Milik Nomor 1520/Ngesrep, seluas ± 9.157 m² dengan Surat dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1576/Ngesrep, seluas ± 5.077 m² tersebut telah diuraikan oleh PENGGUGAT merupa kan Pengulangan Jawaban PENGGUGAT sebagai TERGUGAT II Intervensi pada halaman 25 s/d 29 dan hal tersebut telah dipertimbangkan secara Panjang lebar oleh Majelis Hakim pemeriksa Perkara Nomor 67/G/2017/PTUN.SMG, sebagaimana tersebut dalam putusannya pada halaman 62 s/d 77.

25) Bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 67/G/2017/ PTUN.SMG, tanggal 21 Maret 2018, maka terbukti bahwa Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1520/Ngesrep, seluas ± 9.157 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1576/Ngesrep, seluas ± 5.077 m² keduanya atas nama ANIK

Hlm. 94 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



RAHMAWATI telah terbit lebih dahulu dari pada tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngerserp seluas 55.323 m² atas nama PT.Sunindo Property Jaya dan telah terjadi tumpang tindih (Overlap).

26) Bahwa tanah PENGUGAT Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 165/ Ngesrep seluas 75.304 m² atas nama PT. Sunindo Property Jaya telah dilaku kan pemisahan seluas 10.618 m² dan terbit 47 Sertipikat, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Ngesrep s/d 447/Ngesrep (tanggal 23 Januari 2014) dan dilakukan pemisahan kembali seluas 9.454 m² dan terbit 64 Sertipikat, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 520/Ngesrep s/d 583/Ngesrep (tanggal 9 Januari 2017), sehingga sisa luas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 165/Ngesrep saat ini menjadi 55.232 m².

27) Bahwa Obyek tanah sengketa secara fisik dilapangan nyata-nyata dikuasai oleh TERGUGAT II INTERVENSI (ANIK RAHMAWATI) dimana diatas tanah tersebut terdapat pohon dan tanaman liar dengan batas kawat berduri dan patok sebagaimana hasil pemeriksaan lapangan Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 04/BA.LAP/II/2020 tanggal 22 Januari 2020.

28) Bahwa timbulnya Gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT II INTERVENSI (ANIK RAHMAWATI) dalam Perkara Nomor 67/G/2020/PTUN.SMG adalah karena adanya Pengerukan dan pemerataan tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI oleh PENGUGAT (PT. SUNINDO PROPERTY JAYA) sampai dilakukan Pemeriksaan Lapangan Oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 04/BA.LAP/II/2020 tanggal 22 Januari 2020 Obyek Sengketa secara fisik dan yuridis dikuasai oleh TERGUGAT II INTERVENSI.

29) Bahwa dengan demikian, maka "Surat Keputusan Nomor : 06/Pbt/BPN-33/VI/ 2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna

Hlm. 95 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Bangunan Nomor: 165/ Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang Seluas 55.232 m2 Terletak Di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, Tanggal 3 Juni 2020” yang dilakukan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tanggal 3 Oktober 2019 Nomor 128 PK/TUN/2019 telah Berkekuatan Hukum Tetap (inkracht van gewijsde) Adalah Sudah Tepat dan Berdasarkan Hukum.

30) Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah gugatan PENGGUGAT Butir 7 ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*).

4.-----

Terhadap Butir . 8 :

1. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI (ANIK RAHMAWATI) menolak dengan tegas dalil-dalil Butir 8 kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II INTERVENSI.

2. Bahwa dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT Butir 8 menyatakan “Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor : 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang seluas 55.232m2 Terletak Di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, Tanggal 3 Juni 2020”, Melanggar :

- 1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasioanal Nomor 9 Tahun 1999 tentang “Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Haka Atas Tanah Negara Dan Pengelolaan Pasal 124 ayat (2)
- 2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasioanal Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 tentang “Pengelolaan Pengkajian

Hlm. 96 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Dan Penanganan Kasus Pertanahan Pasal 55 ayat (2), Pasal 64 ayat (3) huruf c dan Pasal 71 ayat (2), huruf a.

3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang "Penyelesaian Kasus Pertanahan" Pasal 49 ayat (2).

4) Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1999 tentang Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi Kolusi dan Nepotisme.

