

P U T U S A N
Nomor : 103/G/2022/PTUN.SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

dokter KOENTJAHJA WIDJAJA, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Bertempat tinggal di Jl. Permata Hijau Blok A/46 RT 009 RW 009, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, memberikan Kuasa Khusus yang dibuat di Semarang pada tanggal 15 Desember 2022 kepada ANDY PRAMONO, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Bertempat tinggal di Jl. Kelapa Sawit IX No. 616, RT. 003, RW. 007, Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, dalam perkara ini telah memberikan Kuasa Substitusi kepada **WUKIR PRAYITNO, S.H, M.H.**, dan **OH, DAVIN SURYA WIJAYA, S.H., M.H.**, keduanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Penasihat Hukum dari Kantor Advokat "WUKIR LAW FIRM" *Attorneys & Counsellors at Law* beralamat di Jalan Candi Tembaga Raya No. 661 Pasadena Kota Semarang 50183, Provinsi Jawa Tengah dan domisili elektronik di email wukirprayitno@gmail.com; Selanjutnya disebut **Penggugat**;

MELAWAN :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG, berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. MP.02.01/SK/163-33.74/I/2023, tanggal 9 Januari 2023 memberikan kuasa kepada :

1. Nama : EDY SUMARSONO, A.Ptnh.,M.M;,
Kewarganegaraan : Indonesia;
2. Nama : DIAN PURI WINASTO, S.H.;
3. Nama : SRI SURYANTI, S.ST.,M.Si;;

- Kewarganegaraan : Indonesia;
4. Nama : ANDRE SETIABUDI ISKANDAR,
S.H.,M.Kn;
- Kewarganegaraan : Indonesia;
5. Nama : NAFIS DARDIRI, S.H.;
- Kewarganegaraan : Indonesia;
6. Nama : BENEDICTUS KESUMA ADISTIA;
- Kewarganegaraan : Indonesia;
7. Nama : FAIZ RIZKY RIVALDY;
- Kewarganegaraan : Indonesia;
8. Nama : AGUNG SETIYADI;
- Kewarganegaraan : Indonesia;

Kesemuanya Aparatur Sipil Negara dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN), beralamat di Jalan Ki Mangunsaroko Nomor 23, Semarang dengan domisili elektronik (email): pmp2018@yahoo.com : Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

2. PEMERINTAH KOTA SEMARANG, beralamat di Jalan Pemuda Nomor 148 Semarang; Dalam hal ini diwakili oleh Ir. Hj. HEVEARITA GUNARYANTI RAHAYU, M.Sos. selaku Plt. Walikota Semarang berdasarkan Surat Gubernur Jawa Tengah Nomor : 131/0016351 tanggal 14 Oktober 2022 Tentang Penugasan Wakil Walikota Semarang untuk melaksanakan Tugas dan Wewenang Walikota Semarang, dengan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Khusus Nomor : B/403/181/I/2023 tanggal 19 Januari 2023, memberikan kuasa kepada :

1. Nama : Drs. SATRIO IMAM POETRANTO, M.Si.;
- Jabatan : Kepala Bagian Hukum SETDA Kota Semarang;
2. Nama : WUNDRI AJISARI, S.H.,LLM.,M.H.;
- Jabatan : Kepala Sub Koordinator Bantuan Hukum dan HAM pada Bagian Hukum SETDA Kota Semarang;
3. Nama : ALI AHMADI, S.STP., M.Si;
- Jabatan : Kepala Bidang Barang Milik Daerah pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang;

4. Nama : FAROKAH, S.Sos.,M.A.;;
Jabatan : Kepala Sub Bidang Pembinaan,
Pengawasan dan Pengendalian pada
Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset
Daerah Kota Semarang;
5. Nama : CATUR EKAWATI, S.H.;;
Jabatan : Staf pada Sub Bantuan Hukum dan HAM
pada Bagian Hukum SETDA Kota
Semarang;
6. Nama : IENAS SOFIA PATRADIANISA, S.H.;;
Jabatan : Staf pada Sub Bantuan Hukum dan HAM
pada Bagian Hukum SETDA Kota
Semarang;
7. Nama : TAMARISCHA PRADHIPTA, S.H.;;
Jabatan : Staf pada Sub Bantuan Hukum dan HAM
pada Bagian Hukum SETDA Kota
Semarang;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Aparatur Sipil Negara/Pegawai Negeri Sipil pada Pemerintah Kota Semarang, memilih domisili hukum dengan beralamat di Jalan Pemuda Nomor 148 Kota Semarang dengan domisili elektronik (email) : setda.baghukum2018@gmail.com ; lanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Intervensi**;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut, telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 103/PEN-DIS/2022/PTUN.SMG tertanggal 19 Desember 2022 Tentang Lolos Dismissal ;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 103/PEN-MH/2022/PTUN.SMG tertanggal 19 Desember 2022 Tentang Penunjukan Majelis Hakim ;
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 103/PEN-PPJS/2022/PTUN.SMG tertanggal 19 Desember 2022 Tentang Penunjukan Panitera/Panitera Pengganti dan Juru Sita/Juru Sita Pengganti untuk mendampingi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini;

4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 103/PEN-PP/2022/PTUN.SMG tertanggal 19 Desember 2022 Tentang Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan ;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 103/PEN-HS/2022/PTUN.SMG tertanggal 18 Januari 2023 Tentang Hari dan Tanggal Persidangan yang Terbuka Untuk Umum ;
6. Putusan Sela Nomor : 103/G/2022/PTUN.SMG, tanggal 3 Januari 2023 tentang masuknya Pemerintah Kota Semarang sebagai Tergugat II Intervensi;
7. Berkas perkara Nomor : 103/G/2022/PTUN.SMG dan telah mendengar keterangan Saksi dan/atau Ahli dari kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK SENKETA

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 16 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, pada tanggal 19 Desember 2022, dengan register perkara Nomor 103/G/2022/PTUN.SMG, dan telah dilakukan perbaikan gugatan pada tanggal 18 Januari 2023, telah mengemukakan dalil-dalil sebagaimana berikut :

A. OBYEK SENKETA TATA USAHA NEGARA:

Bahwa yang menjadi Objek Sengketa adalah :

Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang berupa :

- Sertipikat Hak Pakai Nomor 00237/Ngesrep Tanggal 17 Desember 2021 Surat Ukur Nomor 01034/Ngesrep/2021 Tanggal 16 Desember 2021 Luas 2.450 M2 atas nama Pemerintah Kota Semarang;

Selanjutnya disebut dengan OBJEK SENKETA;

B. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA DALAM MEMUTUS KEPUTUSAN TERGUGAT A QUO ADALAH KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA :

Bahwa Keputusan TERGUGAT *a quo* memenuhi persyaratan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut :

1. Bahwa Keputusan TERGUGAT *a quo* adalah berupa suatu penetapan tertulis (*beschikking*), di mana TERGUGAT telah menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana tersebut dalam OBJEK SENKETA;

2. Bahwa Keputusan TERGUGAT *a quo* diterbitkan oleh TERGUGAT dalam kapasitasnya sebagai Badan Tata Usaha Negara yaitu Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, "*in casu*" melakukan pendaftaran hak atas tanah dan menerbitkan Surat Bukti Hak Atas Tanah (Sertipikat) berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga dalam hal ini TERGUGAT adalah merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
3. Bahwa Keputusan TERGUGAT *a quo* telah bersifat Konkrit, Individual, dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi PENGGUGAT dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut :
 - Keputusan TERGUGAT tersebut bersifat "KONKRIT", artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan TERGUGAT tersebut telah nyata-nyata ada dan dapat ditentukan, sebagaimana tersebut dalam OBJEK SENKETA;
 - Keputusan TERGUGAT tersebut bersifat "INDIVIDUAL", karena "tidak ditujukan untuk umum", tetapi tertentu baik alamat maupun "hal yang dituju", sebagaimana tersebut dalam OBJEK SENKETA;
 - Keputusan TERGUGAT tersebut bersifat "FINAL", yaitu sudah *definitive* sehingga menimbulkan akibat hukum. Hal ini mengingat Keputusan TERGUGAT tersebut tidak memerlukan lagi persetujuan orang atau badan lain dan telah ditentukan akibat hukumnya, yaitu TERGUGAT yang telah menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana tersebut dalam OBJEK SENKETA ternyata terdapat sengketa di mana Pemerintah Kota (Pemkot) Kota Semarang sebagai pemegang hak pakai dalam Objek Sengketa telah tumpang tindih (*overlapping*) sebagian tanah hak milik atas nama Koentjahja Widjaja (*in casu* PENGGUGAT);
4. Bahwa Keputusan TERGUGAT *a quo* berdasarkan fakta hukum nyata-nyata telah menimbulkan akibat berupa kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT, sehingga merugikan kepentingan PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan

Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

5. Bahwa oleh karena Keputusan TERGUGAT *a quo* telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan telah menimbulkan akibat hukum yang merugikan kepentingan PENGGUGAT, maka gugatan pembatalan terhadap Keputusan TERGUGAT *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Pertama Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :

Ayat (1) :

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”;

Ayat (2) :

“Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik”;*

6. Bahwa keputusan yang dikeluarkan oleh TERGUGAT tersebut telah merugikan kepentingan hukum PENGGUGAT, yaitu karena PENGGUGAT dalam hal ini tidak pernah melakukan pemindahan dan/atau peralihan hak atas tanah kepada siapapun yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 221/Jangli, yang terletak di Kelurahan Jangli (sekarang Kelurahan Ngesrep), Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang terbit tanggal 17 November 1976, Gambar Situasi Nomor 1765/1976, Luas ± 21.296 M² (lebih kurang dua puluh satu ribu dua ratus sembilan puluh enam meter persegi), yang tercatat atas nama Koentjahja Widjaja; dan Sertifikat Hak Milik Nomor

347/Jangli, yang terletak Kelurahan Jangli (sekarang Kelurahan Ngesrep), Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang terbit tanggal 28 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 2802/1976, Luas \pm 24.645 M2 (lebih kurang dua puluh empat ribu enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang tercatat atas nama Koentjahja Widjaja, namun tiba-tiba di atas tanah milik PENGGUGAT dilakukan pengurukan jalan, pemasangan baliho, pemasangan besi pembatas jalan oleh orang lain dan terbit Objek Sengketa *a quo* sehingga PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut sebagaimana ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah) yang notabene hal itu merupakan Hak PENGGUGAT;

C. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN DALAM PERKARA A QUO :

Bahwa PENGGUGAT mempunyai kepentingan dalam mengajukan gugatan pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara dalam perkara *a quo* dengan alasan hukum sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan fakta PENGGUGAT tidak pernah melakukan pemindahan dan/atau peralihan hak atas tanah kepada siapapun yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 221/Jangli, yang terletak di Kelurahan Jangli (sekarang Kelurahan Ngesrep), Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang terbit tanggal 17 November 1976, Gambar Situasi Nomor 1765/1976, Luas \pm 21.296 M2 (lebih kurang dua puluh satu ribu dua ratus sembilan puluh enam meter persegi), yang tercatat atas nama Koentjahja Widjaja; dan Sertifikat Hak Milik Nomor 347/Jangli, yang terletak Kelurahan Jangli (sekarang Kelurahan Ngesrep), Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang terbit tanggal 28 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 2802/1976, Luas \pm 24.645 M2 (lebih kurang dua puluh empat ribu enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang tercatat atas nama Koentjahja Widjaja, namun tiba-tiba di atas tanah milik PENGGUGAT dilakukan pengurukan jalan, pemasangan baliho, pemasangan besi pembatas jalan oleh orang lain dan terbit **Objek Sengketa** sehingga PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya tersebut;

2. Bahwa berdasarkan Objek Sengketa *a quo*, PENGGUGAT merasa dirugikan secara material dikarenakan sebagian tanah pada Objek Sengketa *a quo* yang sebenarnya adalah tanah milik PENGGUGAT sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 221/Jangli, yang terletak di Kelurahan Jangli (sekarang Kelurahan Ngesrep), Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang terbit tanggal 17 November 1976, Gambar Situasi Nomor 1765/1976, Luas \pm 21.296 M² (lebih kurang dua puluh satu ribu dua ratus sembilan puluh enam meter persegi), yang tercatat atas nama Koentjahja Widjaja; dan Sertifikat Hak Milik Nomor 347/Jangli, yang terletak Kelurahan Jangli (sekarang Kelurahan Ngesrep), Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang terbit tanggal 28 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 2802/1976, Luas \pm 24.645 M² (lebih kurang dua puluh empat ribu enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang tercatat atas nama Koentjahja Widjaja, akan tetapi PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya tersebut sebagai pemegang hak milik pada tanah Objek Sengketa, mengingat tanah pada Objek Sengketa tersebut memiliki nilai ekonomis;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, PENGGUGAT jelas mempunyai kepentingan langsung sebagai akibat dari penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara *a quo*, di mana terhadap tahun terbit sertifikat tanah milik Penggugat lebih awal dari objek sengketa, yaitu pada tahun 1976 dan tahun 1977 sedangkan objek sengketa terbit tahun 2021. Oleh karenanya PENGGUGAT mempunyai hak untuk mengajukan gugatan pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara *a quo*;

D. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRATIF :

1. Bahwa, mengingat ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan : "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*";
2. Bahwa mengingat ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang menyatakan :--

- (1) Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;**
- (2) Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya;**
3. Bahwa, mengingat ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyatakan:
- (1) Warga masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat atau kepada Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan;**
- (2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :**
- a. Keberatan; dan**
- b. Banding;**
4. Bahwa PENGGUGAT pertama kali mengetahui tentang adanya objek sengketa secara utuh dan menyeluruh, yaitu pada tanggal 2 November 2022 ketika PENGGUGAT hadir untuk memenuhi undangan dari Kepolisian Resor Kota Besar Semarang untuk memberikan klarifikasi atau keterangan terhadap tindakan yang didugakan kepada PENGGUGAT dan pada saat itulah PENGGUGAT baru mengetahui adanya Obyek Sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh TERGUGAT telah tumpang tindih (*overlapping*) dengan tanah milik PENGGUGAT;
5. Bahwa setelah PENGGUGAT mengetahui tentang adanya objek sengketa tersebut, maka PENGGUGAT mengajukan Surat Nomor: 031.UP.KBRT/XI/01/W.Law Firm-2022, Perihal : Upaya Keberatan tertanggal 15 November 2022 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (*in casu* TERGUGAT) selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang

menerbitkan objek sengketa, yang PENGGUGAT kirimkan dan diterima langsung oleh TERGUGAT pada tanggal 15 November 2022;

