

PUTUSAN
NOMOR : 37/G/2023/PTUN.SMG.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada peradilan tingkat pertama dengan Acara Biasa, yang dilaksanakan Secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dibawah ini, dalam sengketa antara :

1. **FOENG TJIE SIOE, BSC**; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Tempat Tinggal di Gang Besen No. 91, RT.001/RW.004, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, *Email : louis_edrick@hotmail.com*;
Selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT I**;
2. **YUNUS ANWAR**; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal di Jalan Gang Gambiran No. 72, RT.001/RW.003, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, *Email : louis_edrick@hotmail.com*;
Selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT II**;
3. **WONG HERA WIJAYA**; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal di Kp. Setilahan 27, RT.002/RW.001, Kelurahan Kebonagung, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, *Email : louis_edrick@hotmail.com*;
Selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT III**;
4. **ELLYTA EKASARI SUMARTO**; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Tempat Tinggal di Puri Anjasmoro Blok.H-1/15, Tawang Sari, RT.002/RW.007, Kelurahan Tawang Sari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, *Email : louis_edrick@hotmail.com*;

5. **JOSSIE FABIANTO SOEMARTO**; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Tempat Tinggal di P. Damar II D10 No. 3, RT.013/RW.009, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, *Email : louis_edrick@hotmail.com*;
6. **DAVID FABIANTO SOEMARTO**; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Tempat Tinggal di Jalan Suyudono No. 3, RT.002/RW.001, Kelurahan Bulustalan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, *Email : louis_edrick@hotmail.com*;
Ellyta Ekasari Sumarto, Jossie Fabianto Soemarto dan David Fabianto Soemarto, dalam hal ini bertindak sebagai Ahli Waris dari **ALM. NY. LO KIK TIE alias LO GIOK TIE**;
Selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT IV**;
7. **LILYANA BUDI MULJONO**; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Tempat Tinggal di Puri Eksekutif Blok. A/63, RT.010/RW.002, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, *Email : louis_edrick@hotmail.com*;
Selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT V**;
8. **RUDYANTO BUDI MULYONO**; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Tempat Tinggal di Puri Eksekutif Blok. A-1/1, RT.010/RW.002, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, *Email : louis_edrick@hotmail.com*;
9. **LILYANA BUDI MULJONO**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Tempat Tinggal di Puri Eksekutif Blok. A/63, RT.010/RW.002, Kelurahan Tawangsari, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, *Email : louis_edrick@hotmail.com*;
Rudyanto Budi Mulyono dan Lilyana Budi Muljono, dalam hal ini bertindak sebagai Ahli Waris dari **ALM. HARTONO BUDI MULYONO alias HARTONO BUDI MULJONO**;
Selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT VI**;

Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada :

1. **RONNY L.D. JANIS, S.H., Sp.N.;**
2. **RINALDI ANSORI, S.H.;**
3. **NUR ADYTHIA PRADIPTA, S.H.;**
4. **REZKY DIAPANI BANGUN, S.H., M.H.;**
5. **L. NARENDRA PUTRA JANIS, S.H., LL.M.;**
6. **ELIO CHRISTIAN GINTING, S.H.;**
7. **RUBIAN ARIVIANI, S.H.;**
8. **INDRA CHAKTI ADITYA DHARMA, S.H.;**

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “*JANIS & ASSOCIATES*”, Beralamat di Royal Palace Blok. C 11, Jl. Prof. Dr. Soepomo No.178 A, Jakarta, masing-masing Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Februari 2023, Domisili Elektronik : *adythia.pradipta@gmail.com*;

Selanjutnya disebut sebagai : **PARA PENGGUGAT**;

M E L A W A N :

1. **KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA TENGAH**; Tempat Kedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 34 C, Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;

Dalam perkara ini memberi kuasa kepada :

1. **BAMBANG BHAROTO, S.H., M.H.;**
2. **ANISA ISMAWATI SURYANI, S.H., M.Kn.;**
3. **BAMBANG HERU PURNOMO, A.Md.;**
4. **DINA NOVITASARI, S.IP., S.H.;**
5. **WAHYU ANGGRAENI, S.H.;**
6. **AKSENDIA MAURY, S.E.;**
7. **DIAN ADI PRASETYA, S.Kom., M.M.;**

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (ASN) pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, Beralamat pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, Jalan Ki Mangunsarkoro No. 34C, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 4/SKu-33.PN.03/VI/2023, tertanggal 21 Juni 2023, Domisili Elektronik : *perkarakanwil@yahoo.com*;

Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT**;

2. **PEMERINTAH KOTA SEMARANG**; Berkedudukan di Jalan Pemuda Nomor 148 Semarang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah. Dalam hal ini diwakili oleh **Ir. Hj. HEVEARITA GUNARYANTI RAHAYU, M.Sos.**, selaku Walikota Semarang;

Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada :

1. **DIAH SUPARTININGTIAS, S.H., M.Kn.**;
2. **WUNDRI AJISARI, S.H., LL.M., M.H.**;
3. **IENAS SOFIA PATRDIANISA, S.H.**;
4. **TAMARISCHA PRADHIPTA, S.H.**;
5. **KIRANA EDENELA, S.H.**;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Aparatur Sipil Negara/Pegawai Negeri Sipil pada Pemerintah Kota Semarang, Beralamat di Jalan Pemuda Nomor 148, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Berdasarkan Perubahan Surat Kuasa Khusus Nomor : B/4502/183.14/VIII/2023, tertanggal 23 Agustus 2023, Domisili Elektronik : *setda.baghukum2018@gmail.com*;

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut :

Telah membaca :

1. Surat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tertanggal 23 Mei 2023, yang didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Tata usaha Negara Semarang

pada tanggal 23 Mei 2023, dan telah diperbaiki serta dinyatakan sempurna pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 22 Juni 2023;

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 37/PEN-DIS/2023/PTUN.SMG., tanggal 23 Mei 2023, tentang Lolos *Dismissal*;
3. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 37/PEN-MH/2023/PTUN.SMG., tanggal 23 Mei 2023, tentang Penunjukkan Majelis Hakim;
4. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, Nomor : 37/PEN-PPJS/2023/PTUN.SMG., tanggal 23 Mei 2023, tentang Penunjukkan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, Nomor : 37/PEN-PP/2023/PTUN.SMG., tanggal 24 Mei 2023, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, Nomor : 37/PEN-HS/2023/PTUN.SMG., tanggal 22 Juni 2023, tentang Jadwal Persidangan (*Court Calendar*) Secara Elektronik untuk Acara Penyampaian Gugatan, Jawaban, Replik, dan Duplik;
7. Putusan Sela Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG., tanggal 13 Juli 2023, tentang Masuknya Pihak Ketiga atas nama Pemerintah Kota Semarang;
8. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, Nomor : 37/PEN-HSP/2023/PTUN.SMG., tanggal 3 Agustus 2023, tentang Hari Sidang Perubahan dan Jadwal Persidangan (*Court Calendar*) elektronik untuk Acara Penyampaian Alat Bukti Surat, Kesimpulan Dan Pembacaan Putusan;
9. Bukti-bukti surat dari Para Pihak yang telah diajukan di Persidangan, dan telah mendengarkan keterangan dari Para Pihak di Persidangan;
10. Berkas perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG., beserta seluruh lampiran yang terdapat didalamnya;

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 23 Mei 2023, yang didaftarkan secara elektronik melalui Aplikasi *e-Court* di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, pada tanggal 23 Mei 2023, dengan Register Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG., yang telah diperbaiki terakhir secara formal pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 22 Juni 2023, mengemukakan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

A. OBJEK SENGKETA

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, yaitu :

“Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 tentang Pembatalan Perpanjangan :

1. Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Foeng Tjie Sioe;
2. Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas Nama Foeng Tji Sioe;
3. Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe;
4. Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas Nama Yunus Anwar Dahulu Bang Poo An;
5. Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Wong Hera Wijaya;
6. Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten;
7. Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten;
8. Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee);
9. Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa;

Hal. 6 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

10. Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono;
 11. Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Muljono Dahulu Oei Soe Hwa;
 12. Hak Guna Bangunan Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Liliyana Budi Mulyono;
 13. Hak Guna Bangunan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar;
- diatas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Taman Winangun Tercatat Atas Nama Pemerintah Kota Madya Daerah Tingkat II Semarang Terletak Di Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Karena Cacat Administrasi” Untuk selanjutnya disebut “OBJEK SENGKETA”;

B. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

- Bahwa OBJEK SENGKETA tersebut merupakan Penetapan / keputusan Tertulis yang dikeluarkan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, dalam hal ini fungsi TERGUGAT yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yang bersifat Konkrit, Individual dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

Bahwa Berdasarkan definisi Undang-Undang sebagaimana tersebut diatas, maka Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tentang Pembatalan

Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas Nama Foeng Tji Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas Nama Yunus Anwar Dahulu Bang Poo An, Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Wong Hera Wijaya, Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten, Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten, Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee), Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono, Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Muljono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Liliyana Budi Mulyono Dan Hak Guna Bangunan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar diatas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/TamanWinangun Tercatat Atas Nama Pemerintah Kota Madya Daerah Tingkat II Semarang Terletak Di Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Karena Cacat Administrasi diterbitkan tanggal 12 Desember 2018, adalah sebuah Keputusan yang berisi penetapan tertulis (*beschikking*) dan langsung berlaku sejak dikeluarkan oleh Pejabat yang membuatnya (*einmalig*);

- Bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah sebagai TERGUGAT merupakan pejabat yang melaksanakan unsur pemerintah di bidang pertanahan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Pasal 1 angka 8 UU No. 51 tahun 2009 tentang

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

- Bahwa Surat Keputusan objek sengketa jelas sudah bersifat konkrit, individual dan final, dengan dasar-dasar sebagai berikut :
 - a. Bahwa Surat Keputusan TERGUGAT *a quo* bersifat **konkrit** karena berupa **penetapan yang mengandung/isi substansi dan maksud yang jelas serta berbentuk tertulis**, yang ditujukan kepada pihak PARA PENGGUGAT dengan maksud yang jelas untuk Membatalkan Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan Tercatat, Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan **milik PARA PENGGUGAT**;
 - b. Bahwa Objek Perkara *a quo* bersifat final karena tidak lagi memerlukan persetujuan dari Instansi tertentu baik bersifat horizontal maupun vertikal, dengan demikian Surat Keputusan TERGUGAT tersebut telah bersifat final dan telah menimbulkan akibat hukum;
- Bahwa Pengujian Surat Keputusan OBJEK SENGKETA merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk menguji keabsahannya sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1 angka 9 dan juga bukan merupakan pengecualian keputusan tata usaha negara sebagaimana diatur pada Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

C. TENGGANG WAKTU MENGAJUKAN GUGATAN DAN UPAYA ADMINISTRASI

- Berdasarkan bukti dan fakta hukum pihak TERGUGAT telah mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 (OBJEK SENGKETA);
- Bahwa diterbitkannya objek sengketa tersebut yang didasarkan Surat permohonan dari Kepala Pertanahan Kota Semarang Nomor 851/600-33.74/II/2018 tanggal 26 Februari 2018, dimana setelah ditelusuri dasar dari Surat Kepala Pertanahan Kota Semarang Nomor 851/600-33.74/II/2018 tanggal 26 Februari 2018 tersebut **berdasarkan Putusan – putusan yang telah yang berkekuatan hukum tetap yang tidak memiliki kaitan dengan PARA PENGGUGAT baik subjek perkara maupun objek perkaranya;**
- Bahwa tindakan TERGUGAT dengan mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 (OBJEK SENGKETA) tersebut diatas, jelas merupakan perbuatan sewenang-wenang antara lain telah melanggar prosedur sesuai ketentuan hukum yg berlaku, yang mana PARA PENGGUGAT tidak pernah diberitahu atas pemeriksaan lapangan yang dilakukan oleh TERGUGAT dan tidak pernah melihat TERGUGAT dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan pemeriksaan lapangan pada objek sengketa;
- Bahwa sebagaimana disampaikan tersebut diatas, telah terjadi kesalahan prosedur hukum dalam proses penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 / (OBJEK SENGKETA) tersebut dan terlebih lagi sesuai fakta yang ada pihak PARA PENGGUGAT mengetahui adanya OBJEK SENGKETA tersebut dari pihak lain, sehingga jelas terbukti hal tersebut telah menimbulkan akibat hukum berupa kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh PARA PENGGUGAT;
- Berdasarkan hal tersebut diatas, demi keadilan dan kepastian hukum dan sesuai dengan ketentuan Undang-undang dan hukum yang berlaku

(Undang-Undang No. 30 tahun 2014) pihak PARA PENGGUGAT mengajukan keberatan kepada pihak / pejabat yang berwenang;

- Selanjutnya setelah warga masyarakat (dhi. Para Penggugat) mengajukan Keberatan ke Pejabat yang menerbitkan objek sengketa aquo maka Badan dan/atau Pejabat tersebut berwenang menyelesaikan keberatan tersebut dan mengeluarkan keputusan / Tindakan atas keberatan tersebut, atas Keputusan Pejabat tersebut tidak diterima maka warga masyarakat dapat mengajukan Banding ke atas pejabat yang memutus keberatan tersebut dan apabila warga masyarakat tidak menerima keputusan tersebut, masyarakat dapat mengajukan ke Pengadilan dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang. Hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 76 ayat (1), (2) dan (3) UU No. 30 tahun 2014, menyatakan sebagai berikut:
 - (1) *“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat.*
 - (2) *Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat.*
 - (3) *Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan.*
 - (4) *..... dst”;*
- Bahwa berdasarkan hal tersebut, PARA PENGGUGAT melalui kuasanya telah mengajukan Upaya Administratif berupa surat Keberatan nomor 247/JA-EXT/II/23 tanggal 08 Februari 2023 kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah perihal Keberatan Atas Pembatalan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1129, Hak Guna Bangunan Nomor 1135, Hak Guna Bangunan Nomor 1130, Hak Guna Bangunan Nomor 1142, Hak Guna Bangunan Nomor 1090, Hak Guna Bangunan

Nomor 1089, Hak Guna Bangunan Nomor 1099, Hak Guna Bangunan Nomor 1098, Hak Guna Bangunan Nomor 1104, Hak Guna Bangunan Nomor 790, Hak Guna Bangunan Nomor 1105, Hak Guna Bangunan Nomor 729 dan Hak Guna Bangunan Nomor 732 yang diterima oleh TERGUGAT melalui Bapak Adi di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah pada **tanggal 08 Februari 2023**;

- Bahwa atas surat keberatan yang disampaikan oleh kuasa hukum PARA PENGGUGAT tersebut dalam jangka waktu yang ditentukan oleh undang-undang yaitu 10 hari ternyata **TERGUGAT tidak memberikan tanggapan atau jawaban** atas surat keberatan tersebut maka keberatan yang diajukan PARA PENGGUGAT tersebut dianggap dikabulkan oleh TERGUGAT dan setelah jangka waktu 10 hari TERGUGAT wajib menetapkan Keputusan paling lama 5 (lima) hari. Hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 77 ayat (4), (5) dan (6) UU No. 30 tahun 2014, menyatakan sebagai berikut :

(4) ***“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.***

(5) *Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan.*

(6) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4).”*

- Bahwa berdasarkan uraian diatas, faktanya TERGUGAT tidak memberikan Jawaban /tanggapan atas surat keberatan tertanggal 08 Februari 2023 yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tersebut maka TERGUGAT dianggap mengabulkan Keberatan tersebut dan sebagaimana Pasal 71 ayat (3) UU No. 30 tahun 2014 TERGUGAT harus menerbitkan/ menetapkan dan/atau melaksanakan Keputusan baru atau membatalkan Objek Sengketa tersebut, namun faktanya TERGUGAT tidak melaksanakan untuk membatalkan objek sengketa dan membuat keputusan baru maka

Hal. 12 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

PARA PENGGUGAT diberi hak oleh undang-undang untuk mengajukan upaya hukum Gugatan TUN ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, agar Pengadilan memerintahkan TERGUGAT untuk membatalkan objek sengketa dan menerbitkan Keputusan yang baru;

- Bahwa dikarenakan TERGUGAT tidak memberikan tanggapan dan jawaban dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari kerja dan menerbitkan keputusan dalam jangka 5 (lima) hari kerja atas Keberatan Administratif yang diajukan PARA PENGGUGAT tersebut maka terhitung sejak **01 Maret 2023** maka gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang yaitu 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat;
- Bahwa ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, mengatur:

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

- Bahwa berdasarkan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI nomor 6 tahun 2018 tentang pedoman penyelesaian sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi, menyatakan sebagai berikut :

“(1) tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administrasi.”