Adalah Sangat Mengada-Ada dan Salah Besar serta Tidak Berdasarkan Hukum.

3. Bahwa selaki lagi TERGUGAT II INTERVENSI sampaikan "Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor : 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan.

Nomor: 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang Seluas 55.232 m2 Terletak Di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, Tanggal 3 Juni 2020", Bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara.

4. Bahwa sebab Surat Keputusan Nomor : 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 Tanggal 3 Juni 2020 diterbitkan oleh TERGUGAT (Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah) Adalah sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, diterbitkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960;
- 2) Undang-Undang No. 25 Tahun 2009;
- 3) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014;
- 4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997;

Hlm. 97 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



- 5) Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 47 Tahun 2020;
- 6) Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 48 Tahun 2020;
- 7) Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997;
- 8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 2015;
- 9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016;
- 10) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 38 Tahun 2016;

5. Bahwa berdasarkan Pasal 72 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 menyatakan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 telah Dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

6. Bahwa Surat Keputusan Nomor : 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 Tanggal 3 Juni 2020 yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap Tidak Mengandung Beslissing, sedang suatu Keputusan disebut Keputusan Tata Usaha Negara karena ada unsur Beslissing dan Wilsvorming dari Pejabat yang Berwenang mengeluarkan Surat Keputusan tersebut dan harus mempunyai sifat norma hukum yang Individual dan Konkrit.

7. Bahwa oleh karena itu, maka Surat Keputusan Nomor : 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 Tanggal 3 Juni 2020 yang dijadikan dasar gugatan Penggugat tidak memenuhi persyaratan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009” Pasal 1 angka 9, menyatakan :

“Putusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi

Hlm. 98 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.

8. Bahwa oleh karena itu, maka berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor.51 Tahun 2009 Surat Keputusan Nomor: 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 Tanggal 3 Juni 2020 sebagai Pelaksanaan atas Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, Bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang wajib menolak gugatan Penggugat dalam perkara a quo, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*).

9. Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan bahwa yang menjadi Obyek Gugatan di Pengadilan TataUsaha Negara adalah sengketa mengenai Surat Keputusan Tata Usaha Negara.

10. Bahwa karena Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Tanggal 3 Juni 2020, Nomor : 06/Pbt/BPN-33/VI/ 2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang Seluas 55.232 m2 Terletak Di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, Bukan merupakan Keputusan Administrasi Negara, maka Gugatan PENGGUGAT **tidak** memenuhi syarat-syarat yang secara eksplisit dan jelas telah diatur dalam ketentuan Pasal 53 UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU No. 51 Tahun 2009

Hlm. 99 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 Peradilan Tata Usaha Negara.

11. Bahwa oleh karena itu, maka Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor : 06/Pbt/BPN-33/VII/2020 tanggal 3 Juni 2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang seluas 55.232 m² Terletak Di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, Adalah Sah Berdasarkan Hukum dan Bukan Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga 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 No. 5 Tahun 1986 Peradilan Tata Usaha Negara.

12. Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah Gugatan PENGGUGAT Butir 8 ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard).

III. PERMOHONAN :

Berdasarkan keterangan-keterangan, alasan-alasan dan dalil-dalil seperti diuraikan di atas, maka dengan ini TERGUGAT II INTERVENSI 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 untuk 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 :

Hlm. 100 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)
2. Menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor : 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT.Sunindo Property Jaya Berkedudukan Di Kota Semarang Seluas 55.232 m2 Terletak Di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, Tanggal 3 Juni 2020, adalah Sah dan berdasarkan hukum.
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya dan untuk menanggapi eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi Tentang Objek gugatan tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara sehingga tidak menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, maka Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa foto kopi surat yang telah dilegalisir, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya dengan diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-18, adalah sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Salinan akta pendirian PT. Sunindo Property Jaya tanggal 10 Maret 2008 Nomor 11 yang dibuat oleh Notaris Dewi Kusuma, S.H (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti P-2 : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor : AHU-62523.AH.01.01 Tahun 2008 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan tanggal 15 September 2008 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti P-3 : Salinan akta pernyataan keputusan rapat PT. Sunindo Property Jaya tanggal 10-06-2013 Nomor 01 yang dibuat oleh Notaris PPAT Esther Riawati Gunawan, S.H