6. Bahwa, oleh karena TERGUGAT dalam waktu 10 (sepuluh) hari kerja tidak menanggapi atau menjawab Surat Keberatan PENGGUGAT baik lisan maupun tertulis dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-undang, maka dengan merujuk ketentuan Pasal 77 ayat (4) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyatakan : **“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja”**, maka dengan tidak adanya tanggapan atau jawaban dari TERGUGAT dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-undang, maka PENGGUGAT mengajukan Surat Nomor : 033.BNDNG.ADM/XI/01/W.Law Firm-2022 Perihal Banding Administrasi tertanggal 30 November 2022 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah selaku atasan TERGUGAT secara vertikal, yang PENGGUGAT kirimkan dan diterima langsung oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah pada tanggal 30 November 2022, namun sampai dengan gugatan *a quo* diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, PENGGUGAT tidak pernah mendapat tanggapan atau jawaban baik lisan maupun tertulis atas Surat Banding Administrasi yang PENGGUGAT ajukan;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, telah menunjukkan bahwa PENGGUGAT sebelum mengajukan Gugatan *a quo* ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang telah menempuh Upaya Administrasi terlebih dahulu baik berupa Keberatan dan Banding Administrasi, serta pengajuan Gugatan *a quo* masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak PENGGUGAT pertama kali mengetahui secara utuh dan menyeluruh tentang adanya objek sengketa yang merugikan kepentingan PENGGUGAT;

E. ALASAN DAN DASAR HUKUM PEMBATALAN KEPUTUSAN TERGUGAT A QUO :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah atas dua bidang tanah yaitu:
 - a) Sertifikat Hak Milik Nomor 221/Jangli, yang terletak di Kelurahan Jangli (sekarang Kelurahan Ngesrep), Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang terbit tanggal 17 November 1976, Gambar Situasi Nomor 1765/1976, Luas ± 21.296 M2 (lebih kurang

dua puluh satu ribu dua ratus sembilan puluh enam meter persegi), yang tercatat atas nama Koentjahja Widjaja;

- b) Sertifikat Hak Milik Nomor 347/Jangli, yang terletak Kelurahan Jangli (sekarang Kelurahan Ngesrep), Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang terbit tanggal 28 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 2802/1976, Luas ± 24.645 M² (lebih kurang dua puluh empat ribu enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang tercatat atas nama Koentjahja Widjaja;
2. Bahwa PENGGUGAT selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan di tanah milik PENGGUGAT sampai dengan sekarang;
3. Bahwa pada tahun 2018 pada saat PENGGUGAT mengunjungi tanah miliknya yang berada di Kelurahan Ngesrep PENGGUGAT mendapati adanya pemasangan baliho/banner (yang berisi iklan perumahan PT. Citrasun Garden) dan pemasangan besi pembatas jalan oleh pihak lain di area tanah milik PENGGUGAT tanpa seijin PENGGUGAT sebagai pemilik tanah, dan pada tahun 2018 PENGGUGAT telah menanyakan tentang kejelasan status pemasangan besi pembatas jalan dan pemasangan baliho/banner (yang berisi iklan perumahan PT. Citrasun Garden) namun tidak pernah ada tanggapan dari pihak PT. Citrasun Garden untuk memberikan penjelasan ataupun permintaan maaf karena telah memakai area tanah milik PENGGUGAT dengan tanpa ijin;
4. Bahwa pada tahun 2022 baliho/banner tersebut telah dilepas oleh pihak PT. Citrasun Garden namun untuk besi pembatas jalan masih terpasang sampai dengan sekarang, serta diketahui pula PT. Citrasun Garden telah memasang pagar Conblok dan besi holo di dalam area tanah milik dokter Koentjahja Widjaja;
5. Bahwa karena PENGGUGAT merasa telah dirugikan terhadap pemasangan Baliho/Banner, pemasangan besi pembatas jalan, pemasangan conblok dan besi holo yang kesemuanya dilakukan oleh pihak lain diatas tanah milik PENGGUGAT dan tanpa seijin PENGGUGAT maka pada bulan Oktober tahun 2022 Penggugat melakukan pemasangan portal di area tanah milik PENGGUGAT dengan tujuan agar tidak ada pihak lain yang dengan tanpa hak turut memanfaatkan tanah milik PENGGUGAT tanpa seijin dari PENGGUGAT;
6. Bahwa pada tanggal 31 Oktober 2022 PENGGUGAT telah mendapatkan Undangan Klarifikasi dari Kepolisian Resor Kota Besar Semarang dengan

Surat Nomor: B/6007/X/RES.1.24/2022/Satreskrim perihal Undangan Permintaan Keterangan atau klarifikasi dalam perkara dugaan tindak pidana melakukan kegiatan yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan di dalam ruang manfaat jalan;

7. Bahwa pada tanggal 2 November 2022 PENGGUGAT telah hadir untuk memenuhi undangan dari Kepolisian Resor Kota Besar Semarang untuk memberikan klarifikasi atau keterangan terhadap tindakan yang didugakan kepada PENGGUGAT dan pada saat itulah PENGGUGAT baru mengetahui adanya Obyek Sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh TERGUGAT yang telah tumpang tindih (*overlapping*) dengan tanah milik PENGGUGAT;
8. Bahwa PENGGUGAT sangatlah merasa dirugikan terhadap Obyek Sengketa *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat dikarenakan pada faktanya Penggugat tidak pernah melakukan peralihan hak atas tanah kepada siapapun yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 221/Jangli, yang terletak di Kelurahan Jangli (sekarang Kelurahan Ngesrep), Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang terbit tanggal 17 November 1976, Gambar Situasi Nomor 1765/1976, Luas \pm 21.296 M2 (lebih kurang dua puluh satu ribu dua ratus sembilan puluh enam meter persegi), yang tercatat atas nama Koentjahja Widjaja, di atasnya telah berdiri 3 bangunan permanen dengan luas bangunan \pm 1500 M2; yang berhimpitan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 347/Jangli, yang terletak Kelurahan Jangli (sekarang Kelurahan Ngesrep), Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang terbit tanggal 28 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 2802/1976, Luas \pm 24.645 M2 (lebih kurang dua puluh empat ribu enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang tercatat atas nama Koentjahja Widjaja dengan kondisi di atas tanah masih berupa semak belukar dan terdapat Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) PLN, namun tiba-tiba di atas tanah milik PENGGUGAT pada Sertifikat Hak Milik Nomor 221/Jangli telah dilakukan pengurukan jalan, pemasangan baliho, pemasangan besi pembatas jalan oleh orang lain dan terbit Objek Sengketa sehingga PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya tersebut;
9. Bahwa PENGGUGAT bersama ini mengajukan permohonan kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, agar menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor

Pertanahan Kota Semarang (*in casu* Objek Sengketa) yang menjadi objek sengketa *a quo*, sangat merugikan PENGGUGAT dikarenakan pada faktanya PENGGUGAT tidak pernah melakukan pemindahan dan/atau peralihan hak atas tanah kepada siapapun yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 221/Jangli, yang terletak di Kelurahan Jangli (sekarang Kelurahan Ngesrep), Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang terbit tanggal 17 November 1976, Gambar Situasi Nomor 1765/1976, Luas \pm 21.296 M2 (lebih kurang dua puluh satu ribu dua ratus sembilan puluh enam meter persegi), yang tercatat atas nama Koentjahja Widjaja; dan Sertifikat Hak Milik Nomor 347/Jangli, yang terletak Kelurahan Jangli (sekarang Kelurahan Ngesrep), Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang terbit tanggal 28 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 2802/1976, Luas \pm 24.645 M2 (lebih kurang dua puluh empat ribu enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang tercatat atas nama Koentjahja Widjaja, namun tiba-tiba di atas tanah milik PENGGUGAT dilakukan pengurukan jalan, pemasangan baliho, pemasangan besi pembatas jalan oleh orang lain dan terbit Objek Sengketa di atas tanah milik PENGGUGAT pada Sertifikat Hak Milik Nomor 221/Jangli sehingga PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya tersebut;

10. Bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan obyek sengketa tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah tersebut yaitu mengumpulkan data fisik maupun data yuridis yang benar hal ini sangat bertentangan dengan pasal 52 huruf (c) dan (d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang berbunyi (c) "*menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah,*" (d) "*Mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan*" dan pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi ayat (1) "*Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak tersebut bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak -*

hak pihak lain yang membebaniya“, bahwa data fisik maupun data yuridis obyek sengketa adalah tidak benar dan cacat hukum dikarenakan obyek sengketa *a quo* telah tumpang tindih (*overlapping*) dengan tanah PENGGUGAT yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 221/Jangli, terbit tanggal 17 November 1976, Gambar Situasi Nomor 1765/1976 Luas 21.296 M2 atas nama Koentjahja Widjaja, dan berdasarkan data fisik maupun data yuridis sebagai proses penerbitan hak tanah oleh Tergugat merupakan tanah milik PENGGUGAT secara sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

11. Bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan Sertipikat Hak Pakai (*in casu* Obyek Sengketa) melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2021 tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah tersebut yaitu mengumpulkan data fisik maupun data yuridis yang benar hal ini sangat bertentangan dengan Pasal 14 ayat (1) huruf b, c, d, dan e Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang berbunyi: “(1) Panitia Ajudikasi PTSL, mempunyai tugas: b. mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya; c. memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan/penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; d. memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah; e. mengumumkan data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah yang sudah dikumpulkan” dan Pasal 20 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang berbunyi: “Pengumpulan data yuridis meliputi pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan”, bahwa data fisik maupun data yuridis obyek sengketa adalah tidak benar dan cacat hukum dikarenakan obyek sengketa *a quo* telah tumpang tindih (*overlapping*) dengan tanah PENGGUGAT yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 221/Jangli, terbit tanggal 17 November 1976, Gambar Situasi Nomor 1765/1976 Luas 21.296 M2 atas nama Koentjahja Widjaja, dan berdasarkan

data fisik maupun data yuridis sebagai proses penerbitan hak tanah oleh Tergugat merupakan tanah milik PENGGUGAT secara sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

12. Bahwa pada kenyataannya PENGGUGAT mendapati justru Obyek Sengketa telah diterbitkan oleh TERGUGAT dengan alas hak yang tidak jelas dan hanya didaftarkan melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2021 dimana hal ini bertentangan dengan Pasal 53 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang berbunyi "*Hak pakai di atas Tanah hak milik terjadi melalui pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.*" Bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan Sertipikat Hak Pakai (*in casu* Obyek Sengketa) di atas Tanah Hak Milik Penggugat menggunakan alas hak yang tidak jelas dan dokumen hukum yang tidak sesuai peraturan perundang-undangan, maka dengan demikian PENGGUGAT mensumir TERGUGAT untuk membuktikan adanya akta pemberian oleh pemegang hak milik (*in casu* Penggugat) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;
13. Bahwa dikarenakan obyek sengketa *a quo* telah tumpang tindih (*overlapping*) dengan tanah PENGGUGAT yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 221/Jangli, terbit tanggal 17 November 1976, Gambar Situasi Nomor 1765/1976 Luas 21.296 M2 atas nama Koentjahja Widjaja. Maka penerbitan Obyek Sengketa dapatlah dinyatakan Cacat Administrasi dan haruslah dilakukan Pembatalan Hak Atas Tanah terhadap Obyek Sengketa *a quo* sebagaimana diatur berdasarkan Pasal 64 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang berbunyi "*(1) Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan: b. karena adanya tumpang tindih Hak Atas Tanah*";
14. Bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan obyek sengketa pada saat melakukan penetapan batas-batas terhadap obyek sengketa dalam kegiatan pengukuran tidak melibatkan pemilik-pemilik tanah sebagai pihak yang berbatasan dalam hal ini PENGGUGAT juga tidak pernah mengetahui baik pemberitahuan dari pihak kelurahan ataupun Pemerintah Kota (Pemkot) Kota Semarang sebagai pihak pemegang Hak Pakai dalam Obyek Sengketa *a quo* serta dari pihak petugas ukur Kantor Pertanahan Kota Semarang

yang mana obyek sengketa tersebut di atas tanah milik PENGGUGAT maka dalam hal ini Tergugat telah melanggar Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: "*Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan*" dan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: "*Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan*" dan juga terhadap tahun terbit dua sertifikat tanah milik PENGGUGAT lebih awal dari obyek sengketa *a quo*, yaitu pada tahun 1976 dan tahun 1977, sedangkan obyek sengketa *a quo* terbit tahun 2021. Bahwa terhadap dilakukannya penetapan batas-batas yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagai syarat mutlak untuk diterbitkannya obyek sengketa *a quo* adalah cacat hukum;

15. Bahwa terhadap posita angka 10, 11, 12, 13, dan 14 yang menerangkan mengenai proses penerbitan obyek sengketa yang cacat hukum, maka haruslah DIBATALKAN;

16. Bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan Obyek Sengketa *a quo* bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sesuai dengan pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu:

a) Asas Kepastian Hukum;

Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (*in casu* TERGUGAT) dalam menerbitkan Objek Sengketa *a quo* tidak mengutamakan landasan ketentuan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan

dikarenakan tanah PENGGUGAT yang tercatat pada Sertifikat Hak Milik Nomor 221/Jangli, yang terletak di Kelurahan Jangli (sekarang Kelurahan Ngesrep), Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang terbit tanggal 17 November 1976, Gambar Situasi Nomor 1765/1976, Luas \pm 21.296 M² (lebih kurang dua puluh satu ribu dua ratus sembilan puluh enam meter persegi), yang tercatat atas nama Koentjahja Widjaja; dan Sertifikat Hak Milik Nomor 347/Jangli, yang terletak Kelurahan Jangli (sekarang Kelurahan Ngesrep), Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang terbit tanggal 28 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 2802/1976, Luas \pm 24.645 M² (lebih kurang dua puluh empat ribu enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang tercatat atas nama Koentjahja Widjaja, yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang telah tumpang tindih (*overlapping*) dengan obyek sengketa *a quo*, dan berdasarkan data fisik maupun data yuridis sebagai proses penerbitan obyek sengketa oleh TERGUGAT merupakan tanah milik PENGGUGAT secara sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan juga terhadap tahun terbit dua sertipikat tanah milik PENGGUGAT lebih awal dari obyek sengketa *a quo*, yaitu pada tahun 1976 dan tahun 1977 sedangkan obyek sengketa *a quo* terbit tahun 2021;

b) Asas Ketidakberpihakan;

Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (*in casu* TERGUGAT) dalam menerbitkan Objek Sengketa *a quo* dengan pemegang hak pakai atas nama Pemerintah Kota (Pemkot) Kota Semarang tidak mempertimbangkan kepentingan PENGGUGAT sebagai pemegang hak milik pada tanah yang tumpang tindih (*overlapping*) dengan Objek Sengketa, mengingat tanah pada Objek Sengketa tersebut memiliki nilai ekonomis, akan tetapi PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan tanah miliknya tersebut, yang mengakibatkan TERGUGAT dalam menerbitkan Objek Sengketa *a quo* telah pula melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) khususnya asas ketidakberpihakan, yang mewajibkan kepada badan/pejabat tata usaha negara dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan pertimbangan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif;

c) Asas Kecermatan (*Zorgvuldigheids Beginself*);

Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (*in casu* TERGUGAT) pada saat menerbitkan Objek Sengketa *a quo* tidak cermat, dengan mengumpulkan fakta-fakta keadaan yang terjadi pada saat diterbitkannya Sertipikat Hak Pakai (*in casu* Objek Sengketa) atas nama Pemerintah Kota (Pemkot) Kota Semarang, yang mengakibatkan Objek Sengketa *a quo* telah pula melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) khususnya asas kecermatan, yang mewajibkan kepada badan/pejabat tata usaha negara untuk bertindak cermat dalam melakukan tindakan menerbitkan suatu produk hukum yaitu sertipikat hak atas tanah;

MAKA patut berdasarkan hukum untuk dinyatakan batal atau tidak sah;

17. Bahwa oleh karena TERGUGAT dalam menerbitkan obyek sengketa *a quo* tanpa melalui prosedur yang benar dan telah menerima dokumen yang berupa data fisik maupun data yuridis serta penetapan batas-batas tanah sebagai persyaratan diajukannya proses penerbitan obyek sengketa yang cacat hukum, dengan demikian obyek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT cacat hukum dengan alasan TERGUGAT telah melanggar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yaitu:

a. Peraturan Perundang-Undangan yaitu:

- 1) Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: "*Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan*"
- 2) Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: "*Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang*

bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan”

- 3) Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi ayat (1) *“Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak tersebut bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak - hak pihak lain yang membebaninya“*
- 4) Pasal 53 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang berbunyi *“Hak pakai di atas Tanah hak milik terjadi melalui pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah”*
- 5) Pasal 64 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang berbunyi *“(1) Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan: b. karena adanya tumpang tindih Hak Atas Tanah”*
- 6) Pasal 52 huruf (c) dan (d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang berbunyi (c) *“menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah,”* (d) *“Mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan “;*
- 7) Pasal 14 ayat (1) huruf b, c, d, dan e Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang berbunyi:
“(1) Panitia Ajudikasi PTSL, mempunyai tugas: b. mengumpulkan data fisik dan dokumen asli data yuridis semua bidang tanah yang ada di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan

dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya; c. memberikan asistensi terhadap kelengkapan persyaratan bukti kepemilikan/penguasaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; d. memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah; e. mengumumkan data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah yang sudah dikumpulkan;”

- 8) Pasal 20 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang berbunyi: *“Pengumpulan data yuridis meliputi pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan”*

b. Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yaitu:

- 1) Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yaitu **“Asas Kepastian Hukum”**;
- 2) Pasal 10 ayat (1) huruf c Undang-Undang 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yaitu **“Asas Ketidakberpihakan”**; dan
- 3) Pasal 10 ayat (1) huruf d Undang-Undang 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yaitu **“Asas Kecermatan”**;

18. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, maka Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh TERGUGAT berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 00237/Ngesrep Tanggal 17 Desember 2021 Surat Ukur Nomor 01034/Ngesrep/2021 Tanggal 16 Desember 2021 Luas 2.450 M2 atas nama Pemerintah Kota Semarang adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan hal ini sesuai dengan pasal 53 ayat (2) huruf a dari Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Pertama atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu mengenai alasan-alasan yang dapat digunakan di Pengadilan Tata Usaha Negara;

19. Bahwa dengan demikian jelas terbukti bahwasanya perbuatan TERGUGAT seperti tersebut pada huruf E angka 1 sampai dengan angka 18 dalam Posita Gugatan di atas telah memenuhi rumusan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, sehingga jelas TERGUGAT telah terbukti menurut hukum mengeluarkan Keputusan Tata

Usaha Negara yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan pula dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) dan berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang- Undang Nomor 9 Tahun 2004, Keputusan TERGUGAT *a quo* harus dinyatakan batal atau tidak sah;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum di atas, kiranya beralasan dan berdasarkan hukum bila gugatan PENGGUGAT *a quo* dikabulkan untuk seluruhnya;

PETITUM

Berdasarkan alasan-alasan dan/atau dasar-dasar Gugatan sebagaimana telah dikemukakan di atas, maka dengan ini PENGGUGAT mohon agar kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berkenan memeriksa, mengadili dan memutuskan :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Pakai Nomor 00237/Ngesrep Tanggal 17 Desember 2021 Surat Ukur Nomor 01034/Ngesrep/2021 Tanggal 16 Desember 2021 Luas 2.450 M2 atas nama Pemerintah Kota Semarang;
3. Mewajibkan kepada TERGUGAT untuk mencabut dan mencoret dalam buku tanah Sertipikat Hak Pakai Nomor 00237/Ngesrep Tanggal 17 Desember 2021 Surat Ukur Nomor 01034/Ngesrep/2021 Tanggal 16 Desember 2021 Luas 2.450 M2 atas nama Pemerintah Kota Semarang;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat telah mengupload Tanggapan/Jawaban melalui Sistem Persidangan Elektronik (*e-court*) dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim, pada tanggal 8 Februari 2023, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI.

- 1. Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini (Eksepsi kompetensi absolut)**

- a. Bahwa setelah dipelajari secara seksama mengenai materi gugatan dan dalil-dalil gugatan dari dari Penggugat sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan Penggugat tertanggal 19 Desember 2022 dalam gugatannya, bahwa gugatan penggugat adalah terkait dengan sengketa kepemilikan dimana Pengugat mendalilkan sebagai pemilik tanah SHM Nomor 221/Jangli dan SHM Nomor 347/Jangli menyatakan bahwa tanahnya telah dilakukan pemasangan baliho /banner yang diduga dilakukan oleh pihak PT Citra Sun Garden.
- b. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan ini adalah adanya pemasangan baliho yang diduga dilakukan oleh pihak lain di atas tanah yang diakui sebagai milik penggugat, bukan terkait dengan adanya sengketa administrasi sebagai akibat dari penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 237/Ngesrep, karena secara fisik Hak Pakai Nomor 237/Ngesrep berupa jalan dan sudah sejak lama dipergunakan sebagai fasilitas umum.
- c. Bahwa berdasarkan pada kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung, antara lain:
 1. Nomor Perkara 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, Kaidah Hukum: Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya.
 2. Nomor Perkara 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, Kaidah Hukum : bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan.
 3. Nomor Perkara 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1999, Kaidah Hukum: Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata.
- d. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara *a quo*, oleh karenanya beralasan hukum gugatan Para

Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

2. Gugatan Penggugat Daluwarsa

- a. Bahwa gugatan penggugat diajukan telah lewat 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menyatakan: “gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”.
- b. Bahwa obyek sengketa, yaitu Sertipikat Hak Pakai Nomor 237/Ngesrep tanggal 17 Desember 2021, Surat Ukur Nomor 01034/Ngesrep/2021 tanggal 16 Desember 2021 luas 2.450 m² atas nama Pemerintah Kota Semarang, diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 17 Desember 2021.
- c. Bahwa gugatan diajukan tanggal 19-12-2022 sejak tanggal 17 Desember 2022, sehingga sudah masuk jangka waktu 1 tahun sejak diterbitkannya obyek sengketa, sehingga gugatan penggugat yang diajukan kepada PTUN Semarang pada tanggal 17 Desember 2022, sudah lewat waktu atau daluwarsa.
- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 17 Desember 2022 telah daluwarsa, sehingga beralasan hukum gugatan penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

3. Gugatan Penggugat error in persona

- a. Bahwa di dalam gugatannya tertanggal 19 Desember 2022, Tergugat mengajukan gugatan terkait dengan penerbitan obyek sengketa, yaitu Sertipikat Hak Pakai Nomor 237/Ngesrep tanggal 17 Desember 2021, Surat Ukur Nomor 01034/Ngesrep/2021 tanggal 16 Desember 2021 luas 2.450 m² atas nama Pemerintah Kota Semarang.
- b. Bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 237/Ngesrep diterbitkan oleh Ketua Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tim III, sehingga gugatan penggugat yang diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah gugatan yang salah alamat, oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Gugatan Penggugat kabur.

- a. Bahwa Penggugat di dalam posita gugatan nomor 7 menyatakan telah terjadi overlapping tanah SHM Nomor 221/Jangli terbit tanggal 17 November 1976, Gambar Situasi Nomor 1765/1976 luas 21.296 m2 dan SHM Nomor 347/Jangli terbit tanggal 28 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 2802/1976 luas 24.645 m2 dengan Sertipikat Hak Pakai Nomor 237/Ngesrep tanggal 17 Desember 2021 Surat Ukur Nomor 01034/Ngesrep/2021 tanggal 16 Desember 2021 luas 2.450 m2.
- b. Bahwa Penggugat tidak dapat mengidentifikasi bagian mana yang terjadi overlap, penggugat tidak pernah melakukan identifikasi adanya overlap akan tetapi Penggugat dengan serta merta melakukan gugatan yang ditujukan kepada tergugat dengan terbitnya obyek sengketa. Berapa bagian yang terjadi overlap di bagian sebelah mana dan berapa luasannya.
- c. *Quod non* terjadi overlap, apakah luas tanah SHM Nomor 221/Jangli dan SHM Nomor 347/Jangli mengalami pengurangan luas sebagai akibat dari terbitnya obyek sengketa, obyek sengketa yaitu sertipikat Hak Pakai Nomor 237/Ngesrep luas 2.450 m2, secara fisik berupa jalan, jauh sebelum diterbitkannya obyek sengketa kondisi tanah a quo adalah berupa jalan umum.
- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur, sehingga beralasan hukum gugatan penggugat untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa jawaban Tergugat dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah: **Sertipikat Hak Pakai Nomor 237/Ngesrep tanggal 17 Desember 2021, Surat ukur Nomor 01034/Ngesrep/2021 tanggal 16 Desember 2021 luas 2.450 m2 atas nama Pemerintah Kota Semarang.**
4. Bahwa obyek sengketa terbit berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 29-11-2021 Nomor

5469/NT.01.04/SKB-33.74/XI/2021 telah dipenuhi prosedur formal, memenuhi aspek kewenangan dan dipenuhi aspek substansi materiil.

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

Tentang Penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 237/Ngesrep atas nama Pemerintah Kota Semarang.

1. Bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 237/Ngesrep tanggal 17-12-2021, Surat Ukur Nomor 01034/Ngesrep/2021 tanggal 16-12-2021 luas: 2.450 m² tercatat atas nama Pemerintah Kota Semarang, terbit berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 5469/NT.01.04/SKB-33.74/XI/2021 tanggal 29-11-2021.
2. Bahwa tanah yang dimohon oleh Pemerintah Kota Semarang merupakan tanah aset sebagaimana diuraikan dalam Surat Keterangan Walikota Semarang Nomor B/2368/030/VI/2020 tanggal 22-6-2020.
3. Bahwa Tergugat di dalam menerbitkan obyek sengketa telah melakukan penyelidikan riwayat tanah dengan mengumpulkan data fisik dan data yuridis yang benar sebagaimana Pasal 52 huruf c dan d Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pasal 52 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997:
Tugas dan wewenang Panitia Ajudikasi antara lain:
 - a. menyiapkan rencana kerja adjudikasi secara terperinci;
 - b. mengumpulkan data fisik dan dokumen asli di wilayah yang bersangkutan serta memberikan tanda penerimaan dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya;
 - c. menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah;**
 - d. mengumumkan data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan;**
 - e. membantu menyelesaikan ketidaksepakatan atau sengketa antara pihak-pihak yang bersangkutan mengenai data yang diumumkan;

- f. mengesahkan hasil pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf d yang akan digunakan sebagai dasar pembukuan hak atau pengusulan pemberian hak;
 - g. menerima uang pembayaran, mengumpulkan dan memelihara setiap kwitansi bukti pembayaran dan penerimaan uang yang dibayarkan oleh mereka yang berkepentingan sesuai ketentuan yang berlaku;
 - h. menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - i. melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan secara khusus kepadanya, yang berhubungan dengan pendaftaran tanah secara sistematis di lokasi yang bersangkutan.
4. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Walikota Semarang Nomor B/2368/030/VI/2020 tanggal 22-6-2020, selanjutnya dilakukan pengukuran oleh Panitia Ajudikasi dan dituangkan dalam Surat Ukur Nomor 01034/Ngesrep/2021 tanggal 16-12-2021.
 5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil dari Penggugat sebagaimana diuraikan pada halaman 11 nomor 10 dan 11 bahwa tergugat telah menerbitkan obyek sengketa dengan tidak melakukan penyelidikan riwayat tanah, hal tersebut adalah dalil-yang tidak benar adanya karena memang yang melakukan penyelidikan riwayat tanah adalah Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
 6. Bahwa tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan dari Penggugat pada halaman 13 angka 13 dan 14, tergugat menolak dengan tegas karena secara fisik obyek sengketa adalah berupa jalan umum, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan telah terjadi overlap SHM Nomor 221/Jangli adalah dalil yang mengada-ada karena pada bagian mana dan luas berapa telah terjadi overlap dengan obyek sengketa tidak dapat dijelaskan dengan adanya kegiatan identifikasi secara pasti oleh Penggugat.
 7. Berdasarkan fakta dan fakta hukum sebagaimana tergugat sampaikan di atas, menunjukkan bahwa ***gugatan Penggugat kabur karena penggugat telah keliru dan tidak dapat mengidentifikasi letak dan batas tanah SHM Nomor 221/Jangli yang terjadi overlap dengan obyek sengketa*** sehingga demi hukum penerbitan obyek sengketa oleh

Tergugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh kerananya demi kepastian hukum dan rasa keadilan beralasan hukum gugatan penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

B. 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 :

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. Bahwa Tergugat di dalam melakukan penerbitan atas obyek sengketa telah melaksanakan dengan asas kecermatan dimana Tergugat telah melakukan penelitian data secara administrasi, yuridis dan fisik secara cermat dan hati-hati dan telah dengan

dilakukan kegiatan pengukuran bidang tanah secara kadastral sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 01034/Ngesrep/2021 tanggal 16-12-2021 NIB. 11010608.06878.