- Bahwa sebagaimana Pasal 28 D ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945, menyatakan *“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.”*
- Bahwa sebagaimana Undang-undang RI nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asas Manusia Pasal 3 ayat (1), setiap orang dilahirkan bebas dengan

harkat dan martabat manusia yang sama dan sederajat serta dikaruniai akal dan hati murni untuk hidup bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara dalam semangat persaudaraan. (2), **Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan perlakuan hukum yang adil serta mendapat kepastian hukum dan perlakuan yang sama di depan hukum;**

- Bahwa menurut Retnowulan Sutantio, S.H dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., di dalam buku berjudul *Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek* (hal.3) mengatakan Penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai TERGUGAT dalam suatu perkara ke depan Hakim;
- Pemenuhan rasa keadilan bagi masyarakat pencari keadilan berarti, selain melalui pemulihan terhadap pelanggaran hak-hak yang diatur dalam hukum Materil (pidana, perdata, tata usaha negara, agama, militer) juga terhadap pelaksanaan hukum formil yang tidak dilakukan atau luput dari pemeriksaan hakim termasuk dalam pemeriksaan bukti yang diajukan oleh para pihak ketika memeriksa dan memutus perkara yang dihadapinya;
- Bahwa terhadap objek sengketa tersebut PARA PENGGUGAT melalui kuasanya mengajukan Keberatan ke Kantor Wilayah BPN Jawa Tengah sebagaimana surat kuasa hukum PARA PENGGUGAT nomor 247/JA-EXT/II/23 tanggal 08 Februari 2023 **yang pada pokoknya berisikan KEBERATAN PARA PENGGUGAT** karena masing-masing sertifikat hak guna bangunan milik PARA PENGGUGAT tersebut dibatalkan secara sepihak dan tanpa alasan dan dasar oleh TERGUGAT, **TANPA** adanya pemberitahuan kepada PARA PENGGUGAT;
- Bahwa terhadap keberatan tertanggal **08 Februari 2023** tersebut, **tidak dijawab atau ditanggapi oleh TERGUGAT sampai batas waktu yang ditentukan** sebagaimana dalam Pasal 48 undang – undang nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang – Undang nomor 30 tahun 2014 Jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 tahun 2018, sehingga PARA PENGGUGAT menempuh

upaya administrasi sebagai syarat formil pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang.

- Bahwa berdasarkan uraian diatas, PARA PENGGUGAT masih memenuhi tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dan PARA PENGGUGAT telah menempuh upaya administrasi;

D. KEPENTINGAN PARA PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

- Bahwa PARA PENGGUGAT adalah masing – masing Pemegang Hak atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Komplek Ruko Bubakan Baru, Kelurahan Purwodinatan, Dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, dengan uraian sebagai berikut :

1). **PENGGUGAT I (FOENG TJIE SIOE, BSC)** adalah Pemegang 3 (tiga) Sertipikat Hak Guna Bangunan, yaitu :

- (a) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01129/Purwodinatan seluas ± 99 M², gambar situasi 2053/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama Foeng Tjie Sioe, demikian berdasarkan Akta Jual Beli No.31-5/SU/III/1993, tertanggal 12-03-1993 yang dibuat dihadapan Liliana Tedjosaputro, S.H. Notaris/PPAT di Semarang yang terletak di Komplek Bubakan Baru Blok A-13 dan Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor SK.401/HGB/ BPN-33.74/2017 tanggal 07 Juli 2017 telah diperpanjang jangka waktunya selama 20 Tahun dan berakhir haknya tanggal 08/02/2038.
- (b) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01130/Purwodinatan seluas ± 99 M², gambar situasi 2054/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama Foeng Tjie Sioe, demikian berdasarkan Akta Jual Beli No.32-6/SU/III/1993, tertanggal 12-03-1993, yang dibuat dihadapan Liliana Tedjosaputro, S.H. Notaris/PPAT di Semarang yang terletak di Komplek Bubakan Baru Blok A-14. Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 07/07/2017 Nomor SK 400/HGB/BPN-33.74/2017 HGB tersebut

diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhirnya hak tanggal 08/02/2038.

- (c) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01135/Purwodinatan seluas ± 108 M², gambar situasi 2052/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama Foeng Tjie Sioe, demikian berdasarkan akta jual beli No. 30-4/SU/III/1993, tertanggal 12-03-1993, yang dibuat dihadapan Liliana Tedjosaputro, S.H., Notaris/PPAT di Semarang yang terletak di Komplek Bubakan Baru Blok A-12 dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 07/07/2017 Nomor SK 404/HGB/BPN-33.74/2017 HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhirnya hak tanggal 08/02/2038.

2). **PENGGUGAT II (YUNUS ANWAR)** adalah Pemegang 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan, yaitu :

- (a) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01089/Purwodinatan seluas ± 83 M², gambar situasi 2066/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama Yunus Anwar dahulu Bang Poo An, demikian berdasarkan Akta Jual Beli No. 43-1/SU/II/1993, tertanggal 26-02-1993 yang dibuat dihadapan Liliana Tedjosaputro, S.H. Notaris/PPAT di Semarang yang terletak di Komplek Bubakan Baru Blok B-5 dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-04-2015 Nomor SK. 92/HGB/BPN-33.74/2015, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.
- (b) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 732/Purwodinatan seluas ± 128 M², gambar situasi 2058/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama Yunus Anwar, demikian berdasarkan Akta Jual Beli No. 71/2000, tertanggal 14-03-2000 yang dibuat dihadapan Suyanto, S.H. Notaris/PPAT di Semarang yang terletak di Komplek Bubakan Baru Blok B-14 dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 11-02-2014 Nomor SK

Hal. 16 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

63/HGB/BPN/33.74/103/2014, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

- 3). **PENGGUGAT III (WONG HERA WIJAYA)** adalah Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01090/Purwodinatan seluas \pm 114 M², gambar situasi 2070/1933 tanggal 21-04-1993 atas nama Wong Hera Wijaya, demikian berdasarkan Akta Jual Beli No.14/2015, tertanggal 06-02-2015 yang dibuat oleh Tuti Iswandari, S.H., SpN., M.H., Notaris/PPAT di Semarang yang terletak di Komplek Ruko Bubakan Baru No. B-1 dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 16-09-2014 Nomor SK. 662/HGB/BPN/33.74/657/2014, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.
- 4). **PENGGUGAT IV (ELLYTA EKASARI SUMARTO, JOSSIE FABIANTO SOEMARTO dan DAVID FABIANTO SOEMARTO selaku ahli waris dari Alm LO GIOK TIE alias LO KIK TEE)** adalah Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01098/Purwodinatan seluas \pm 83 M², gambar situasi 2067/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama Lo Giok Tie alias Lo Kik Tee, demikian berdasarkan Akta Jual Beli No. 48-9/SU/VIII/1993, tertanggal 25-08-1993 yang dibuat dihadapan Liliana Tedjosaputro, S.H., Notaris/PPAT di Semarang yang terletak di Komplek Bubakan Baru Blok B-4 dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-04-2015 No. SK 93/HGB/BPN/33.74/2015, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.
- 5). **PENGGUGAT V (LILIYANA BUDI MULJONO)** adalah Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 729/Purwodinatan seluas \pm 145 M², gambar situasi 2061/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama Liliyana Budi Muljono, demikian berdasarkan Akta Jual Beli No. 33/2000, tertanggal 29-02-2000 yang dibuat dihadapan Dewikusuma, Notaris/PPAT di Semarang yang terletak di Komplek Bubakan Baru Blok B-10 dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang

tanggal 06-10-2016 Nomor SK. 825/HGB/BPN-33.74/2016, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

6). **PENGGUGAT VI (RUDYANTO BUDI MULYONO dan LILYANA BUDI MULJONO selaku ahli waris HARTONO BUDI MULYONO alias HARTONO BUDI MULJONO)** adalah Pemegang 3 (tiga) Sertipikat Hak Guna Bangunan, yaitu :