Hlm. 101 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti P-4 : (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
Surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-AH.01.10-28544, tanggal 12 Juli 2013 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Sunindo Property Jaya, yang ditujukan kepada Notaris PPAT Esther Riawati Gunawan, S.H (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Bukti P-5 : Akta Pernyataan Keputusan diluar Rapat Perseroan Terbatas PT. Sunindo Property Jaya Nomor 01 tanggal 2 Agustus 2018 yang dibuat oleh Notaris Hermin Budisetyasih, S.H,M.Kn (Fotokopi sesuai dengan aslinya) ;
6. Bukti P-6 : Surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-AH.01.03-28700, tanggal 3 Agustus 2018 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Sunindo Property Jaya, yang ditujukan kepada Notaris Hermin Budisetyasih, S.H, M.Kn (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti P-7 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jawa Tengah Nomor : 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.165/Ngesrep tercatat atas nama PT.Sunindo Property Jaya berkedudukan di Kota Semarang seluas 55.232 m2 terletak di Kelurahan Ngesrep Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.(Fotokopi sesuai dengan fotokopi);
8. Bukti P-8 : Surat keberatan dari Penggugat kepada Tergugat Nomor : 054/Lo AW-S/Srt/VI/2020 tanggal 17 Juni 2020 perihal Keberatan atas terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jawa

Hlm. 102 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Tengah No.06/Pbt/BP-33/VI/2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.165/Ngesrep tercatat atas nama PT.Sunindo Property Jaya berkedudukan di Semarang seluas 55.232 m2 terletak di Kelurahan Ngesrep Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

(Fotokopi sesuai dengan aslinya);

9. Bukti P-9 : Tanda terima surat Penggugat Nomor : 054/Lo AW-S/Srt/VI/2020 tanggal 17 Juni 2020 kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jawa Tengah (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti P-10 : Tanda terima surat Penggugat Nomor : 054/Lo AW-S/Srt/VI/2020 tanggal 17 Juni 2020 yang diterima Kantor Pertanahan Kota Semarang. (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. Bukti P-11 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jawa Tengah No.MP.02.03/1242.2-33/VI/2020 tanggal 3 Juli 2020, Hal Keberatan atas terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jawa Tengah No.06/Pbt/BP-33/VI/2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.165/Ngesrep tercatat atas nama PT.Sunindo Property Jaya berkedudukan di Semarang seluas 55.232 m2 terletak di Kelurahan Ngesrep Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti P-12 : Print Out website Tracking Pos Indonesia dengan No tracking 50171C1TG001015 (Sesuai dengan print out). -
13. Bukti P-13 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep tercatat atas nama PT. Sunindo Property Jaya, terbit tanggal 18 Juni 2010 (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -

Hlm. 103 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bukti P-14 : Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 67/G/2017/PTUN.Smg tanggal 21 Maret 2018 (Fotokopi sesuai dengan salinan aslinya);
15. Bukti P-15 : Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 110/B/2018/PT.TUN.SBY tanggal 25 Juli 2018 (Fotokopi sesuai dengan salinan aslinya);
16. Bukti P-16 : Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 616 K/TUN/2018 tanggal 27 November 2020 (Fotokopi sesuai dengan salinan aslinya);
17. Bukti P-17 : Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 128 PK/TUN/2019 tanggal 3 Oktober 2020 (Fotokopi sesuai dengan salinan aslinya);
18. Bukti P-18 : Salinan akta perubahan tanggal 23 Agustus 2008 Nomor 25 yang dibuat oleh notaries Dewi Kusuma, S.H. (Fotokopi sesuai dengan aslinya).