- b. Bahwa Tergugat telah melakukan pemeriksaan tanah sebagaimana dituangkan dalam risalah Pemeriksaan tanah dan pada waktu dilakukan pemeriksaan tanah tidak diterima keberatan dari pihak lain.
3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada halaman 14 sampai dengan 15, 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 obyek sengketa oleh Tergugat telah sesuai dengan *Asas Kepastian Hukum*, karena setelah dilakukan penelitian Administrasi, Yuridis dan Fisik, obyek sengketa secara adlaah berupa jalan sebagai fasiliitas umum.

- 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 obyek sengketa oleh Tergugat telah sesuai dengan *Asas bertindak Cermat (Kecermatan)* karena telah dilakukan kegiatan kegiatan pengukuran bidang tanah secara kadastral sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 01034/Ngesrep/2021 tanggal 16-12-2021 NIB. 11010608.06878 dan telah melakukan pemeriksaan tanah dan pada waktu dilakukan pemeriksaan tanah tidak diterima keberatan dari pihak lain

4. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian dan penjelasan dari Tergugat sebagaimana tersebut di atas, terbukti bahwa di dalam penerbitan **Sertipikat Hak Pakai Nomor 237/Ngesrep tanggal 17 Desember 2021, Surat ukur Nomor 01034/Ngesrep/2021 tanggal 16 Desember 2021 luas 2.450 m2 atas nama Pemerintah Kota Semarang** oleh Tergugat 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 Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang memeriksa, memutus dan mengadili perkara ini.
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan penerbitan penerbitan **Sertipikat Hak Pakai Nomor 237/Ngesrep tanggal 17 Desember 2021, Surat ukur Nomor 01034/Ngesrep/2021 tanggal 16 Desember 2021 luas 2.450 m2 atas nama Pemerintah Kota Semarang, sah menurut hukum**.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengupload Tanggapan/Jawaban melalui Sistem Persidangan Elektronik (*e-court*) dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim, pada tanggal 1 Maret 2023, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

I. Eksepsi Kompetensi Absolut

1. Bahwa setelah dicermati secara seksama gugatan Para Penggugat adalah gugatan menyangkut **sengketa kepemilikan** yang

kewenangannya ada pada **Pengadilan Negeri dan bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara** dimana dalil-dalil Penggugat dalam Posita Gugatan menunjukkan adanya sengketa kepemilikan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 221 Kelurahan Jangli dan Sertifikat Hak Milik Nomor 347 Kelurahan Jangli antara Penggugat dengan PT. Citra Sun Garden.;

2. Bahwa pokok permasalahan gugatan ini bermula dari adanya pemasangan Baliho/banner, pagar conblok dan besi holo yang dilakukan oleh PT. Citra Sun Garden diatas tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 221/Kelurahan Jangli dan Sertifikat Hak Milik Nomor 347/Kelurahan Jangli;
3. Bahwa kondisi secara fisik tanah dengan Sertifikat Hak Pakai nomor 237/Ngesrep yang diklaim tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 221/Jangli dan Sertifikat Hak Milik Nomor 347/Jangli tersebut merupakan Jalan yang telah lama digunakan masyarakat sebagai Fasilitas umum;
4. Bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 237/Kelurahan Ngesrep merupakan sertifikat atas tanah berupa jalan (Jalan Bukit Delima) yang terbit berdasarkan adanya Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor 621/245 Tahun 2020 tentang Penetapan Status Ruas-Ruas Jalan sebagai Jalan Lingkungan di Wilayah Kota Semarang yang ditetapkan tanggal 5 Maret 2020;
5. Bahwa berdasarkan pada kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung, antara lain:
 - a. Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1999, Kaidah Hukum menyatakan bahwa : “meskipun sengketa yang terjadi akbat dari Surat Keputusan Pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata”;
 - b. Nomor Perkara 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, Kaidah Hukum menyatakan bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya;
 - c. Nomor perkara 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, Kaidah hukum menyatakan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan tata

Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan;

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

Bahwa apabila dicermati secara seksama, sebelum memeriksa sah atau tidaknya objek sengketa, maka haruslah dibuktikan terlebih dahulu apakah Penggugat adalah benar-benar sebagai pemilik tanah sebagaimana disebutkan dalam surat gugatannya dan hal tersebut **berada diranah hukum perdata yang secara absolut menjadi kewenangan Peradilan Umum** dalam pengujiannya;

6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas dan oleh karena yang menjadi pokok permasalahan gugatan Penggugat adalah mengenai sengketa kepemilikan atas tanah dengan Sertipikat Hak Pakai Nomor: 237/Kelurahan Ngesrep, seluas 2450 m² (dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi) tercatat atas nama Pemerintah Kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 17 Desember tahun 2021 dan perlu dibuktikan terlebih dahulu apakah Penggugat adalah benar-benar sebagai pemilik tanah sebagaimana disebutkan dalam surat gugatannya dan hal tersebut berada di ranah hukum perdata yang secara absolut kewenangan mengadilinya berada pada peradilan umum, maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, oleh karenanya beralasan hukum gugatan Para Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

II. Eksepsi Gugatan Penggugat Daluarsa

1. Bahwa berdasarkan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan tata Usaha Negara yang telah beberap kali diubah dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undnag-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan tata Usaha Negara disebutkan “gugatan dapat diajukan hanya

dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

2. Bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor 2 Tahun 1991 angka v butir 3 disebutkan : “bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dihitung secara kasuistik sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut”;
3. Bahwa gugatan Penggugat diajukan tanggal 19 Desember 2022 yaitu 1 (satu) tahun sejak Sertipikat Hak Pakai Nomor: 237/Kelurahan Ngesrep, seluas 2450 m² (dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi) tercatat atas nama Pemerintah Kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal 17 Desember tahun 2021, sehingga sudah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan Tata Usaha Negara;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 19 Desember 2022 telah daluarsa yakni sudah melampaui tenggang waktu pengajuan gugatan sehingga beralasan hukum gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

III. Eksepsi Gugatan Kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa Penggugat dalam Posita gugatan angka 7 menyatakan telah terjadi *overlapping/* tumpang tindih antara Sertipikat Hak Pakai Nomor: 237/Kelurahan Ngesrep, seluas 2.450 m² (dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi) tercatat atas nama Pemerintah Kota Semarang dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 221/Kelurahan Jangli seluas 21.296 m² (dua puluh satu ribu dua ratus Sembilan puluh enam meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 347/Kelurahan Jangli seluas 24.645 m² (dua puluh empat ribu enam ratus empat puluh lima meter persegi);
2. Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan batas-batas tanah yang diklaim telah terjadi *overlapping/*tumpang tindih dalam perkara *a quo*, dimana berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1559 K/Pdt/1983 terhadap gugatan yang tidak menyebutkan batas objek tanah sengketa dinyatakan *obscur libel*;

3. Bahwa oleh karena Penggugat tidak menyebutkan batas-batas dari tanah yang dilaim telah terjadi *Overlapping*/tumpang tindih, maka gugatan *a quo* tidaklah memenuhi syarat formal dan tidak jelas sehingga sudah seharusnya gugatan *a quo* dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

IV. Eksepsi Gugatan Terlalu Dini / Premature

1. Bahwa pokok permasalahan gugatan ini bermula dari adanya pemasangan Baliho/banner, pagar conblok dan besi holo yang dilakukan oleh PT. Citra Sun Garden diatas tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 221/Kelurahan Jangli dan Sertifikat Hak Milik Nomor 347/Kelurahan Jangli;
2. Bahwa kondisi secara fisik tanah dengan Sertifikat Hak Pakai nomor 237/Ngesrep yang diklaim tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 221/Jangli dan Sertifikat Hak Milik Nomor 347/Jangli tersebut merupakan Jalan yang telah lama digunakan masyarakat sebagai Fasilitas umum;
3. Bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 237/Kelurahan Ngesrep merupakan sertifikat atas tanah berupa jalan (Jalan Bukit Delima) yang terbit berdasarkan adanya Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor 621/245 Tahun 2020 tentang Penetapan Status Ruas-Ruas Jalan sebagai Jalan Lingkungan di Wilayah Kota Semarang yang ditetapkan tanggal 5 Maret 2020;
4. Bahwa apabila dicermati secara seksama, sebelum memeriksa sah atau tidaknya objek sengketa, maka haruslah dibuktikan terlebih dahulu apakah Penggugat adalah benar-benar sebagai pemilik tanah sebagaimana disebutkan dalam surat gugatannya;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 19 Desember 2022 terlalu dini, sehingga beralasan hukum gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat Intervensi;

2. Bahwa apa yang termuat dalam Eksepsi mohon kitranya terbaca kembali secara mutatis mutandis dalam Pokok Perkara ini ;
3. Bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor: 237/Kelurahan Ngesrep, seluas 2.450 m2 (dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi) tercatat atas nama Pemerintah Kota Semarang yang terbit tanggal 17 Desember telah sesuai dengan persyaratan yang berlaku dengan mempedomani prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Berdasarkan pada dalil-dalil dan uraian-uraian sebagaimana tersebut diatas, maka Tergugat Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat Intervensi
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat telah mengupload Replik melalui Sistem Persidangan Elektronik (*e-court*) dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim, pada tanggal 15 Februari 2023;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat telah mengupload Duplik melalui Sistem Persidangan Elektronik (*e-court*) dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim, pada tanggal 22 Februari 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memanggil pihak ketiga secara patut dan tidak ada respon sama sekali sedangkan panggilan tidak ada kembali, hal mana baru direspon oleh pihak ketiga (Pemerintah Kota Semarang) pada saat pemeriksaan perkara ini telah masuk tahap Duplik Tergugat dengan mengajukan permohonan intervensi. Oleh karena proses jawab-jawab telah selesai, maka tidak ada lagi dibuka kesempatan replik dan duplik bagi para pihak dan kepada pihak Penggugat dan Tergugat apabila ada hal-hal yang akan ditanggapi atas materi TANGGAPAN Tergugat II Intervensi nantinya silakan dimasukkan pada Kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa terhadap lokasi obyek sengketa (Sertipikat Hak Pakai Nomor 00237/Ngesrep terbit 17/12/2021 Surat Ukur tanggal 16/12/2021

No.01034/NGESREP/2021 luas \pm 2450 m² tercatat atas nama Pemerintah Kota Semarang), telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Rabu, tanggal 15 Maret 2023 oleh Majelis Hakim bersama para pihak;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang ditandai P-1 sampai dengan P-19, yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya sebagaimana diuraikan selengkapnya dalam Berita Acara Persidangan, surat – surat bukti tersebut sebagai berikut :

1. P - 1 : Kartu Tanda Penduduk atas nama DR. Koentjahja Widjaja (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. P - 2 : Sertifikat Hak Milik Nomor 05621 /Ngesrep (dh. SHM Nomor 221/Jangli), terbit 17 Nopember 1976, Surat Ukur No.00397/2016 tanggal 05-09-2016 luas \pm 26.550 m² terakhir tercatat atas nama Koentjahja Widjaja dahulu Oey Koen Liat (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. P -3 : Sertifikat Hak Milik Nomor 05639 /Ngesrep (dh.SHM Nomor 347/Jangli), terbit 28 Maret 1977, Surat Ukur No.419/2017 tanggal 31-01-2017 luas \pm 24.645 m² terakhir tercatat atas nama Koentjahja Widjaja dahulu Oey Koen Liat (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. P -4 : Akta Jual Beli No.356/ST/57/JB/VIII/1993 tanggal 13-8-1993 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. P -5 : Akta Jual Beli No.358/ST/59/JB/VIII/1993 tanggal 13-8-1993 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. P -6 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2022 nama wajib pajak : Koentjahja Widjaja (Fotokopi dari fotokopi);
7. P -7 : Bukti Pembayaran PBB tahun pajak 2021 atas nama Koentjahja Widjaja (Fotokopi dari fotokopi);
8. P -8 : Surat dari Wukir Prayitno, S.H.,M.H, dkk yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : 031.UP.KBRT/XI/01/W.Lawa.Firm-2022 perihal : Upaya Keberatan tanggal 15 November 2022 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. P -9 : Surat dari Wukir Prayitno, S.H.,M.H, dkk yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Jawa Tengah Nomor : 033.BNDNG.ADM/XI/01/W.Lawa.Firm-2022 perihal : Banding Administrasi tanggal 30 November 2022 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

10. P – 10 : Foto satelit (lokasi sebagaimana dalam SHP Nomor 00237/Ngesrep) (unduh internet);
11. P - 11 : Gambar Situasi SHM Nomor 05621/Ngesrep (dh.SHM Nomor 221/Jangli) dan Gambar Situasi SHM Nomor 05639/Ngesrep (dh. SHM Nomor 347/Jangli) (Fotokopi dari fotokopi);
1. P – 12 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2021 dengan Wajib Pajak Koentjahja Widjaja (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. P - 13 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2021 dengan Wajib Pajak Koentjahja Widjaja (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. P -14 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2022 dengan Wajib Pajak Koentjahja Widjaja (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 4 P – 15 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2022 dengan Wajib Pajak Koentjahja Widjaja (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 5 P -16 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2021 dengan Wajib Pajak Koentjahja Widjaja (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. P – 17 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2021 dengan Wajib Pajak Koentjahja Widjaja (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. P -18 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2022 dengan Wajib Pajak Koentjahja Widjaja (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. P -19 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2021 dengan Wajib Pajak Koentjahja Widjaja (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, pihak Tergugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang ditandai T-1 sampai dengan T-6 , yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah pula

dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya sebagaimana diuraikan selengkapnya dalam Berita Acara Persidangan, surat – surat bukti tersebut sebagai berikut :