(a) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01104/Purwodinatan seluas ± 97 M², gambar situasi 2065/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama Hartono Budi Muljono dahulu Oei Soe Hwa, demikian berdasarkan Akta Jual Beli No. 802/SU/IX/1993, tertanggal 03-09-1993 yang dibuat dihadapan Liliana Tedjosaputro, S.H. Notaris/PPAT di Semarang yang terletak di Komplek Bubakan Baru Blok B-6 dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 06-10-2016 Nomor SK. 826/HGB/BPN/33.74/2016, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

(b) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01105/Purwodinatan seluas ± 159 M², gambar situasi 2062/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama Hartono Budi Muljono dahulu Oei Soe Hwa, demikian berdasarkan Akta Jual Beli No. 5/SU/VI/1997, tertanggal 23-06-1997 yang dibuat dihadapan Liliana Tedjosaputro, S.H. Notaris/PPAT di Semarang yang terletak di Komplek Bubakan Baru Blok B-9 dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-03-2016 No. SK. 131/HGB/BPN/33.74/2016, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

(c) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 790/Purwodinatan seluas ± 97 M², gambar situasi 2064/1993 tanggal 21-04-1993 atas nama Hartono Budi Mulyono, demikian berdasarkan Akta Jual Beli No. 137/2002, tertanggal 25-03-2002 yang dibuat dihadapan Andhy

Hal. 18 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

Mulyono, S.H. Notaris/PPAT di Semarang yang terletak di Komplek Bubakan Baru Blok B-7 dan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 03-06-2015 Nomor SK. 166/HGB/BPN/33.74/2015, HGB tersebut diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038.

- Bahwa PARA PENGGUGAT dalam memperoleh masing – masing Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut **telah sesuai dengan peraturan perundangan** yang berlaku dibidang Pertanahan, dan semuanya dicatatkan masing – masing oleh Notaris / PPAT di Semarang;
- Bahwa seluruh masing – masing Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama masing-masing PARA PENGGUGAT tersebut berlaku selama 20 Tahun dan berakhir pada 2038. Hal tersebut **diakui** oleh TERGUGAT sebagaimana diuraikan dalam Objek Sengketa dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang ditujukan kepada TERGUGAT, yang mana surat tersebut menjadi dasar diterbitkannya Objek sengketa;
- Bahwa dengan diterbitkannya Objek Sengketa *a quo* oleh TERGUGAT maka menimbulkan akibat hukum yaitu PARA PENGGUGAT kehilangan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan diterbitkannya objek sengketa berupa dibatalkannya Perpanjangan **Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor**

729/Kelurahan Purwodinatan Tercatat dan Hak Guna Bangunan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan yang terletak di Komplek Ruko Bubakan Baru, Kelurahan Purwodinatan, Dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang.

- Bahwa dengan segala Itikad Baik dalam menunaikan Kewajibannya, PARA PENGGUGAT telah membayarkan Pajak Bumi Bangunan setiap tahunnya teratur dan tidak pernah terlambat dalam **melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)** Tanah SHGB yang dibatalkan berdasarkan Objek Sengketa *a quo* tersebut diatas.
- Bahwa dalam melakukan Perpanjangan Masing-Masing Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut, PARA PENGGUGAT telah memenuhi ketentuan dan prosedur yang berlaku.
- Bahwa atas Penerbitkan surat pembatalan perpanjangan **Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan Tercatat dan Hak Guna Bangunan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan**, yang dikeluarkan oleh TERGUGAT yang mendasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 851/600-33.74/II/2018 tanggal 26 Februari 2018 tersebut **telah menimbulkan kerugian terhadap PARA PENGGUGAT**, karena **TERGUGAT telah melakukan Pembatalan Perpanjangan Sertipikat milik PARA PENGGUGAT secara melawan hukum dan tidak sesuai dengan**

Hal. 20 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

peraturan perundang-undangan baik dari segi formil dan substansinya.

- Bahwa karena adanya OBJEK SENGKETA maka PARA PENGGUGAT mempunyai kepentingan langsung untuk mempertahankan eksistensi **Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan, Hak Guna Bangunan Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan Tercatat dan Hak Guna Bangunan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan** sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan :

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

- Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, menunjukkan bahwa PARA PENGGUGAT **sangat berkepentingan** untuk mengajukan gugatan pembatalan objek sengketa Hal tersebut sejalan dengan asas *point D’interest point d’action* atau tiada kepentingan maka tiada gugatan.

E. ALASAN DAN DASAR GUGATAN

- 1). Bahwa PARA PENGGUGAT adalah **Pemegang Hak Atas Tanah / Pemilik yang sah atas masing-masing Sertipikat Hak Guna Bangunan** yang terletak di Komplek Ruko Bubakan Baru, Kelurahan Purwodinatan, Dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, dengan uraian sebagai Berikut:

(1) PENGGUGAT I (FOENG TJIE SIOE, BSC)

(a) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01129/Purwodinatan.

- Bahwa Penggugat I Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01129/Purwodinatan seluas ± 99 M², gambar situasi 00055/2016 terdaftar atas nama Foeng Tjie Sioe yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No.31-5/SU/III/1993, tertanggal 12-03-1993 yang dibuat dihadapan LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.
- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01129/Purwodinatan seluas ± 99 M², terdaftar atas nama Foeng Tjie Sioe telah diperpanjang Haknya dengan jangka waktu selama 20 tahun dan berakhir haknya 08/02/2038 sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 07-07-2017 Nomor SK. 401/HGB/BPN-33.74/2017.
- Bahwa HGB No. 01129/Purwodinatan dahulu berasal dari HGB No. 645/Taman Winangun terdaftar atas nama Foeng Tjie Sioe karena terdapat perubahan nama kelurahan sebagaimana SK Walikotaamadya K.D.H. Tk II Semarang tanggal 16-7-1994 No. 138/0539 Tahun 1994.
- HGB No. 645/Taman Winangun, Gambar Situasi 2053/1993 seluas ± 99 M² terdaftar atas nama Foeng Tjie Sioe dahulu berasal dari HGB No. 645/Taman Winangun terdaftar atas nama PT Pratama Eradjaja.
- HGB No. 645/Taman Winangun terdaftar atas nama PT. Pratama Eradjaja berasal dari Pemecahan HGB No. 642/Taman

Hal. 22 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

Winangun seluas 1.482 M² tercatat atas nama PT Pratama Eradjaja berdasarkan Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK. 550.2/1316/I/4371/33/92 tanggal 8 Februari 1993, pada intinya menyampaikan tanah seluas 1.482 M² **dimatikan dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaja.**

(b) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01130/Purwodinatan.

- Penggugat I Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01130/Purwodinatan seluas ± 99 M², gambar situasi 00056/2016 atas nama Foeng Tjie Sioe yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No.32-6/SU/III/1993, tertanggal 12-03-1993, yang dibuat dihadapan Liliana Tedjosaputro, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.
- SHGB No. 01130 seluas ± 99 M² terdaftar atas nama Foeng Tjie Sioe telah diperpanjang haknya selama 20 tahun dan berakhir haknya 08/02/2038 sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 07-07-2017 Nomor SK.400/HGB/BPN-33.74/2017.
- SHGB No. 01130/Purwodinatan seluas ± 99 M² dahulu berasal dari SHGB No. 647/TamanWinangun terdaftar atas nama Foeng Tjie Sioe karena terdapat perubahan nama kelurahan sebagaimana SK Walikotamadya K.D.H. TK.II Semarang tanggal 16-7-1994 No. 138/0539 Tahun 1994.
- HGB 647/TamanWinangun terdaftar atas nama Foeng Tjie Sioe dahulu berasal dari HGB 647/TamanWinangun terdaftar atas nama PT. Pratama Eradjaja.
- HGB No. 647/TamanWinangun terdaftar atas nama PT. Pratama Eradjaja berasal dari Pemecahan HGB No. 642/TamanWinangun seluas 1.482 M² tercatat atas nama PT. Pratama Eradjaja berdasarkan Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK. 550.2/1316/I/4371/
Hal. 23 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

33/92 tanggal 8 Februari 1993, pada intinya menyampaikan tanah seluas 1.482 M² **dimatikan dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaja.**

(c) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01135/Purwodinatan.