Menimbang, bahwa untuk mendukung Eksepsi Tentang Objek gugatan tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara sehingga tidak menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, yang termuat dalam Jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang dilegalisir bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotokopinya dengan diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T- 6, adalah sebagai berikut :

1. Bukti T - 1 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.165/Ngesrep tercatat atas nama PT.Sunindo Property Jaya berkedudukan di Semarang seluas 55.232 m2 terletak di Kelurahan Ngesrep Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T - 2 : Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 67/G/2017/PTUN.SMG tanggal

Hlm. 104 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti T - 3 : 21 Maret 2018 (Fotokopi dari fotokopi);
Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara
Surabaya Nomor : 110/B/2018/PT.TUN.SBY tanggal 25
Juli 2018 (Fotokopi sesuai dengan legalisir)
4. Bukti T-4 : Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 616
K/TUN/2018 tanggal 27 November 2020 (Fotokopi
sesuai dengan legalisir);
5. Bukti T-5 : Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 128
PK/TUN/2019 tanggal 3 Oktober 2020 (Fotokopi sesuai
dengan legalisir);
6. Bukti T-6 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep,
Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang terbit tanggal
18 Juni 2010 (Fotokopi sesuai dengan legalisir);

Menimbang, bahwa untuk mendukung Eksepsi Tentang Objek gugatan bukan Keputusan Tata Usaha Negara sehingga tidak menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, yang termuat dalam Jawabannya. Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang dilegalisir bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotokopinya dengan diberi tanda bukti T.II.Intv-1 sampai dengan T.II.Intv-7, adalah sebagai berikut :

1. Bukti T.II.Intv.-1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 1520/Ngesrep
Kecamatan Banyumanik Kota Semarang atas nama
Anik Rahmawati terbit tanggal 1 September 1994
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T.II.Intv.-2 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 1576/Ngesrep
Kecamatan Banyumanik Kota Semarang atas nama
Anik Rahmawati terbit tanggal 1 Desember 1994
(Fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T.II.Intv.-3 : Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara
Semarang Nomor 67/G/2017/PTUN.SMG tanggal
21 Maret 2018 (Fotokopi sesuai dengan salinan
resmi);
4. Bukti T.II.Intv.-4 : Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha
Negara Surabaya Nomor : 110/B/2018/PT.TUN.SBY
tanggal 25 Juli 2018 (Fotokopi sesuai dengan

Hlm. 105 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



- salinan resmi)
5. Bukti T.II.Intv - 5 : Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 616 K/TUN/2018 tanggal 27 November 2020 (Fotokopi sesuai dengan salinan resmi);
 6. Bukti T.II.Intv - 6 : Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 128 PK/TUN/2019 tanggal 3 Oktober 2020 (Fotokopi sesuai dengan salinan resmi);
 7. Bukti T.II.Intv - 7 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.165/Ngesrep tercatat atas nama PT.Sunindo Property Jaya berkedudukan di Semarang seluas 55.232 m2 terletak di Kelurahan Ngesrep Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. (Fotokopi dari fotokopi)

Menimbang, bahwa oleh karena dalam sengketa ini Pihak Tergugat dan Pihak Tergugat II Intervensi mengajukan Eksepsi Tentang Objek gugatan tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara sehingga tidak menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mengambil sikap atas Eksepsi yang materinya terkait dengan Kompetensi Absolut pengadilan tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam tentang duduk sengketa di atas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 06/Pbt/BPN-33/VI/2020 Tentang Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan di Kota Semarang Seluas 55.232 M2 terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah

Hlm. 106 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, Diterbitkan Tertanggal 3 Juni 2020 (**bukti P-7 = bukti T-1 = bukti T.II Int-7**);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah menyampaikan Jawaban secara elektronik pada persidangan tanggal 19 Agustus 2020 dan Tergugat II Intervensi menyampaikan jawaban secara elektronik pada persidangan tanggal 26 Agustus 2020 yang di dalam jawaban keduanya memuat adanya eksepsi, salah satunya tentang objek gugatan tidak termasuk dalam pengertian keputusan tata usaha negara sehingga tidak menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, yang materinya terkait dengan Kompetensi Absolut pengadilan, sehingga sebelum mempertimbangkan hal-hal mengenai pokok perkaranya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi tersebut sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya mendalilkan hal-hal yang berkaitan dengan kompetensi absolut sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat pada pokoknya mendalilkan objek gugatan tidak termasuk dalam pengertian keputusan tata usaha negara sehingga tidak menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, terbit objek gugatan sebagai pelaksanaan putusan pengadilan sebagaimana Pasal 2 huruf e Undang-Undang No. 5 Tahun 1986;
- Bahwa Tergugat II Intervensi pada pokoknya mendalilkan objek gugatan bukan keputusan tata usaha negara sehingga tidak menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya karena objek gugatan terbit sebagai pelaksanaan putusan pengadilan sebagaimana Pasal 2 huruf e Undang-Undang No. 5 Tahun 1986;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 77 ayat (1) Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan bahwa :

"Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila hakim mengetahui

Hlm. 107 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan”;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan asas peradilan yang menyatakan bahwa peradilan dilakukan secara sederhana, cepat dan biaya ringan sebagaimana telah dinormakan didalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yang kemudian apabila asas tersebut dikaitkan dengan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tersebut maka Majelis Hakim berpendapat apabila dalam pemeriksaan sengketa Hakim yang memeriksa perkara telah meyakini berdasarkan dalil para pihak serta alat bukti yang diajukan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan, maka tidak perlu untuk ditunda-tunda lagi penjatuhan putusannya, sebab *justice delayed justice denied* (keadilan yang tertunda sama dengan ketidakadilan), dan sejak adanya penunjukan Majelis Hakim oleh Ketua Pengadilan maka berdasarkan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tersebut maka kewenangan untuk mempertimbangkan kompetensi absolut telah menjadi kewenangan mutlak Majelis Hakim yang menangani perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas yang dikaitkan dengan adanya Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi Tentang objek gugatan tidak termasuk dalam pengertian keputusan tata usaha negara sehingga tidak menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, yang materinya sebenarnya terkait dengan Kompetensi Absolut pengadilan, maka Majelis Hakim berpendapat sebelum melanjutkan pemeriksaan sengketa pada tahap selanjutnya, dan sebelum Majelis Hakim memberikan pertimbangan lebih jauh terhadap Eksepsi lainnya dan mengenai pokok perkara, maka dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim akan terlebih dahulu meneliti apakah sengketa yang dimaksud masuk dalam kewenangan (kompetensi) dari Peradilan Tata usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan atau tidak?;

Menimbang, bahwa setelah membaca berkas perkara, meneliti alat bukti yang diajukan para pihak, maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut :

Hlm. 108 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Kel.Ngesrep, yang diterbitkan tanggal 18 Juni 2010, Surat Ukur Nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010, atas nama PT. Sunindo Property Jaya, seluas 55.232 M² (**bukti P-13**);
2. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemegang Sertipikat Hak Milik No. 1520/Desa Ngesrep, yang diterbitkan tanggal 1 september 1994, Surat Ukur No. 6556/1994 tanggal 4 Agustus 1994 atas nama Anik Rahmawati seluas 9.157 M² (**bukti T.II.Intv-1**) dan pemegang Sertipikat Hak Milik No. 1576/Desa Ngesrep, yang diterbitkan tanggal 1 Desember 1994, Surat Ukur No. 4682/1992 tanggal 29 Juli 1992 atas nama Anik Rahmawati seluas 5.077 M² (**bukti T.II.Intv-2**);
3. Bahwa antara Tergugat II Intervensi dengan Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Penggugat sebelum sengketa *in casu* telah terjadi sengketa yang telah diputus dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No. 67/G/TUN/2017/PTUN.SMG tanggal 21 Maret 2018 (**bukti P-14 = bukti T-2 = bukti T.II.Int-3**) jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 110/B/2018/PT.TUN.Sby tanggal 25 Juli 2018 (**bukti P-15 = bukti T-3 = bukti T.II Int-4**) jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 616 K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 (**bukti P-16 = bukti T-4 = bukti T.II Int-5**) jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 128 PK/TUN/2019 tanggal 3 Oktober 2019 (**bukti P-17 = bukti T-5 = bukti T.II Int-6**);
4. Bahwa setelah adanya putusan-putusan *a quo* Tergugat II Intervensi telah mengajukan surat permohonan pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 165/Kel.Ngesrep, yang diterbitkan tanggal 18 Juni 2010, Surat Ukur Nomor 00491/Ngesrep/2010 tanggal 10 Juni 2010, atas nama PT. Sunindo Property Jaya, seluas 55.232 M² kepada Tergugat dengan surat tanggal 18 Januari 2020 (*vide poin membaca bukti P-7 = bukti T-1 = bukti T.II Int-7*);
5. Bahwa berdasarkan permohonan sebagaimana angka 5 diatas, pihak Tergugat telah menerbitkan objek sengketa berupa Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor

Hlm. 109 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/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

06/Pbt/BPN-33/VI/2020 Tentang Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 165/Ngesrep Tercatat Atas Nama PT. Sunindo Property Jaya Berkedudukan di Kota Semarang Seluas 55.232 M2 terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, Diterbitkan Tertanggal 3 Juni 2020 (**bukti P-7 = bukti T-1 = bukti T.II Int-7**);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Peninjauan Kembali dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 128 PK/TUN/2019 tanggal 3 Oktober 2019 (**bukti P-17 = bukti T-5 = bukti T.II Int-6**) pada pokoknya menyatakan Pemberian hak-hak baru oleh Tergugat menimpa hak-hak yang telah diterbitkan lebih dahulu (*in casu* tahun 1992 dan 1994) alias "tidak cermat", dan Putusan antara Penggugat, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Tergugat II Intervensi dalam sengketa *a quo* telah berkekuatan hukum tetap (**bukti P-14 = bukti T-2 = bukti T.II.Int-3, bukti P-15 = bukti T-3 = bukti T.II Int-4, bukti P-16 = bukti T-4 = bukti T.II Int-5, bukti P-17 = bukti T-5 = bukti T.II Int-6**), dan selanjutnya penerbitan objek sengketa *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat merupakan pelaksanaan dari Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana telah diuraikan diatas (*vide* **bukti P-7 = bukti T-1 = bukti T.II Int-7**, dalam poin Menimbang);

Menimbang, bahwa berdasarkan pada uraian pertimbangan hukum diatas maka Majelis Hakim berpendapat Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut karena objek sengketa *a quo* merupakan keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan oleh Tergugat atas dasar adanya hasil pemeriksaan badan peradilan sebagaimana dimaksud Pasal 2 huruf e Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu adanya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (**bukti P-14 = bukti T-2 = bukti T.II.Int-3, bukti P-15 = bukti T-3 = bukti T.II Int-4, bukti P-16 = bukti T-4 = bukti T.II Int-5, bukti P-17 = bukti T-5 = bukti T.II Int-6**), oleh karenanya terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang objek gugatan tidak termasuk dalam pengertian keputusan tata usaha negara sehingga tidak menjadi kewenangan

Hlm. 110 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya haruslah dinyatakan diterima dan terhadap eksepsi lainnya tidak perlu lagi dipertimbangkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang objek gugatan tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara sehingga tidak menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, dinyatakan diterima, maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

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

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan tercantum dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Mengingat, Pasal 77 ayat (1) jo. Pasal 2 huruf e Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang saling berkaitan dalam perkara ini;

Hlm. 111 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi Tentang Objek gugatan tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 313.500,- (tiga ratus tiga belas ribu lima ratus rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada hari Senin, tanggal 14 September 2020 oleh kami **Roni Erry Saputro, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **Dr. Eko Yulianto, S.H., M.H.**, dan **Pulung Hudoprakoso, S.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan, pada hari **Rabu, tanggal 16 September 2020** oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh **YP Dwi Sri Setyowati, S.H., M.H** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Dr. Eko Yulianto, S.H., M.H.

Roni Erry Saputro, S.H.M.H.

Hlm. 112 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/G/2020/PTUN.SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pulung Hudoprakoso, S.H.

Panitera Pengganti,

YP Dwi Sri Setyowati, S.H., M.H

Rincian Biaya:

1. Biaya PNBP (Pendaftaran, Panggilan/ Pemberitahuan, Redaksi)	Rp.	70.000,-
2. Biaya ATK	Rp.	200.000,-
3. Biaya Panggilan Sidang	Rp.	37.500,-
4. Materai Putusan	Rp.	6.000,-
Jumlah	Rp.	313.500,-
(Tiga ratus tiga belas ribu lima ratus rupiah)		

Hlm. 113 dari 113 halaman Putusan Nomor : 50/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)