1. T – 1 : Buku Tanah Hak Pakai Nomor 00237/Ngesrep terbit 17/12/2021 Surat Ukur tanggal 16/12/2021 No.01034/NGESREP/2021 luas ± 2450 m2 tercatat atas nama Pemerintah Kota Semarang (Fotokopi dari fotokopi);
2. T – 2 : Warkah Penribitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00237/Ngesrep (Fotokopi dari fotokopi);
3. T - 3 : Surat Ukur Nomor : 01034/NGESREP/2021 tanggal 16/12/2021 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
- 4 T - 4 : Surat permohonan sertipikat tanggal 28 Juni 1976 atas nama RUKIMAN atas persil Yasan C. No.367 seluas 29.500 m2 /warkah SHM Nomor 221/Jangli (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. T - 5 : Surat permohonan sertipikat tanggal 18 Desember 1975 atas nama KARIMIN atas persil Yasan C. No.322 seluas 24.644 m2 /warkah SHM Nomor 347/Jangli (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. T - 6 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 05639/Ngesrep tanggal 28-3-1977, Surat Ukur/Uraian Batas No.00419/2017, tanggal 31-01-2017 tercatat atas nama dr. Koentjahja Widjaja (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang ditandai T II.Intv.-1 sampai dengan TII Intv.-9, yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya sebagaimana diuraikan selengkapnya dalam Berita Acara Persidangan, surat – surat bukti tersebut sebagai berikut :

1. T.II.Int - 1 : Sertipikat Hak Pakai Nomor 00237/Ngesrep terbit 17/12/2021 Surat Ukur tanggal 16/12/2021 No.01034/NGESREP/2021 luas ± 2450 m2 tercatat atas nama Pemerintah Kota Semarang (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. T.II.Int -2 Keputusan Walikota Semarang Nomor 621/245 TAHUN 2020 Tentang Penetapan Status Ruas-Ruas Jalan Sebagai Jalan Lingkungan Di Wilayah Kota Semarang tanggal 5 Maret 2020

- beserta lampirannya (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. T.II.Int- 3 Rekapitulasi Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah (*Printout* dari Simda);
 5. T.II.Intv -4 Keterangan Rencana Kota Nomor : 591/1263/DISTARU/ VII/ 2022 tanggal 25 Juli 2022 beserta lampiran peta Keterangan Rencana Kota (Fotokopi sesuai dengan tanda tangan elektronik);
 5. T.II.Int-5 : Surat dari Generral Manager CitraSun Garden Semarang kepada Bapak. DR.Hendrar Prihadi, S.E.,M.M, Walikoat Semarang Nomor : 001-PEMKOT-SEMARANG/CSGS/IX/2022 perihal : Permohonan penangannan spanduk penutupan jalan di Bukit Sari Semarang tanggal 4 September 2022 beserta lamiprannya (Fotokopi sesuai dengan aslinya dan lampirannya sessuai fotokopi);
 6. T.II.Int -6 : Laporan Kunjungan tanggal 14 September 2022 beserta lampirannya (Fotokopi sesuai dengan aslinya dan lapiran printout dari fotokopi);
 7. T.II.Int -7 : Surat Undangan dari Kepala SatPol PP Kota Semarang kepada Kepala Dinas Penataan Ruang Kota Semarang Nomor : B/1618/005/X/2022 perihal Undangan tanggal 4 Oktober 2022 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
 8. T.II.Intv -8 : Keterangan Rencana Kota Nomor : 591/1222/DISTARU/ IV/2021 tanggal 22 April 2021 atas nama PT. Ciputra Inti Pratama a/n. PT. Sunindo Property Jaya (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
 9. T.II.Intv -9 : Keputusan Walikota Semarang Nomor 648/1121/BPPT/VI/2014 Tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Kepada Koentjahja Widjaja tanggal 19 Juni 2014 (Fotokopi sesuai dengan aslinya dengan lampiran fotokopi);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, di dalam persidangan pihak Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang keterangan selengkapnya tersebut

dalam Berita Acara Sidang dan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi BAMBANG SETIAWAN , pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mulai bekerja sebagai pegawai pak dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat) mulai tahun 1971 sampai dengan 2021;
- Bahwa yang menjadi tugas Saksi sebagai pegawai pak dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat) sebagai tenaga serabutan dan sebagai pembantu kantor di PT. Makmur Jaya dengan kantor pusat di Jakarta dan kantor Cabang Semarang Jalan Pemuda Semarang;
- Bahwa Saksi tahu kondisi rumah di Bukit sari milik pak dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat) merupakan rumah baru;
- Bahwa tempat/rumah milik pak dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat) yang di Jalan Bukit Delima Bukit Sari Kota Semarang Dahulu masuk Kelurahan Jangli sekarang menjadi Kelurahan Ngesrep;
- Bahwa rumah yang sekarang berdiri di Jalan Bukit Delima milik pak dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat) dulu ada bangunan milik orang lain yang berdiri di tanah milik pak dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat);
- Bahwa batas tanah milik dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat) adalah batas selatan mulai Jalan Bukit Lesatri sampai ke bawah batas sungai/saluran air;
- Bahwa Saksi tahu jalan yang berada disamping rumah milik dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat) dulu hanya berupa jalan setapak untuk jalan orang ngarit (cari rumput) lebarnya kurang lebih 1 meter;
- Bahwa letak “ jalan setapak” yang pernah Saksi lihat di atas tanah milik dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat) yaitu yang saat ini menjadi Jalan Bukit Delima mulai samping rumah sampai ke bawah;
- Bahwa akhir dari “jalan setapak” jika diluruskan ke bawah rumah dr. Koentjahja Widjaja adalah kearah SUTET (Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi);
- Bahwa posisi Jalan Bukti Delima yaitu melintas tanah milik dr. Koentjahja Widjaja mulai Jalan Bukit Lestari terus turun lewat samping rumah dr. Koentjahja Widjaja sampai batas sungai (saluran air);
- Bahwa Saksi tidak tahu pengaspalan Jalan Bukit Delima yang berada disamping rumah milik dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat);
- Bahwa Saksi masih ingat sekitar tahun 2020 Jalan Bukit Delima yang berada disamping (barat) rumah milik dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat)

Sudah diaspal (awalnya berupa jalan makadam);

- Bahwa Saksi tahu jalan Mangga yang berada di depan rumah milik dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat) itu sebagian termasuk tanah milik dr. Koentjahja Widjaja;
- Bahwa Saksi pernah mendampingi saat pengukuran ulang sekitar 10 tahun yang lalu;

1. Saksi ANDY PRAMONO, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi adalah sebagai pegawai/karyawan dan orang yang dipercaya oleh dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat) untuk semua urusan, mulai tahun 2003 sampai denan 2022;
- Bahwa tugas Saksi terkait pengurusan aset dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat) termasuk mengurus/mengelola aset yang di Jalan Bukit Delima, Bukitsari Kota Semarang;
- Bahwa sejak awal tidak tahu asset dr. Koentjahja Widjaja yang di jalan Bukti Delima, namun baru tahu saat Saksi diminta dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat) untuk membenahi aset tanah yang di Jalan Bukit Delima untuk pengembalian batas pada tahun 2018;
- Bahwa tanah milik yang di Bukitsari sudah ada sertipikat hak milik dan Saksi pernah diperlihatkan fotokopinya yaitu SHM Nomor 221/Jangli dan SHM Nomor 347/Jangli;
- Bahwa luas tanah milik dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat) yang di Jalan Bukit Delima Bukitsari Semarang yang tercantum dalam kedua sertipikat hak milik Nomor 221 dan 347/Jangli kurang lebih 24.000 m² dan 26.000 m²;
- Bahwa posisi tanah berada paling pojok (paling ujung) dan tidak ada jalan selain jalan setapak dan berujung pada aliran sungai sebagai batas alam tanah milik tanah milik dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat) dan saat itu dipakai tempat buang sampah dan tidak ada jalan aspal;
- Bahwa Saksi tahu ada jalan aspal yang ada samping tanah dan rumah milik dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat) yang di Jalan Bukit Delima Bukitsari Semarang sekitar tahun 2010 yaitu adanya pembangunan perumahan (Citra Sun Garden);
- Bahwa saat pembuatan dan pengaspalan jalan di samping tanah milik dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat) yang di Jalan Bukit Delima Bukitsari Semarang tidak ada ijin dan tidak ganti rugi kepada pemiliknya (dr.

Koetjahja Widjaja);

- Bahwa terkait jalan di samping tanah milik dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat) yang di Jalan Bukit Delima Bukitsari Semarang, sudah dilakukan keberatan/protes oleh Penggugat kepada Pemkot Semarang (Distaru, Bagian Aset (DPKAD), Kantor Pertanahan Kota Semarang, namun tidak ada hasil hingga saat ini;
- Bahwa Tahun 2018 pernah mengajukan keberatan dan ketemu dengan General Manager PT. Citra Sun Garden yang bernama Mario Simbolon; Dan saat itu ditunjukkan surat dari Distaru Pemkot Semarang terkait jalan penghubung;
- Bahwa dinyatakan sebagai jalan penghubung masuk perumahan adalah jalan Bukit Dewi tetapi pihak pengembang perumahan Citra Sun Garden sebagai jalan penghubungnya lewat jalan Bukit Delima;
- Bahwa Saksi melihat jalan Bukit Delima telah terbit sertipikat hak pakainya saat di Polwiltabes Semarang diperlihatkan fotokopinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, di dalam persidangan pihak Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang keterangan selengkapnya tersebut dalam Berita Acara Sidang dan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi FERY HIDAYAT, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi bertugas di Kantor Pertanahan Kota Semarang di bagian Seksi Survey Pengukuran sejak tahun 2007 sampai dengan sekarang;
- Bahwa tugas pokok Seksi Survey Pengukuran adalah melaksanakan pengukuran, plotting, mengolah data, memelihara peta bidang dan pemetaan bidang tanah;
- Bahwa yang menjadi dasar petugas melakukan pengukuran adalah surat tugas;
- Bahwa yang menjadi dasar pengajuan sertipikat atas jalan Bukit Delima adalah Surat permohonan sertipikat dengan dasar SK Walikota Semarang dan pada saat itu program PTSL 2021 khusus untuk asset-aset milik pemerintah kota Semarang (sertipikat hak pakai);
- Bahwa yang melakukan proses pengukuran atas bidang /tanah yang diajukan melalui program PTSL tahun 2021 adalah oleh pihak ketiga oleh SKB (Survey Kadaster Berlisensi) dan ada surat tugasnya;
- Bahwa kedudukan Saksi dalam panitia “ A” program PTSL 2021 adalah

sebagai Wakil Ketua bidang fisik dan ada tenggang waktu/masa dalam panitia “ A” program PTSL 2021 yaitu mulai Januari – Desember 2021;

- Bahwa pengukuran atas sertipikat Hak Pakai atas nama Pemerintah Kota Semarang dilakukan Sekitar bulan Februari-Maret 2021 yang menggandeng SKB yang khusus di wilayah obyek sengketa dilakukan oleh surveyor Firmanto;
- Bahwa Saksi sebagai Wakil Ketua Panitia “ A” hanya menerima berkas dan hasil pengukuran dari SKB (Surveyor Firmanto) dan tidak turun/cek ke lokasi, karena saat itu tidak ada masalah;
- Bahwa untuk menentukan titik lokasi atas permohonan sertipikat dalam suatu wilayah dalam program PTSL tahun 2021 atas aset pemerintah kota Semarang tim PTSL melibatkan pemangku wilayah setempat seperti lurah, LPMK, Babinsa, Babinkamtibmas;
- Bahwa selama tidak/belum terploting, maka “ alas hak tersebut” belum muncul; Oleh karena itu perlu diajukan validasi plotting ulang ke BPN;
- Bahwa pada saat PTSL tahun 2021 tersebut saat dilakukan plotting di wilayah yang diajukan alas haknya masih kosong/tidak ada alas haknya, sehingga BPN menerbitkan sertipikat hak pakai atas Jalan Bukit Delima yang masuk sebagai aset Pemerintah Kota Semarang;
- Bahwa data yang ditangani Saksi dalam program PTSL terhadap bidang-bidang tanah tidak berupa gambar/peta tetapi berupa data jumlah bidang yang disertipikatkan ada 211 bidang tanah/jalan;
- Bahwa data pengukuran yang diberikan oleh SKB (Surveyor Kadastral Berlisensi) tidak mencantumkan batas-batas bidang tanah yang dilakukan pengukuran dan data yang diajukan SKB semua berupa “jalan” ;
- Bahwa Saksi tidak tahu warkah 2 (dua) sertipikat (HM no.221 dan 347) yang dimiliki dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat);
- Bahwa Saksi tidak tahu pihak developer/ pengembang perumahan belum menyerahkan “fasos” dan “fasum”nya kepada pihak Pemkot Semarang sebagai asetnya;

2. Bahwa Saksi ABU AMAR, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi bertugas di Kantor Pertanahan Kota Semarang di bagian Seksi Survey Pengukuran sejak tahun 2013 sampai dengan sekarang dengan jabatan Koordinator Kelompok Seksi Pemetaan (dulu eselon V);
- Bahwa tugas pokok dan fungsi Saksi sebagai Koordinator Kelompok

Seksi Pemetaan Memetakan peta bidang tanah hasil pengukuran dari petugas ukur;

- Bahwa di Bidang Saksi Survey dan Pengukuran tugasnya memetakan bidang-bidang tanah yang diajukan pengukurannya oleh pemohon terkait pengajuan sertipikat; Artinya bidang Seksi Pengukuran bisa memberitahukan kepada pemohon apakah tanah yang diajukan sudah bersertipikat atau belum; Dan sertipikat di Kota Semarang semuanya belum terpetakan dengan baik artinya “belum semuanya terpetakan”; Kalaupun sudah “terpetakan “ kualitas datanya kurang baik dan perlu perbaikan;
- Bahwa Saksi tidak pernah ke lokasi sertipikat hak pakai (obyek sengketa) yaitu Jalan Bukit Delima Bukitsari Semarang;
- Bahwa terkait terbitnya sertipikat hak pakai (obyek sengketa) yaitu Jalan Bukit Delima Bukitsari Semarang yang diajukan melalui Program PTSL tahun 2021,saat dilakukan plotting di peta BPN tidak muncul satu hak lain (SHM/SHGB);
- Bahwa untuk mengetahui suatu alas hak yang telah terbit bisa muncul di peta BPN , maka perlu diajukan validasi (pengukuran ulang);
- Bahwa di Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk sertipikat yang telah terbit sudah dilakukan pemetaan namun masih minim dalam penyimpanan datanya terkait ruang simpan data disamping idi tahun 2013 telah dilakukan digitalissi yang meliputi data spasial dan data tekstual, namun kualitas data perlu perbaikan;
- Bahwa untuk gambar/peta yang di program PTSL 2021 termasuk sertipikat hak pakai (obyek sengketa) menggunakan computer (digital) namun untuk proses penggambarannya sama antara yang manual dengan yang digital;
- Bahwa untuk sertipikat-sertipikat yang terbit sebelum digitalisasi tahun 2013 tetap diakui sebagai produk BPN, namun perlu dilakukan validasi (pengukuran ulang/penetapan batas ulang);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, di dalam persidangan pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang keterangan selengkapnya tersebut dalam Berita Acara Sidang dan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **ALFIDIAN GUPTADI, S.T.**., pada pokoknya menerangkan sebagai

berikut :