- Bahwa Penggugat I Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01135/Purwodinatan seluas ± 108 M², gambar situasi 00064/2016 atas nama Foeng Tjie Sioe yang diperoleh berdasarkan akta jual beli No. 30-4/SU/III/1993, tertanggal 12-03-1993, yang dibuat dihadapan Liliana Tedjosaputro, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.
- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01135 seluas ± 108 M² terdaftar atas nama Foeng Tjie Sioe telah diperpanjang haknya jangka waktu selama 20 tahun dan berakhir haknya 08/02/2038 sebagaimana Keputusan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 07-07-2017 nomor SK.404/HGB/BPN-33.74/2017.
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01135 seluas ± 108 M² dahulu berasal dari HGB 646/TamanWinangun terdaftar atas nama Foeng Tjie Sioe karena terdapat perubahan nama kelurahan sebagaimana SK Walikotamadya K.D.H. TK.II Semarang tanggal 16-7-1994 No. 138/0539 Tahun 1994.
- HGB 646/TamanWinangun terdaftar atas nama Foeng Tjie Sioe dahulu berasal dari HGB 646/TamanWinangun terdaftar atas nama PT. Pratama Eradjaja.
- HGB No. 646/Taman Winangun terdaftar atas nama PT. Pratama Eradjaja berasal dari Pemecahan HGB No. 642/Taman Winangun seluas 1.482 M² tercatat atas nama PT. Pratama Eradjaja berdasarkan Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK. 550.2/1316/I/4371/33/92 tanggal 8 Februari 1993, pada intinya

menyampaikan tanah seluas 1.482 M² **dimatikan dan diberikan kepada PT Pratama Eradjaja.**

(2) PENGGUGAT II (YUNUS ANWAR)

(a) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01089/Purwodinatan.

- Penggugat II Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01089/Purwodinatan seluas ± 83 M², gambar situasi 00006/2014 atas nama Yunus Anwar dahulu Bang Poo An yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 43-1/SU/II/1993, tertanggal 26-02-1993 yang dibuat dihadapan Liliana Tedjosaputro, S.H., Notaris/PPAT di Semarang.
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01089 seluas ± 83 M² terdaftar atas nama Yunus Anwar dahulu Bang Poo An telah diperpanjang haknya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038 sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-04-2015 Nomor SK. 92/HGB/BPN-33.74/2015.
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01089 seluas ± 83 M² berasal dari HGB No. 660/TamanWinangun terdaftar atas nama Yunus Anwar dahulu Bang Poo An karena terdapat perubahan nama kelurahan sebagaimana SK Walikotamadya K.D.H. TK.II Semarang tanggal 16-7-1994 No. 138/0539 Tahun 1994.
- HGB No. 660/TamanWinangun atas nama Yunus Anwar dahulu Bang Poo An dahulu berasal dari HGB No. 660/TamanWinangun terdaftar atas nama PT. Pratama Eradjaja berasal dari Pemecahan sempurna HGB No. 643/Taman Winangun seluas 1.603 M² tercatat atas nama PT. Pratama Eradjaja berdasarkan Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK. 550.2/1317/I/4371/33/92 tanggal 8 Februari 1993, pada intinya menyampaikan tanah seluas 1.603 M² **dimatikan dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaja.**

Hal. 25 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

(b) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 732/Purwadinatan.

- Penggugat II Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 732/Purwodinatan seluas $\pm 128 \text{ M}^2$, gambar situasi 2058/1993 atas nama Yunus Anwar yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 71/2000, tertanggal 14-03-2000 yang dibuat dihadapan Suyanto, S.H., Notaris/PPAT di Semarang.
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 732/Purwodinatan seluas $\pm 128 \text{ M}^2$ telah diperpanjang haknya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038 sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 11-02-2014 Nomor SK. 63/HGB/BPN/33.74/103/2014.
- SHGB No. 732/Purwodinatan seluas $\pm 128 \text{ M}^2$ berasal dari SHGB No. 672/Tamanwinangun terdaftar atas nama Yunus Anwar karena terdapat perubahan nama kelurahan sebagaimana SK Walikotamadya K.D.H. TK.II Semarang tanggal 16-7-1994 No. 138/0539 Tahun 1994.
- SHGB No. 672/TamanWinangun terdaftar atas nama Yunus Anwar berasal dari SHGB No. 672/TamanWinangun terdaftar atas nama Agus Setiawan dahulu Foeng Yek Tjoeng berdasarkan Akta Jual Beli No. 71/2000, tertanggal 14-03-2000 yang dibuat dihadapan Suyanto, S.H. Notaris/PPAT di Semarang.
- SHGB No. 672/Tamanwinangun seluas $\pm 128 \text{ M}^2$ terdaftar atas nama PT. Pratama Eradjaja kemudian beralih kepada Agus Setiawan dahulu Foeng Yek Tjoeng berdasarkan Akta Jual Beli No. 7/SU/XII/1997 tanggal 20-12-1997 di buat dihadapan Liliana Tedjosaputro, S.H., Notaris/PPAT di Semarang.
- SHGB No. 672/TamanWinangun seluas $\pm 128 \text{ M}^2$ terdaftar atas nama PT. Pratama Eradjaja berasal dari pemecahan sempurna HGB No. 643/Tamanwinangun seluas 1.603 M^2 tercatat atas nama PT. Pratama Eradjaja berdasarkan

Hal. 26 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK. 550.2/1317/II/4371/33/92 tanggal 8 Februari 1993, pada intinya menyampaikan tanah seluas 1.603 M² **dimatikan dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaja.**

(3) PENGGUGAT III (WONG HERA WIJAYA)

(a) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01090/Puwodinatan.

- Penggugat III pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01090/Purwodinatan seluas ± 114 M², gambar situasi 00010/2014 atas nama Wong Hera Wijaya yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No.14/2015, tertanggal 06-02-2015 yang dibuat oleh Tuti Iswandari, S.H., SpN., M.H., Notaris/PPAT di Semarang.
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01090/Purwodinatan atas nama Wong Hera Wijaya telah diperpanjang selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038 sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 16-09-2014 Nomor SK. 662/HGB/BPN-33.74/657/2014.
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01090/Purwodinatan seluas ± 114 M² dahulu berasal dari SHGB No. 661/Tamanwinangun terdaftar atas nama Wong Nora Widjaja (Nora Wijaya) karena terdapat perubahan nama kelurahan sebagaimana SK. Walikotamadya K.D.H. TK.II Semarang tanggal 16-7-1994 No. 138/0539 Tahun 1994.
- SHGB No. 661/Tamanwinangun dahulu terdaftar atas nama Wiharsono dahulu Wong Ien Fee kemudian beralih kepada Wong Nora Widjaja (Nora Wijaya) berdasarkan Akta Jual Beli No. 110/SU/XII/1998 tanggal 14-12-1998.
- SHGB No. 661/Tamanwinangun terdaftar atas nama PT. Pratama Eradjaja kemudian beralih kepada Wiharsono dahulu Wong Ien Fee berdasarkan Akta Jual Beli No. 3-2-/SU/V/1993 tanggal 3-5-

1993 yang dibuat oleh PPAT Liliana Tedjo Saputro, S.H., Notaris di Semarang.

- SHGB No. 661/Tamanwinangun terdaftar atas nama PT Pratama Eradjaja berasal dari pemecahan sempurna HGB No. 643/Taman Winangun seluas 1.603 M² tercatat atas nama PT Pratama Eradjaja berdasarkan Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK. 550.2/1317/I/4371/33/92 tanggal 8 Februari 1993, pada intinya menyampaikan tanah seluas 1.603 M² **dimatikan dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaja.**

(4) PENGGUGAT IV (ELLYTA EKASARI SUMARTO, JOSSIE FABIANTO SOEMARTO dan DAVID FABIANTO SOEMARTO selaku ahli waris dari Alm LO GIOK TIE alias LO KIK TEE)

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01098/Purwodinatan.

- Penggugat IV pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01098/Purwodinatan seluas ± 83 M², gambar situasi 00018/2014 atas nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee) yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 48-9/SU/VIII/1993, tertanggal 25-08-1993 yang dibuat dihadapan Liliana Tedjosaputro, S.H., Notaris/PPAT di Semarang.
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01098 seluas ± 83 M² telah diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038 sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-04-2015 No. SK 93/HGB/BPN/33.74/2015.
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01098 berasal dari SHGB No. 664/Tamanwinangun terdaftar atas nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee) karena terdapat perubahan nama kelurahan sebagaimana SK Walikota K.D.H. TK.II Semarang tanggal 16-7-1994 No. 138/0539 Tahun 1994.