- Bahwa Saksi mulai bekerja di Distaru Pemerintah Kota Semarang mulai tahun 2017 sampai dengan sekarang;
- Bahwa jabatan Saksi saat ini di Distaru Pemerintah Kota Semarang sebagai Sub Koordinator Perencanaan dan Pemanfaatan Tata Ruang;
- Bahwa tupoksi Saksi sebagai Sub Koordinator Perencanaan dan Pemanfaatan Tata Ruang adalah menyiapkan updating peta rencana kota, menyiapkan kegiatan pengembangan system informasi peta rencana kota, menyiapkan kegiatan penataan persil sesuai rencana kota, dll;
- Bahwa Saksi tidak ikut dalam penentuan Jalan Bukit Delima sebagai jalan lingkungan Saksi namun hanya mengikuti peta planning yang sudah ada yaitu peta tahun 1975;
- Bahwa rencana jalan di KRK merupakan terjemahan dari peta planning yang sudah ada yaitu peta tahun 1975;
- Bahwa Petugas melakukan cek fisik ke lokasi dengan melakukan pengukuran volume jalan (ujung, pangkal jalan, drainase) selanjutnya hasil pengukuran diplotkan di peta planning yang ada di kantor saksi;
- Bahwa Saksi pernah melewati Jalan Bukit Delima Buktisari Semarang saat proses validasi penamaan nama jalan di wilayah kota Semarang sekitar tahun 2022;
- Bahwa Saksi tahu ada permohonan KRK atas nama dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat) diajukan pada tahun 2013 untuk pembangunan rumahnya;
- Bahwa KRK ada kaitannya dengan IMB dimana didalam KRK ada peta yang juga mencantumkan “ jalan” dan fasilitas lain di lokasi yang dimohonkan KRK ;
- Bahwa Saksi tahu ada kepentingan dari PT. Citra Sun Garden terhadap keberadaan “jalan Bukti Delima” yang melintas di tanah dr. Koentjahja Widjaja yang telah ada alas haknya yaitu setelah adanya perselisihan antara PT. Citra Sun Garden dengan dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat);
- Bahwa PT. Citra Sun Garden ada kepentingan terhadap “ penutupan” jalan Bukit Delima yang melintas tanah milik dr. Koentjahja Widjaja Karena jalan Bukit Delima merupakan salah satu akses menuju perumahan milik PT. Citra Sun Garden dan saat itu Saksi belum tahu kalau sudah terbit sertipikat hak pakai atas nama Pemerintah Kota

Semarang;

- Bahwa KRK yang diajukan dr. Koentjahja Widjaja tidak ada kendala terkait telah terbit sertipikat hak pakai atas nama Pemerintah Kota Semarang karena Proses penerbitan KRK tidak didasarkan pada sertipikat, karena di KRK hanya muncul planing jalan atau jalan yang sudah ada;
2. Saksi **IRAWAN ILHAM PRAJAMUKTI**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa Saksi mulai bertugas di Dinas Perumahan dan Permukiman Pemerintah Kota Semarang tahun 2020;
 - Bahwa jabatan Saksi di Dinas Perumahan dan Permukiman Pemerintah Kota Semarang adalah Subkoordinator Pembangunan dan Pemeliharaan Permukiman;
 - Bahwa tugas dan fungsi Saksi sebagai Subkoordinator Pembangunan dan Pemeliharaan Permukiman adalah Melaksanakan urusan pemerintah-an bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman, bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang sub urusan Permukiman yang menjadi kewenangan daerah dan tugas pembantuan yang ditugaskan kepada Daerah;
 - Bahwa penetapan jalan-jalan yang ada di Kota Semarang tidak termasuk tugas Disperkim tetapi yang mempunyai kewenangan menetapkan jalan adalah Walikota, di tahun 2018 ada pembagian kewenangan yaitu ada “jalan kota” dimana kewenangannya ada di bawah DPU dan “jalan lingkungan” saat ini dikelola oleh Dinas Perumahan dan Permukiman (Disperkim) ;
 - Bahwa Proses penamaan “jalan” dimulai dengan melakukan “survey lapangan” yang menggunakan jasa konsultan dan untuk penamaan adalah dengan mengacu pada “kearifan lokal” malah kadang-kadang sudah ada “nama jalannya”.
 - Bahwa selanjutnya ditentukan “titik ujung” dan “titik pangkal” selanjutnya dilakukan “digitasi” dan setelah keluar “data basenya” berbentuk tabulary dan ada gambarnya selanjutnya dimintakan “validasi” ke kelurahan dan kecamatan setempat terkait dengan penamaan jalan tersebut;
 - Bahwa Saksi atau di Disperkim ada peta jalan tahun 1975 tetapi yang dilakukan Disperkim adalah datang langsung ke lokasi dengan

berkoordinasi dengan pihak kecamatan dan kelurahan. Karena Disperkim tidak bisa melakukan pemeliharaan apabila belum masuk sebagai aset; Jadi dasar penentuan jalan lingkungan dan penamaannya adalah “visit” (datang ke lokasi);

- Bahwa yang Saksi tahu tahun 2022 ada “mediasi”, namun pihak Disperkim lebih bersifat koordinasi dengan dinas teknis lain di Pemerintah Kota Semarang (Distaru, BPKAD, Kecamatan) terkait pihak dr. Koentjahja Widjaja dan pihak PT. CitraSun garden saat mediasi;
- Bahwa yang dilakukan Disperkim saat melakukan “visit” ke lokasi jalan yang akan diinventaris sebagai dasar apakah masuk sebagai aset atau bukan adalah melakukan pengukuran dimensi jalan yang meliputi panjang dan lebar, mendata terkait drainase jalan (volumenya), dan menentukan pangkal dan ujung jalan;
- Bahwa data yang termuat dalam SK Walikota Semarang tahun 2020 terkait jalan lingkungan adalah hasil verifikasi telah digitasi dan dalam bentuk gambar / map dan jenis perkerasan jalan (sudah diaspal/belum);
- Bahwa Disperkim mempunyai kewenangan terhadap “jalan lingkungan”; Terkait penamaan jalan Disperkim berkoordinasi dan memvalidasi dengan pemangku wilayah (Kecamatan dan kelurahan) juga mengacu pada kearifan local;

3. Saksi **PUTRI ADITIA BUNGA PERTIWI**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi bekerja sebagai aparatur sipil Negara Pemerintahan Kota Semarang mulai bulan Juni tahun 2020 sampai sekarang.
- Bahwa Saksi di dahulu bidang aset BPKAD dan sejak adanya perubahan SOTK tahun 2021 berubah nomenklturnya menjadi Bidang Barang Milik Daerah BPKAD Pemkot Semarang;
- Bahwa tugas pokok Saksi di bidang Aset/Barang Milik Daerah pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Pemerintah Kota Semarang adalah pengamanan barang milik daerah sebelum SOTK dan sekarang pembinaan, pengawasan dan pengendalian barang milik daerah dan tupoksinya adalah pengamanan dan penghapusan barang milik daerah termasuk inventarisasi barang milik daerah;
- Bahwa jabatan Saksi di bidang Aset/Barang Milik Daerah pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Pemerintah Kota

Semarang adalah Penyusun rencana hasil telaahan hasil penghapusan barang dan atasan langsungnya adalah eselon IV (Kepala Sub Bidang Pembinaan, Pengawasan dan Pengendalian Barang Milik Daerah) ;

- Bahwa yang Saksi ketahui terkait Jalan Bukit Delima Bukit Sari Semarang yang saat ini menjadi sertipikatnya (SHP) menjadi obyek sengketa di PTUN Semarang adalah tahun 2020 ada program dari KPK yaitu MCP (Monitoring Controlling and Preventing);
- Bahwa MCP (Monitoring Controlling and Preventing) dimana dalam MCP ada indikatornya yaitu manajemen aset daerah dimana didalamnya ada permintaan dari KPK untuk “mensertifikatkan semua aset yang ada di pemerintah tidak hanya di pemerintah pusat tetapi juga aset milik pemerintah daerah” seperti bidang-bidang tanah termasuk jalan-jalan yang ada di kota dan jalan lingkungan.
- Bahwa Dengan mendasarkan pada MCP tersebut Pemerintah Kota Semarang mensertifikatkan seluruh aset-aset berupa tanah dan jalan-jalan yang tercantum dalam SIMDA.
- Bahwa untuk jalan lingkungan Pemerintah Kota Semarang mensertifikatkan mendasarkan pada SK Walikota Semarang tentang Penetapan Jalan Lingkungan sebagai lampirannya yang tercatat dalam SIMDA;
- Bahwa dalam lampiran permohonan sertipikat jalan lingkungan oleh Pemerintah Kota Semarang tidak ada peta planning hanya SK Walikota Semarang dan SIMDA;
- Bahwa Pemerintah Kota Semarang bisa menentukan lokasi dan menamai suatu jalan di suatu wilayah Kota Semarang salah satunya berdasarkan keterangan dari pemangku wilayah kelurahan (lurah) dalam bentuk hasil pengukuran di lokasi;
- Bahwa Saksi tidak tanda tangani terkait permohonan pensertipikatan melalui PTSL hanya hanya bertugas menyerahkan berkas-berkas pensertipikatan jalan Bukit Delima (SK Walikota, SIMDA, permohonan persertipikatan, dan surat penguasaan fisik);
- Bahwa Saksi tidak tahu BPKAD pernah memberikan ganti rugi/tali asih/kerohiman kepada dr. Koentjahja Widjaja (Penggugat) atas jalan Bukit Delima yang melintas di atas tanahnya;
- Bahwa Saksi tahu adanya surat keberatan yang disampaikan oleh dr.

Koentjahja Widjaja (Penggugat) kepada BPKAD karena pernah ada laporan bahwa Jalan Bukit Delima ditutup;

- Bahwa data di SIMDA sama dengan data dalam SK Walikota Semarang terkait jalan-jalan kota/lingkungan;
- Bahwa usulan permohonan pensertifikatan jalan-jalan (jalan kota dan jalan lingkungan) yang termasuk aset Pemerintah Kota Semarang sebagaimana tertuang dalam SK Walikota dan SIMDA dilakukan/dimohonkan oleh Saksi (BPKAD) dimulai tahun 2021;
- Bahwa permohonan pensertifikat- an jalan-jalan (jalan kota dan jalan lingkungan) yang termasuk aset Pemerintah Kota Semarang sebagaimana tertuang dalam SK Walikota dan SIMDA dilakukan/dimohonkan oleh Saksi (BPKAD) sudah jadi, namun namun untuk jalan lingkungan datanya ada perubahan karena adanya penambahan jumlahnya jadi masih ada proses pembaruan data;
- Bahwa Jalan Bukit Delima masuk dalam SIMDA sebagai jalan lingkungan dan diakui sebagai aset Pemerintah Kota Semarang tercatat dalam SIMDA tahun 2020;

Menimbang, bahwa pihak para pihak telah mengunggah Kesimpulannya secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan (*e-court*) di menu acara Kesimpulan pada tanggal 17 Mei 2023, yang selengkapnya terlampir dalam berita acara persidangan merupakan satu kesatuan dalam berkas perkara;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dan tercantum dalam duduk sengketa tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Gugatan dalam Sengketa Tata Usaha Negara ini agar dinyatakan batal atau tidak sah karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik adalah Sertipikat Hak Pakai Nomor 00237/Ngesrep Tanggal 17 Desember 2021 Surat Ukur Nomor 01034/Ngesrep/2021 Tanggal 16 Desember

2021 Luas 2.450 M2 atas nama Pemerintah Kota Semarang (vide bukti T-1, T-3 = T II Intv- 1) Untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa untuk melindungi kepentingan pihak ketiga yang terkait dengan objek sengketa dan sebagai konkretisasi dari asas *dominus litis*, serta sejalan dengan maksud dari ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memanggil calon pihak ketiga, yaitu Pemerintah Kota Semarang sebagai pihak yang tersebut namanya dalam objek sengketa yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya mengajukan permohonan untuk masuk sebagai pihak dalam sengketa ini dan dikabulkan oleh Majelis Hakim dengan Putusan Sela tertanggal 22 Februari 2023 dan didudukkan sebagai Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Jawabannya tertanggal 8 Februari 2023 yang di dalam Jawaban Tergugat tersebut termuat mengenai eksepsi, Sedangkan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Tanggapan Tergugat II Intervensi tertanggal 28 Februari 2023 yang di dalamnya memuat mengenai eksepsi;

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi Tergugat sebagaimana yang termuat dalam Jawabannya tersebut, maka eksepsi tersebut isinya pada pokoknya menurut Majelis Hakim sebagai berikut:

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini (Eksepsi kompetensi absolut);
2. Gugatan Penggugat Daluwarsa;
3. Gugatan Penggugat error in persona;
4. Gugatan Penggugat kabur;

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi Tergugat II Intervensi sebagaimana yang termuat dalam tanggapannya tersebut, maka eksepsi tersebut isinya pada pokoknya menurut Majelis Hakim sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;
2. Eksepsi Gugatan Penggugat Daluarsa;
3. Eksepsi Gugatan Kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*);
4. Eksepsi Gugatan Terlalu Dini / Premature;

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi Tergugat maupun Tergugat II Intervensi Majelis Hakim menyimpulkan bahwa dalam perkara ini, terdapat eksepsi-eksepsi meliputi:

1. Eksepsi mengenai Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;
2. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat daluarsa;
3. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat error in persona;
4. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat kabur;
5. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat prematur;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang Pokok perkaranya terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II intervensi;

I. DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa pertimbangan terhadap eksepsi bersifat alternatif, dalam artian apabila terdapat salah satu eksepsi tersebut dapat dibuktikan, maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk tidak mempertimbangkan lebih lanjut mengenai eksepsi lainnya, formal gugatan lainnya yang tidak dieksepsi maupun dalam pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi karena bersifat alternatif maka dalam kasus posisi tertentu Majelis Hakim dapat mempertimbangkan secara berurutan maupun tidak berurutan sesuai dengan fokus permasalahan yang hendak dipertimbangkan terlebih dahulu. Dalam perkara a quo. Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi mengenai kompetensi absolut relevan untuk dipertimbangkan lebih dahulu, karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi secara berurutan;

Mengenai Eksepsi Kewenangan Absolut Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai kewenangan kompetensi absolut, berdasarkan Pengakuan Para Pihak dikaitkan dengan bukti surat, maupun alat bukti lainnya sebagaimana Pasal 100 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta mendasarkan pada prinsip pembuktian. Berikut Majelis Hakim menguraikan terlebih dahulu beberapa fakta hukum relevan untuk mempertimbangkan sengketa *in casu*;

- Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Sertipikat Hak Pakai Nomor 00237/Ngesrep Tanggal 17 Desember 2021 Surat Ukur Nomor 01034/Ngesrep/2021 Tanggal 16 Desember 2021 Luas 2.450 M2 atas nama Pemerintah Kota Semarang (vide bukti T-1, T-3 = T II Intv- 1);
- Bahwa Alas hak Penggugat adalah
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor 221/Jangli, yang terletak di Kelurahan Jangli (sekarang Kelurahan Ngesrep), Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang terbit tanggal 17 November 1976, Gambar Situasi Nomor 1765/1976, Luas ± 21.296 M2 (lebih kurang dua puluh satu ribu dua ratus sembilan puluh enam meter persegi), yang tercatat atas nama Koentjahja Widjaja. Sertipikat tersebut Asal persil, Konversi (vide bukti P-2); Sertipikat tersebut pemegang hak pertama kali atas nama RUKIMAN yang kemudian beralih kepada Penggugat (Koentjahja Widjaja) dasar peralihan adalah akta jual beli No. 368/ST/59/JB/VIII/1993 (vide bukti P-5 jo. T-4);
 2. Sertifikat Hak Milik Nomor 347/Jangli, yang terletak Kelurahan Jangli (sekarang Kelurahan Ngesrep), Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang terbit tanggal 28 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 2802/1976, Luas ± 24.645 M2 (lebih kurang dua puluh empat ribu enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang tercatat atas nama Koentjahja Widjaja, Asal persil, Konversi (vide bukti P-3);
Sertipikat tersebut pemegang hak pertama kali atas nama KARIMIN yang kemudian beralih kepada Penggugat (Koentjahja Widjaja) dasar peralihan adalah akta jual beli no. 356/ST/57/JB/VIII/1993 (vide bukti P-4 jo. T-5);
Terhadap alas hak – alas hak Penggugat tersebut Penggugat telah melakukan Pembayaran tagihan PBB (P-7, P-13) Periode 2012 Setoran Pajak Daerah (SSPD) (P-6 P-12, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19) Periode 2021 maupun 2022;
- Bahwa objek sengketa berdasarkan Surat Keterangan Walikota Semarang No. B/2368/030/VI/2020 Tgl. 22/06/2020 dipergunakan untuk tanah aset (vide bukti T-1 jo. T II Int 2), dengan keadaan tanah: Jl. Bukit Delima dengan luas 2450 m2 (vide Bukti T-3). Merujuk pada Keputusan Walikota

Semarang Nomor 621/245 Tahun 2020 Tentang Penetapan Status ruas-ruas jalan sebagai jalan lingkungan di wilayah kota Semarang, termasuk Lampiran Nomor 461, Nama Ruas Jalan: Jl. Bukit Delima, Banyumanik, Nama ruas pangkal : Jl. Bukit Kencana, Nama Ruas Ujung Jl. Bukit Dewi (vide bukti T II –int 2), Jalan Bukit Delima melintas tanah milik dr. Koentjahja Widjaja mulai Jalan Bukit Lestari terus turun lewat samping rumah dr. Koentjahja Widjaja sampai batas sungai (saluran air). Dahulu Jalan Bukit Delima hanya berupa jalan setapak untuk jalan orang ngarit (cari rumput) lebarnya kurang lebih 1 meter lalu pada sekitar tahun 2010 jalan tersebut di aspal dikarenakan adanya pembangunan perumahan (Citra Sun Garden). Pembangunan aspal tidak ada ijin dari Penggugat maupun adanya ganti rugi terkait pelebaran dan pengaspalan (keterangan saksi Bambang Setiawan jo. Keterangan Saksi Andy Pramono);

- Bahwa Jalan Bukit Delima sudah ada rencana jalan dan pelebarannya, dalam peta “rencana jalan” pada tahun 1975, berdasarkan keterangan Alfian Guptadi, S.T) namun Peta “rencana jalan” tersebut tidak pernah diajukan sebagai bukti, padahal Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;
- Bahwa berdasarkan keterangan Saksi Ferry Hidayat menyampaikan bahwa Data yang diajukan SKB (Surveyor Kadastral Berlisensi) semua berupa “jalan” di risalah tidak ada batas-batasnya;
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi Putri Aditia Bunga Pertiwi untuk proses pensertipikatannya tahun 2020 ada program dari KPK yaitu MCP (Monitoring Controlling and Preventing) dimana dalam MCP ada indikatornya yaitu manajemen aset daerah dimana di dalamnya ada permintaan dari KPK untuk “mensertipikatkan semua aset yang ada di pemerintah tidak hanya di pemerintah pusat tetapi juga aset milik pemerintah daerah” seperti bidang-bidang tanah termasuk jalan-jalan yang ada di kota dan jalan lingkungan. Dengan mendasarkan pada MCP tersebut Pemerintah Kota Semarang mensertipikatkan seluruh aset-aset berupa tanah dan jalan-jalan yang tercantum dalam SIMDA. Untuk jalan lingkungan Pemerintah Kota Semarang mensertipikatkan mendasarkan pada SK Walikota Semarang tentang Penetapan Jalan Lingkungan sebagai lampirannya yang tercatat dalam SIMDA (vide bukti T II Int 3);

- Bahwa dari Pemeriksaan Setempat diketahui bahwa tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa berbentuk jalan (bernama Jalan Bukit Delima) yang dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Berdasarkan penunjukkan masing-masing pihak diketahui bahwa jalan umum tersebut masuk kedalam tanah sebagaimana dimaksud dalam sertifikat hak milik Penggugat (vide bukti P -2 = P-3 jo. keterangan Saksi Bambang Setiawan). Sehingga terhadap penunjukkan tanah oleh para pihak terhadap tanah yang sama terdapat dua alas hak yang berbeda (tumpang tindih klaim tanah antara Tergugat II Intervensi dengan Penggugat);
- Bahwa pernah dilakukan “pemasangan spanduk penutupan jalan” di jalan bukit Delima (vide T II intv 5, T II intv-6, T II Intv – 7);
- Bahwa Penggugat pertama kali mengetahui tentang adanya objek sengketa secara utuh dan menyeluruh, pada tanggal 2 November 2022 ketika hadir untuk memenuhi undangan dari Kepolisian Resor Kota Besar Semarang;
- Bahwa Penggugat mengajukan Surat Nomor: 031.UP.KBRT/XI/01/W.Law Firm-2022, Perihal : Upaya Keberatan tertanggal 15 November 2022 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (vide bukti P-8) dan mengajukan pula Surat Nomor : 033.BNDNG.ADM/XI/01/W.Law Firm-2022 Perihal Banding Administrasi tertanggal 30 November 2022 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah (vide bukti P-9) bahwa terhadap surat-surat tersebut tidak pernah dibalas, kemudian Penggugat mendaftarkan gugatannya pada tanggal 19 Desember 2022;
- Bahwa persengketaan tanah sebagaimana objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi belum pernah atau setidaknya belum pernah dibuktikan bahwa telah dilakukan penyelesaian secara keperdataan di Pengadilan Umum setempat;

Menimbang bahwa terhadap kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara memeriksa dan memutus sengketa *a quo* Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dalam uraian sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur, “*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha Negara*”;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara menurut ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara “*sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan batasan formal Sengketa Tata Usaha Negara tersebut, Majelis Hakim berpendapat sekurang-kurangnya terdapat 3 (tiga) isu penting dalam Sengketa Tata Usaha Negara, yaitu:

1. Objek dari sengketanya haruslah selalu berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara;
2. Subjek dari sengketanya haruslah selalu berhadapan antara orang atau Badan Hukum Perdata (selaku pihak Penggugat) dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat (selaku pihak Tergugat);
3. Sifat atau substansi sengketanya haruslah selalu persolan hukum dalam ranah Tata Usaha Negara yang berupa perbedaan pendapat mengenai penerapan Hukum Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara) mengenai diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang dijadikan objek sengketa;

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah adalah Sertipikat Hak Pakai Nomor 00237/Ngesrep Tanggal 17 Desember 2021 Surat Ukur Nomor 01034/Ngesrep/2021 Tanggal 16 Desember 2021 Luas 2.450 M2 atas nama Pemerintah Kota Semarang (vide bukti T-1, T-3 = T II Intv- 1) yang menurut Majelis Hakim telah memenuhi secara kumulatif unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara setelah mencermati dan meneliti obyek sengketa *a quo* berdasarkan unsur-unsur yang termuat dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Unsur “penetapan tertulis” di dalam obyek sengketa, tergambar dari sifat serta bentuk penetapan tersebut yang setidaknya memiliki 2 kriteria utama, yakni adanya status mengenai eksistensi hak atas tanah terhadap subyek

hukum tertentu, dan bentuk fisik dari penetapan tertulis yang tercetak berdasarkan format atau blanko tertentu, sebagai antitesis dari penetapan yang tidak tertulis (lisan). Konteks penetapan pada sebuah *beschikking* secara teori mengandung arti adanya kedudukan atau status hukum yang jelas, tetap dan konsisten dibandingkan dengan keadaan atau status hukum sebelumnya, yang mana penegasan terhadap hal tersebut dilakukan secara formal-institusional;

2. Unsur badan atau pejabat tata usaha negara yang menerbitkan suatu keputusan, menurut penilaian Majelis Hakim terlihat dari kedudukan Tergugat, yakni Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, dimana dasar pengklasifikasian Tergugat sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, didasarkan pada adanya kewenangan, tugas pokok atau fungsi tertentu yang disematkan kepadanya baik secara atributif maupun delegatif berdasarkan peraturan perundang-undangan, khususnya yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Unsur tindakan hukum di bidang tata usaha negara, Majelis Hakim menilai bahwa hal tersebut juga tergambar di dalam pelaksanaan tugas pokok dan kewenangan Tergugat sebagaimana Pasal 5 *jo.* Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang secara konseptual menurut Majelis Hakim merupakan tindakan untuk melaksanakan urusan pemerintahan, dalam hal ini adalah proses pendaftaran hak atas tanah;
4. Unsur konkrit Majelis Hakim menilai, obyek sengketa berisikan hal yang eksplisit yakni memuat informasi tentang keberadaan hak atas tanah, sementara unsur individual merujuk pada penyebutan secara tegas subyek hukum yang dituju, yakni Pemerintah Kota Semarang. Selanjutnya sifat final obyek sengketa ditafsirkan oleh Majelis Hakim sebagai fase akhir dari keseluruhan proses yang pendaftaran tanah yang telah ditempuh pemegang hak atas tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Unsur bersifat final dari sebuah keputusan tak hanya berarti bahwa keputusan tersebut tidak akan menempuh dan tidak memerlukan proses lain lagi dalam penetapannya, melainkan juga bahwa sifat final adalah resultante akhir dari sebuah proses administrasi dan merupakan ujung dari

rangkaian proses yang telah ditetapkan oleh perundang-undangan melalui badan/pejabat administrasi dalam satu kegiatan/urusan pemerintahan yang sama/serupa, yang dalam hal ini adalah pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa mengenai subjek dalam sengketa ini telah nyata Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan objek sengketa *a quo*, sedangkan Penggugat adalah perseorangan (*natuurlijk persoon*) yang dapat dibebani Hak dan kewajiban termasuk menuntut hak-hak hukumnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menentukan sifat sengketa perkara *a quo*, berdasarkan pada 4 (empat) ukuran yang menentukan suatu sengketa merupakan Sengketa Tata Usaha Negara atau sengketa perdata (kepemilikan), ukurannya yang dipergunakan sebagai berikut :

- a. Apabila yang menjadi objek sengketa (*objectum litis*) Keabsahan KTUN, maka Merupakan sengketa TUN;
- b. Apabila dalam posita gugatan mempermasalahkan kewenangan keabsahan prosedur penerbitan KTUN, maka termasuk TUN;
- c. Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan KTUN objek sengketa adalah substansi Hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan Peradilan Perdata;
- d. Apabila norma (kaidah) hukum TUN (hukum Publik) dapat menyelesaikan sengketa, maka dapat digolongkan sebagai sengketa TUN.

Menimbang, bahwa poin a dan b sifatnya terukur karena nampak jelas dalam gugatan apa yang menjadi objek sengketa dan apa yang menjadi posita dalam gugatan, sebagaimana pertimbangan di atas objek sengketa (*objectum litis*) dalam perkara *a quo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara dan posita dalam gugatan Penggugat telah mempermasalahkan prosedur penerbitan objek sengketa sehingga ukuran a dan b telah terpenuhi. Sedangkan poin c dan d sifatnya tidak terukur karena muncul dalam proses jawab menjawab dan proses pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk menentukan sifat atau substansi sengketanya diperlukan untuk mengurai fakta hukum dan pertimbangannya terkait dasar atau alas hak Penggugat dan objek sengketa yang digugat serta fakta hukum yang mengikat atau menghubungkan ke duanya;

Menimbang, bahwa alas hak Penggugat berupa:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 221/Jangli, yang terletak di Kelurahan Jangli (sekarang Kelurahan Ngesrep), Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang terbit tanggal 17 November 1976, Gambar Situasi Nomor 1765/1976, Luas \pm 21.296 M2 (lebih kurang dua puluh satu ribu dua ratus sembilan puluh enam meter persegi), yang tercatat atas nama Koentjahja Widjaja (vide bukti P-2);
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 347/Jangli, yang terletak Kelurahan Jangli (sekarang Kelurahan Ngesrep), Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, yang terbit tanggal 28 Maret 1977, Gambar Situasi Nomor 2802/1976, Luas \pm 24.645 M2 (lebih kurang dua puluh empat ribu enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang tercatat atas nama Koentjahja Widjaja (vide bukti P-3);

sedangkan, objek sengketa adalah Sertipikat Hak Pakai Nomor 00237/Ngesrep Tanggal 17 Desember 2021 Surat Ukur Nomor 01034/Ngesrep/2021 Tanggal 16 Desember 2021 Luas 2.450 M2 atas nama Pemerintah Kota Semarang (vide bukti T-1, T-3 = T II Intv- 1);

Menimbang, bahwa dari Pemeriksaan Setempat diketahui bahwa tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa berbentuk jalan (bernama Jalan Bukit Delima) yang dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Berdasarkan penunjukkan masing-masing pihak diketahui bahwa jalan umum tersebut masuk kedalam Tanah sebagaimana dimaksud dalam sertipikat hak milik Penggugat (vide bukti P -2 = P-3 jo. berita acara pemeriksaan setempat jo. keterangan Saksi Bambang Setiawan). Sehingga terhadap penunjukkan Tanah oleh para pihak terhadap tanah yang sama terdapat dua alas hak yang berbeda (tumpang tindih klaim tanah antara Tergugat II Intervensi dengan Penggugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dasar atau alas hak Penggugat (vide bukti P-2, dan P-3) dengan objek sengketa (vide bukti T-1, T-3 = T II Intv- 1) yang berfungsi sebagai jalan (jalan Bukit Delima) luas 2.450 M2 secara keseluruhan berada di dalam tanah Penggugat sebagaimana alas hak yang dimiliki Penggugat (vide bukti P-2, P-3 Jo berita acara Pemeriksaan Setempat tanggal 9 Maret 2022). Sehingga ada pertanyaan yang mendasar bagaimana hukum menyelesaikan permasalahan atas satu wilayah tanah yang sama terdapat dua klaim alas hak, untuk itu perlu diuraikan masing-masing alas hak untuk mengetahui substansi persengketaannya;

Menimbang, bahwa Alas Hak Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 221 tanggal 17 November 1976 (vide bukti P-2) maupun Sertifikat Hak Milik Nomor 347 terbit tanggal 28 Maret 1977 (vide bukti P-3) keduanya berasal dari asal persil: konversi. Keduanya diperoleh oleh Penggugat melalui jual beli pada tahun 1993 dari pemegang hak pertama kali (vide bukti P-4 dan P-5 jo. T-4 dan T-5) ;

Menimbang, bahwa objek sengketa adalah Sertipikat Hak Pakai Nomor 00237 Tanggal 16 Desember 2021 dengan Luas 2.450 M2 atas nama Pemerintah Kota Semarang (vide bukti T-1, T-3 = T II Intv- 1) dasar pendaftaran hak atas tanahnya adalah Surat Keterangan Walikota Semarang No. B/2368/030/VI/2020 Tgl. 22/06/2020 dipergunakan untuk tanah aset (vide bukti T-1, T-3 = T II Intv- 1), hal ini sesuai pula dengan Keputusan Walikota Semarang Nomor 621/245 Tahun 2020 Tentang Penetapan Status ruas-ruas jalan sebagai jalan lingkungan di wilayah Kota Semarang, termasuk Lampiran Nomor 461, Nama Ruas Jalan: Jl. Bukit Delima, Banyumanik, Nama ruas pangkal : Jl. Bukit Kencana, Nama Ruas Ujung Jl. Bukit Dewi (vide bukti T II –int 2) namun penunjukkan tanah tersebut sebagai jalan tidak disertai dengan informasi batas-batas termasuk dalam risalah (vide bukti T II Int-2 jo. keterangan saksi Ferry Hidayat) dan tidak pernah dijelaskan batas-batasnya;

Menimbang, bahwa bahkan tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa yang saat ini merupakan jalan Bukit Delima telah direncanakan sebagai jalan sejak tahun 1975 didasarkan atas peta rencana jalan pada tahun 1975 (vide keterangan Alfian Guptadi, S.T) namun peta rencana jalan tersebut tidak pernah diajukan sebagai bukti, padahal Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa walaupun pelebaran maupun pengaspalan jl. Bukit Demila (vide bukti T-1, T-3 = T II Intv- 1) baru dilakukan sekitar tahun 2010 saat ada pembangunan perumahan (Citra Sun Garden) namun tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa sejak dahulu berfungsi sebagai jalan, jalan setapak untuk jalan orang ngarit (cari rumput) lebarnya kurang lebih 1 meter (keterangan saksi Bambang Setiawan jo. Keterangan Saksi Andy Pramono). Dari hal ini muncul pertanyaan; Siapa yang menguasai tanah sebagaimana objek sengketa yang saat ini bernama jalan Bukit Delima ? atukah sejak dahulu tanah itu berfungsi sosial sebagai jalan ? dimana penelusuran penguasaan fisik ini membutuhkan riwayat yang panjang termasuk tentang bagaimana bentuk nyata penguasaan fisiknya;

Menimbang, bahwa tanah objek sengketa sejak tahun 1975 telah direncanakan difungsikan sebagai jalan didasarkan peta rencana jalan tahun 1975 (vide keterangan Alfian Guptadi, S.T) namun peta rencana jalan tersebut tidak

pernah diajukan sebagai bukti. Objek sengketa berdasarkan penunjukkannya didasarkan atas Surat Keterangan Walikota Semarang No. B/2368/030/VI/2020 Tgl. 22/06/2020 dipergunakan untuk tanah aset namun surat keterangan walikota tersebut juga tidak pernah dijadikan bukti. Tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa yang merupakan jalan Bukit Delima, terlihat nampak sebagai aset Pemerintah Kota Semarang berdasarkan Keputusan Walikota Semarang Nomor 621/245 Tahun 2020 Tentang Penetapan Status ruas-ruas jalan sebagai jalan lingkungan di wilayah kota Semarang, termasuk Lampiran Nomor 461, Nama Ruas Jalan: Jl. Bukit Delima (vide bukti T II –int 2) itupun sejak awal tidak pernah terungkap batas-batasnya termasuk dalam risalah data yang disampaikan Surveyor Kadastral Berlisensi (vide keterangan saksi Ferry Hidayat);

Menimbang, bahwa pelebaran dan pengaspalan jalan dilakukan pada tahun 2010 saat ada pembangunan perumahan Citra Sun Garden (Keterangan Saksi Andy Pramono), sedangkan Penggugat memiliki alas hak sejak Tahun 1993 (vide bukti P-2 sampai P-5). Namun Penggugat tidak dapat membuktikan keberatannya sejak awal bahwa Penggugat tidak berkeberatan atas tanahnya yang berfungsi sebagai jalan bahkan setelah terjadi pelebaran dan pengaspalan jalan pada saat pembangunan Citra Sun Garden pada tahun 2010, Penggugat hanya membuktikan Penggugat telah melakukan Pembayaran tagihan PBB (P-7, P-13) Setoran Pajak Daerah (SSPD) (P-6 P-12, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19) periode 2021 dan 2022. Sehingga Majelis Hakim berpendapat Penggugat dengan sengaja membiarkan atau mengabaikan tanah yang Penggugat klaim dilakukan pelebaran dan pengaspalan.

Menimbang, bahwa disisi lain Tergugat II Intervensi mendasarkan objek sengketa pada Surat Keterangan Walikota Semarang No. B/2368/030/VI/2020 Tgl. 22/06/2020 yang tidak pernah dibuktikan di persidangan dan perencanaan tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa sebagai jalan, sejak tahun 1975 (vide keterangan Alfian Guptadi, S.T) dimana dokumen tersebut tidak pernah dibuktikan dipersidangan. Sehingga terhadap hal ini terdapat pertanyaan, siapa yang paling berhak atas tanah tersebut, dimana baik Penggugat maupun Tergugat II Intervensi tidak dapat menunjukkan secara nyata dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut *atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih*” sebagaimana kaidah hukum yang dikonstruksikan Penjelasan Pasal 24 ayat (2) huruf a Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 76 ayat (3) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa terkait riwayat jalan sebagaimana dimaksud objek sengketa, telah dilakukan perencanaan sejak tahun 1975 (vide keterangan Alfian Guptadi, S.T) sedangkan pendaftaran tanah pertama sertipikat alas hak milik Penggugat berupa : Sertipikat Hak Milik Nomor 221 sejak tahun 1976 (vide bukti P-2) dan untuk Sertipikat Hak Milik Nomor 347 sejak Tahun 1977 (vide bukti P-3) Sehingga telah terdapat riwayat yang panjang bagaimana tanah tersebut kemudian beralih menjadi jalan, riwayat tersebut kira-kira lebih dari 40 tahun, dari perencanaannya jalan sebagaimana dimaksud objek sengketa (tahun 1975) dan pendaftaran alas hak penggugat (1976 dan 1977) hingga penerbitan objek sengketa pada tahun 2021. Dalam rentang yang panjang tersebut tidak terdapat pembuktian yang dilakukan oleh masing-masing pihak tanah tersebut kapan awalnya tanah tersebut berfungsi menjadi jalan, kenapa tetap menjadi jalan dan kemudian menjadi hak pakai Pemerintah Kota Semarang (Tergugat II Intervensi);

Menimbang, bahwa sengketa terkait riwayat tanah dan riwayat penguasaan fisik tanah yang dimaksud dalam objek sengketa, serta siapa yang paling berhak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa saat ini? merupakan sengketa yang bersubstansi hak, yang harus terjawab lebih dahulu sebelum Majelis Hakim menguji *legal standing* Penggugat dan keabsahan objek sengketa karena norma (kaidah) hukum TUN (hukum Publik) tidak dapat menyelesaikan sengketa yang bersubstansi atau bersifat hak/kepemilikan/ keperdataan. Dengan demikian ukuran c dan d tidak terpenuhi yang menjadikan sengketa ini bukan merupakan sengketa tata usaha Negara;

Menimbang, bahwa selain menggunakan ukuran di atas, Majelis Hakim juga perlu menyelaraskan pada kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung di bawah ini :

1. Perkara Nomor: 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998. Yang kaidah Hukumnya menyatakan “Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada

kekeliruan dalam penerbitan Sertifikat karena didasarkan atas data yang keliru”;

2. Perkara Nomor: 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1999 yang kaidah Hukumnya menyatakan “Bahwa Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata”;
3. Perkara Nomor : 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001 yang kaidah Hukumnya menyatakan “Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya”;
4. Perkara Nomor : 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 yang kaidah Hukumnya menyatakan “Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan”;

Menimbang, bahwa dari kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam yurisprudensi tersebut di atas jika dikaitkan dengan sifat sengketa antara Penggugat dengan Tergugat sudah memasuki ranah Hukum Perdata, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa *a quo* haruslah diselesaikan terlebih dahulu di Peradilan Umum sebelum nantinya dapat dibuktikan lebih lanjut berdasarkan hukum apakah Sertipikat Hak (objek sengketa) yang diterbitkan oleh Tergugat telah diterbitkan atas nama orang atau pemegang hak yang sah menurut hukum ataupun sebaliknya ;

Menimbang, bahwa dengan diselesaikannya terlebih dahulu mengenai siapa pemilik yang sah menurut hukum atas bidang tanah yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat oleh Hakim Perdata di Peradilan Umum, maka akan memberikan kepastian hukum yang kuat bagi pemiliknya untuk menuntut pembatalan suatu Sertipikat Hak atas tanah yang disengketakan tersebut, sehingga kemungkinan adanya akibat hukum yang berbeda dari Putusan 2 (dua) lembaga Pengadilan yang berbeda atas suatu bidang tanah yang sama dapat dihindari;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim dapat memperoleh suatu kesimpulan hukum bahwa

Sengketa antara Penggugat dan Tergugat tersebut tidak termasuk Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 1 angka (4) Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 sebagaimana telah diubah menjadi Pasal 1 angka (10) Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena esensi atau sifat sengketanya terkait dengan persoalan kepemilikan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*, maka sudah sepatutnya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan gugatan tidak diterima, maka terhadap formal gugatan lainnya, eksepsi dan pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo* dan selanjutnya gugatan Penggugat sudah sepatutnya dan beralasan hukum dinyatakan tidak diterima sebagaimana ketentuan Pasal 97 ayat (7) huruf c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak diterimanya gugatan Penggugat tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian segala alat bukti surat dan keterangan Saksi telah seluruhnya dipertimbangkan, akan tetapi hanya bukti surat dan keterangan Saksi yang relevan dan cukup yang dijadikan dasar pertimbangan Pengadilan untuk mengambil putusan, namun demikian bukti surat dan keterangan Saksi yang tidak relevan dan tidak dijadikan dasar bagi Pengadilan dalam memutus tetap terlampir dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam perkara ini;

Memperhatikan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, dan terakhir diubah dengan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lainnya berkaitan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.041.500,- (Dua juta empat puluh satu ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 22 Mei 2023, oleh kami **DEDY KURNIAWAN, S.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **REZA ADYATAMA, S.H.,M.H** dan **TRISOKO SUGENG SULISTYO, S.H.,M.Hum.**, masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dibuka dan terbuka untuk umum secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan pada hari Rabu, tanggal 31 Mei 2023, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **RONY JULISTIONO S.H.,M.H**, selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

Hakim Anggota,

ttd

REZA ADYATAMA, S.H.,M.H

ttd

TRISOKO SUGENG SULISTYO, S.H.,M.Hum.

Hakim Ketua Majelis,

ttd

DEDY KURNIAWAN , S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

RONY JULISTIONO S.H.,M.H,

Rincian Biaya Perkara Nomor: 103/G/2022/PTUN.SMG :

1. PNBP	: Rp.	90.000 ,-	
2. Biaya ATK	: Rp.	225.000,-	
3. Biaya Panggilan Sidang dan Sumpah	: Rp.	206.500,-	
4. Meterai Putusan Sela	: Rp.	10.000,-	
5. Meterai Putusan	: Rp.	10.000,-	
6. Biaya Pemeriksaan setempat	: Rp.	1.500.000,-	+
Jumlah	: Rp.	<u>2.041.500,-</u>	

(Dua juta empat puluh satu ribu lima ratus rupiah)



Keterangan :

- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.