- SHGB No. 664/Tamanwinangun atas nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee) dahulu berasal dari SHGB No. 664/TamanWinangun terdaftar atas nama PT Pratama Eradjaja yang berasal dari Pemecahan sempurna HGB No. 643/Tamanwinangun seluas 1.603 M² tercatat atas nama PT. Pratama Eradjaja berdasarkan Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK. 550.2/1317/I/4371/33/92 tanggal 8 Februari 1993, pada intinya menyampaikan tanah seluas 1.603 M² **dimatikan dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaja.**

(5) PENGGUGAT V (LILIYANA BUDI MULJONO)

(a) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 729/Purwodinatan.

- Penggugat V Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 729/Purwodinatan seluas ± 145 M², gambar situasi 2061/1993 atas nama Liliyana Budi Muljono, demikian berdasarkan Akta Jual Beli No. 33/2000, tertanggal 29-02-2000 yang dibuat dihadapan Dewikusuma, Notaris/PPAT di Semarang.
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 729/Purwodinatan seluas ± 145 M² telah diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038 sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 06-10-2016 Nomor SK.825/HGB/BPN-33.74/2016.
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 729 seluas ± 145 M² berasal dari SHGB No. 669/Tamanwinangun terdaftar atas nama Liliyana Budi Muljono karena terdapat perubahan nama kelurahan sebagaimana SK Walikotamadya K.D.H. TK.II Semarang tanggal 16-7-1994 No. 138/0539 Tahun 1994.
- SHGB No. 669/Tamanwinangun terdaftar atas nama Liliyana Budi Muljono dahulu berasal dari SHGB No. 669/Tamanwinangun terdaftar atas nama PT. Sehati Keramik Mas.

- SHGB No. 669/TamanWinangun dahulu terdaftar atas nama PT Pratama Eradjaja kemudian beralih kepada PT. Sehati Keramik Mas berdasarkan Akta Jual Beli No. 16/SU/VII/1997 tanggal 30-7-1997.
- SHGB No. 669/Tamanwinangun terdaftar atas nama PT. Pratama Eradjaja berasal dari Pemecahan sempurna HGB No. 643/Taman Winangun seluas 1.603 M² tercatat atas nama PT Pratama Eradjaja berdasarkan Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK. 550.2/1317/I/4371/33/92 tanggal 8 Februari 1993, pada intinya menyampaikan tanah seluas 1.603 M² **dimatikan dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaja.**

(6) PENGGUGAT VI (PENGGUGAT VI (RUDYANTO BUDI MULYONO dan LILYANA BUDI MULJONO selaku ahli waris HARTONO BUDI MULYONO alias HARTONO BUDI MULJONO)

(a) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01104/Purwodinatan.

- Penggugat VI pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01104/Purwodinatan seluas ± 97 M², gambar situasi 00026/2014 atas nama Hartono Budi Muljono dahulu Oei Soe Hwa, demikian berdasarkan Akta Jual Beli No. 802/SU/IX/1993, tertanggal 03-09-1993 yang dibuat dihadapan Liliana Tedjosaputro, S.H., Notaris/PPAT di Semarang.
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01104 seluas ± 97 M² telah diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038 sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 06-10-2016 Nomor SK. 826/HGB/BPN/33.74/2016.
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01104 berasal dari SHGB No. 665/TamanWinangun terdaftar atas nama Hartono Budi Muljono dahulu Oei Soe Hwa karena terdapat perubahan nama

kelurahan sebagaimana SK Walikotamadya K.D.H. TK.II Semarang tanggal 16-7-1994 No. 138/0539 Tahun 1994.

- SHGB No. 665/Tamanwinangun atas nama Hartono Budi Muljono dahulu Oei Soe Hwa dahulu berasal dari SHGB No. 665/TamanWinangun terdaftar atas nama PT. Pratama Eradjaja berasal dari Pemecahan sempurna HGB No. 643/Taman Winangun seluas 1.603 M² tercatat atas nama PT. Pratama Eradjaja berdasarkan Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK. 550.2/1317/I/4371/33/92 tanggal 8 Februari 1993, pada intinya menyampaikan tanah seluas 1.603 M² **dimatikan dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaja.**

(b) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01105/Purwodinatan.

- Penggugat VI Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01105/Purwodinatan seluas ± 159 M², gambar situasi 00027/2014 atas nama Hartono Budi Muljono dahulu Oei Soe Hwa yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 5/SU/VI/1997, tertanggal 23-06-1997 yang dibuat dihadapan Liliana Tedjosaputro, S.H., Notaris/PPAT di Semarang.
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01105 seluas ± 159 M² telah diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038 sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 14-03-2016 No. SK. 131/HGB/BPN/33.74/2016.
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01105 seluas ± 159 M² berasal dari SHGB No. 668/TamanWinangun terdaftar atas nama Hartono Budi Muljono dahulu Oei Soe Hwa karena terdapat perubahan nama kelurahan sebagaimana SK Walikotamadya K.D.H. TK II Semarang tanggal 16-7-1994 No. 138/0539 Tahun 1994.

- SHGB No. 668/TamanWinangun terdaftar atas nama Hartono Budi Muljono dahulu Oei Soe Hwa dahulu berasal dari SHGB No. 668/TamanWinangun terdaftar atas nama PT Pratama Eradjaja berasal dari Pemecahan sempurna HGB No. 643/Taman Winangun seluas 1.603 M² tercatat atas nama PT Pratama Eradjaja berdasarkan Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK.550.2/1317/I/4371/33/92 tanggal 8 Februari 1993, pada intinya menyampaikan tanah seluas 1.603 M² **dimatikan dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaja.**

(c) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 790/Purwodinatan.

- Penggugat VI Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 790/Purwodinatan seluas ± 97 M², gambar situasi 2064/1993 atas nama Hartono Budi Mulyono yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 137/2002, tertanggal 25-03-2002 yang dibuat dihadapan Andhy Mulyono, S.H., Notaris/PPAT di Semarang.
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 790 seluas ± 97 M² telah diperpanjang jangka waktunya selama 20 tahun dan berakhir tanggal 08-02-2038 sebagaimana Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 03-06-2015 Nomor SK. 166/HGB/BPN/33.74/2015, HGB tersebut diperpanjang.
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 790 seluas ± 97 M² dahulu berasal dari SHGB No. 666/Tamanwinangun terdaftar atas nama Hartono Budi Mulyono karena terdapat perubahan nama kelurahan sebagaimana SK Walikota K.D.H. TK II Semarang tanggal 16-7-1994 No. 138/0539 Tahun 1994.
- SHGB No. 666/Tamanwinangun terdaftar atas nama Hartono Budi Mulyono dahulu berasal dari SHGB No. 666/TamanWinangun terdaftar atas nama Lie Danu Sucipto dahulu Lie Sin Hwa.

- SHGB No. 666/TamanWinangun terdaftar atas PT Pratama Eradjaja kemudian beralih kepada Lie Danu Sucipto dahulu Lie Sin Hwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 85/Smg.Ut/1997 tanggal 23-1-1997.
- HGB No. 666/TamanWinangun terdaftar atas PT. Pratama Eradjaja berasal dari Pemecahan sempurna HGB No. 643/Tamanwinangun seluas 1.603 M² tercatat atas nama PT Pratama Eradjaja berdasarkan Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK. 550.2/1317/I/4371/33/92 tanggal 8 Februari 1993, pada intinya menyampaikan tanah seluas 1.603 M² **dimatikan dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaja.**

- 2). Bahwa PARA PENGGUGAT dalam memperoleh masing-masing Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut **telah sesuai dengan peraturan perundangan** yang berlaku dibidang pertanahan, dan semuanya dicatatkan oleh Notaris/PPAT di Semarang.
- 3). Berdasarkan SK Walikotamadya KDH TK.II Semarang tanggal 16 Juli 1994 No. 138/0539 Tahun 1994, tentang perubahan nama Kelurahan dari Tamanwinangun menjadi Purwadinatan, serta Nomor masing-masing SHGB PARA PENGGUGAT juga berganti menjadi :
 - a. SHGB No. 01129/Purwadinatan dahulu SHGB No. 645/Tamanwinangun tercatat atas nama Foeng Tjie Sioe.
 - b. SHGB No. 01130/Purwadinatan dahulu SHGB No. 647/Tamanwinangun tercatat atas nama Foeng Tjie Sioe.
 - c. SHGB No. 01135/Purwadinatan dahulu SHGB No. 646/Tamanwinangun tercatat atas nama Foeng Tjie Sioe.
 - d. SHGB No. 732/Purwadinatan dahulu SHGB No. 672/Tamanwinangun tercatat atas nama Yunus Anwar.
 - e. SHGB No. 01089/Purwadinatan dahulu SHGB No. 660/Tamanwinangun tercatat atas nama Yunus Anwar dahulu Bang Poo.

- f. SHGB No. 01090/Purwadinatan dahulu SHGB No. 661/Tamanwinangun tercatat atas nama Wong Hera Wijaya.
 - g. SHGB No. 01098/Purwadinatan dahulu SHGB No. 664/Tamanwinangun tercatat atas nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee).
 - h. SHGB No. 729/Purwadinatan dahulu SHGB No. 669/Tamanwinangun tercatat atas nama Liliyana Budi Muljono.
 - i. SHGB No. 01104/Purwadinatan dahulu SHGB No. 665/Tamanwinangun tercatat atas nama Hartono Budi Muljono dahulu Oei Soe Hwa.
 - j. SHGB No. 01105/Purwadinatan dahulu SHGB No. 668/Tamanwinangun tercatat atas nama Hartono Budi Muljono dahulu Oei Soe Hwa.
 - k. SHGB No. 790/Purwadinatan dahulu SHGB No. 666/Tamanwinangun tercatat atas nama Hartono Budi Mulyono.
- 4). Bahwa jangka waktu masing-masing SHGB PARA PENGGUGAT tersebut berlaku selama 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak 8 Februari 1993 sampai 08 Februari 2018.
- 5). Selanjutnya sebelum berakhir masa berlaku masing-masing SHGB PARA PENGGUGAT tersebut atau sekitar tahun 2015, **PARA PENGGUGAT telah melakukan perpanjangan SHGB a quo, dalam masa proses perpanjangan PARA PENGGUGAT telah memenuhi ketentuan prosedur yang berlaku**, dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak ada yang menyebutkan atau menyatakan masing-masing SHGB milik PARA PENGGUGAT berada diatas tanah HPL No. 1/ Tamanwinangun.
- 6). Bahwa selanjutnya masing-masing **SHGB milik PARA PENGGUGAT tersebut telah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berakhir haknya pada tahun 2038**, sehingga PARA PENGGUGAT telah memenuhi prosedur dalam perpanjangan masing-masing HGB a quo.
- 7). Bahwa selanjutnya telah terdapat Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT terhadap TERGUGAT, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan Pemerintah Kota Semarang di Pengadilan Negeri

Semarang, yang mana gugatan Perbuatan melawan hukum tersebut telah diputus sampai tingkat Peninjauan Kembali sebagaimana Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 641 PK/Pdt/2022 tanggal 14 Juli 2022 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 414 K/Pdt/2021 tanggal 01 Maret 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 236/PDT/2020/PT.Smg., tanggal 23 Juni 2020 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 179/Pdt.G/2019/PN.Smg., tanggal 05 Desember 2019.

- 8). Bahwa Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 641 PK/Pdt/2022 tanggal 14 Juli 2022 tersebut, didalam pertimbangan hukumnya, menyatakan :

*“1 (satu) bukti baru (novum) yang diajukan Para Pemohon Peninjauan Kembali semula Para Penggugat tidak/bukan merupakan bukti yang bersifat menentukan dalam perkara ini, karena bukti tersebut berupa Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat II) tanggal 26 Februari 2018 perihal permohonan pembatalan perpanjangan 13 (tiga belas) Hak Guna Bangunan di Kelurahan Purwodinatan yang berada di atas tanah HPL Pemerintah Kota Semarang yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah (Tergugat III) dan telah ditindaklanjuti dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah (Tergugat III) Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 (bukti T.I-9) yang terbukti pembatalan tersebut sebagaimana tertulis dan terbaca pada kedua surat tersebut didasarkan kepada **putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) yaitu putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 54/Pdt.G/2012/PN Smg tanggal 6 Juli 2012 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 3/PDT/2013/PT SMG tanggal 10 April 2013 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2717 K/Pdt/2013 tanggal 20 Oktober 2014, sehingga tidak terbukti pula bahwa terhadap pertimbangan hukum putusan***

kasasi/Judex Juris dalam perkara a quo terdapat suatu kekhilafan hakim dan atau kekeliruan yang nyata;”

- 9). Bahwa faktanya **dasar permohonan pembatalan oleh kepala pertanahan kota Semarang kepada TERGUGAT sebagaimana surat kepala kantor pertanahan Nomor 851/600-33.74/II/2018 tanggal 26 Februari 2018 adalah putusan *Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 54/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 6 Juli 2012 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 3/PDT/2013/PT.SMG., tanggal 10 April 2013 Juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2717 K/Pdt/2013 tanggal 20 Oktober 2014* sehingga TERGUGAT membatalkan perpanjangan HGB milik Para Penggugat dengan menerbitkan objek sengketa.**
- 10). Bahwa setelah diteliti ternyata Subjek dan objek dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 54/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 06 Juli 2021 *Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 3/Pdt/2013/PT.Smg., tanggal 10 April 2013 Jo. Putusan MARI No. 2717/K/Pdt/2013 tanggal 20 Oktober 2014* yang telah berkekuatan hukum tetap (untuk selanjutnya disebut **“Putusan 54 Inkrah”**) tersebut **BERBEDA** dengan Subjek dan objek dalam Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (TERGUGAT II) Nomor 851/600-33.74/II/2018 tanggal 26 Februari 2018 (untuk selanjutnya disebut “Surat 851”) yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II dan dijadikan dasar oleh TERGUGAT I untuk menerbitkan Objek sengketa, Karena faktanya **Objek dalam Putusan 54 Inkrah tersebut berada di Desa Sampangan, Kecamatan Gajah Mungkur** sedangkan **Objek dalam surat 851 yang dijadikan dasar diterbitkan Objek sengketa berada di Kelurahan Purwodinatan dahulu desa Tamanwinangun, Semarang Tengah.**
- Sedangkan **Subjek pada Putusan 54 Inkrah yaitu Enny Karnawati dan Ny. Didit Budi Rahajeng dan Subjek dalam surat 851 yang dijadikan dasar diterbitkan Objek sengketa Foeng Tjie Sioe, Yunus Anwar,**

Wong Hera Wijaya, Tshai She Ten, Lo Giok Tie (Lo Kik Tee), Hartono Budi Muljono, Liliyana Budi Muljono.

- 11). Bahwa berdasarkan hal tersebut, membuktikan dasar permohonan pembatalan yang diajukan TERGUGAT II (surat 851) kepada TERGUGAT I, dan dijadikan dasar oleh TERGUGAT I dalam menerbitkan Objek sengketa adalah cacat hukum, karena TERGUGAT I terbukti tidak melakukan kajian dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga membuktikan Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 641 PK/Pdt/2022 tanggal 14 Juli 2022 tersebut keliru dan cacat hukum.
- 12). Bahwa terhadap Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 641 PK/Pdt/2022 tanggal 14 Juli 2022 *Jo.* Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 414 K/Pdt/2021 tanggal 01 Maret 2021 *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 236/PDT/2020/PT.Smg., tanggal 23 Juni 2020 *Jo.* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 179/Pdt.G/2019/PN.Smg., tanggal 05 Desember 2019 tersebut, Pemerintah Kota Semarang belum melakukan Eksekusi terhadap tanah dan bangunan ruko milik Para Penggugat tersebut, namun Pemerintah Kota Semarang hanya memasang Plang di sekitaran tanah dan bangunan ruko milik Para Penggugat.
- 13). Bahwa dalam Objek Sengketa Pada Halaman 10 huruf u sampai halaman 11 huruf x dalam Konsideran Menimbang, menyebutkan Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan milik PARA PENGGUGAT aquo cacat administrasi karena Perpanjangan HGB tersebut tidak ada rekomendasi atau persetujuan dari Pemerintah Kota Semarang selaku Pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun.

Cacat Hukum Prosedural

- 14). Bahwa berdasarkan hal tersebut, membuktikan TERGUGAT telah bertindak secara sewenang - wenang dalam menerbitkan OBJEK SENGKETA aquo karena dalam penerbitan Objek Sengketa aquo terdapat kesalahan prosedur dan/atau terdapat kesalahan substansi, sehingga Objek sengketa tersebut tidak sah, hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 70 Ayat (1) huruf c undang-undang No 30 tahun 2014 tentang administrasi
Hal. 37 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

pemerintahan (untuk selanjutnya disebut “UU No. 30 tahun 2014”), menyatakan sebagai berikut :

“(1) Keputusan dan/atau Tindakan tidak sah apabila :

a.....

b.....

c dibuat oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang bertindak sewenang-wenang.”

15). Bahwa pengertian kesalahan prosedur dan/atau kesalahan substansi telah diuraikan pada Penjelasan Pasal 71 UU No. 30 tahun 2014, menyatakan sebagai berikut :

“Pasal 71

Huruf a

Yang dimaksud dengan “kesalahan prosedur” adalah kesalahan dalam hal tata cara penetapan Keputusan yang tidak sesuai dengan persyaratan dan tatacara yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau standar operasional prosedur.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “kesalahan substansi” adalah kesalahan dalam hal tidak sesuainya materi yang dikehendaki dengan rumusan dalam Keputusan yang dibuat, misal terdapat konflik kepentingan, cacar yuridis, dibuat dengan paksaan fisik atau psikis, maupun dibuat dengan tipuan.”

16). Bahwa berdasarkan uraian diatas, membuktikan dalam menerbitkan objek sengketa yang tidak sesuai yang dipersyaratkan ketentuan dan tata cara yang diatur oleh undang-undang dan terdapat cacat yuridis sehingga terdapat kesalahan prosedur dan/atau kesalahan substansi yang membawa dampak hukum bagi PARA PENGGUGAT yang disebabkan tindakan sewenang-wenang TERGUGAT dalam menerbitkan Objek sengketa. Oleh karenanya objek sengketa a quo dapat dibatalkan dan TERGUGAT harus menetapkan dan/atau melakukan Keputusan baru dan/atau apabila TERGUGAT tidak mau melaksanakan menerbitkan keputusan baru

Hal. 38 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

tersebut dapat diminta melalui pengadilan dalam hal ini Peradilan Tata Usaha Negara, hal tersebut sebagaimana pasal 71 UU No. 30 tahun 2014, menyatakan :

“Pasal 71

(1) Keputusan dan/atau Tindakan dapat dibatalkan apabila

a. Terdapat kesalahan prosedur; atau

b. Terdapat kesalahan substansi;

(2)

(3) Keputusan pembatalan dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan dan/atau Atasan Pejabat dengan menetapkan dan/atau melakukan Keputusan baru dan/atau Tindakan Pejabat Pemerintahan atau berdasarkan perintah Pengadilan.

(4)

(5)”

17). Bahwa dengan terbukti **secara melawan hukum** TERGUGAT menerbitkan objek sengketa karena **terdapat kesalahan prosedur dan/atau kesalahan substansi pada objek sengketa a quo** maka dengan adanya objek sengketa aquo PARA PENGGUGAT membawa dampak hukum dan merasa dirugikan, PARA PENGGUGAT sebelum mengajukan upaya hukum ke PTUN Semarang maka PARA PENGGUGAT diberikan hak oleh undang-undang untuk mengajukan upaya administratif berupa keberatan terlebih dahulu kepada pejabat pemerintahan yang menerbitkan objek sengketa aquo. Hal tersebut sebagaimana Pasal 75 ayat (1) dan (2) UU No. 30 tahun 2014, menyatakan :

Pasal 75

(1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.”

(2) Upaya administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

a. Keberatan; dan

Hal. 39 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

b. Banding;

(3)dst”

18). TERGUGAT seharusnya mengetahui dalam pembatalan suatu hak harus sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu :

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Pasal 1 angka 14

Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

BAB VI Tata Cara Pembatalan Hak Atas Tanah

Pasal 1 angka 14.

Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

BAB VI Tata Cara Pembatalan Hak Atas Tanah

Pasal 104

(1) *Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertifikat hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.*

(2) *Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.*

Pasal 106

- (1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacad hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.
- (2) Permohonan pembatalan hak dapat diajukan atau langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 108

- (1) Permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan secara tertulis.
 - (2) Permohonan pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
 1. Keterangan mengenai pemohon:
 - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya;
 - b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. Nomor/jenis hak atas tanah;
 - b. letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomor Surat Ukur);
 - c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian).
 - d. Lain-lain:

Alasan permohonan pembatalan Keterangan lain yang dianggap perlu.
- 19). Bahwa dari uraian permohonan pembatalan hak tersebut, dimana hak atas tanah yang akan dibatalkan harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan meliputi data fisik dan data yuridis.

- 20). Bahwa apabila dihubungkan dengan objek sengketa a quo yang diterbitkan oleh TERGUGAT, Pihak TERGUGAT harus **terlebih dahulu** meneliti dokumen yuridis dan data fisik baik **dari pihak Pemohon maupun pihak PEMEGANG HAK** atas tanah yang akan dibatalkan sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan beserta lampirannya (khusus dalam Lampiran 29 formulir isian 404h s/d Formulir Isian 404j).
- 21). Bahwa dalam Objek sengketa Halaman 11 poin x, TERGUGAT menyimpulkan secara sepihak bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah dapat menindaklanjuti usulan permohonan pembatalan cacat administrasi terhadap perpanjangan 13 (tiga belas) sertifikat hak guna bangunan atas nama Foeng Tjie Sioe, dkk., (7 orang) karena dalam proses perpanjangan hak guna bangunan tersebut tidak dilengkapi persyaratan adanya rekomendasi dari Pemerintah Kota Semarang sebagai pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun.
- 22). Bahwa dalam Peraturan tersebut disebutkan Penyelesaian Kasus Pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana Ketentuan Pasal 2 ayat (2), sehingga perlunya penelitian dan penyelidikan baik dari segi prosedur dan substansi.
- 23). Bahwa dalam pelaksanaan pengumpulan data Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 menyebutkan Data yang dikumpulkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa : huruf d. ***data lainnya yang terkait dan dapat mempengaruhi serta memperjelas duduk persoalan Sengketa dan konflik; dan/atau*** Yang apabila dihubungkan dengan penerbitan objek sengketa a quo, seharusnya PARA PENGGUGAT sebagai pihak yang sangat terkait seharusnya

dilibatkan/didengar keterangannya dalam memperjelas sengketa pertanahan tersebut.

24). Bahwa selanjutnya dalam ketentuan pengkajian masalah pertanahan Pasal 17, disebutkan :

Ayat (1)

Pengkajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 dilakukan terhadap:

a. kronologi Sengketa atau Konflik; dan

b. data yuridis, data fisik, dan data pendukung lainnya.

Ayat (2)

Dalam hal hasil pengkajian diperlukan data tambahan, maka dilengkapi dengan melakukan:

a. pencarian data secara mandiri; atau

b. meminta data kepada para pihak.

Bahwa dari aturan diatas, apabila dihubungkan dengan fakta hukum, seharusnya TERGUGAT dapat meminta data kepada PARA PENGGUGAT sebagai data pendukung sebelum menerbitkan objek sengketa, sehingga penerbitan tersebut dapat memberikan kepastian hukum;

25). Bahwa hal ini pun **seharusnya** dilakukan dalam Kegiatan pemeriksaan lapangan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 19, meliputi: huruf b. pencarian keterangan dari saksi-saksi dan/atau pihak-pihak yang terkait, sehingga dapat dipastikan antara data fisik dan yuridis sesuai;

26). Bahwa dalam objek sengketa pada halaman 10 poin V disebutkan adanya pemeriksaan lapangan serta Kajian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah (dhi. Tergugat), yang mana pada pemeriksaan Lapangan yang dilakukan TERGUGAT dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang di objek sengketa **sama sekali tidak diberitahukan** kepada PARA PENGGUGAT, padahal PARA PENGGUGAT setiap hari mendiami Tanah dan Bangunan tersebut serta **faktanya PARA PENGGUGAT tidak pernah melihat TERGUGAT dan Kepala Kantor Pertanahan Kota**

Hal. 43 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

Semarang dilokasi Tanah dan Bangunan Ruko aquo untuk melakukan pemeriksaan lapangan dan data fisik dilapangan, sehingga patut diduga TERGUGAT dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak pernah melaksanakan pemeriksaan lapangan / tidak pernah memeriksa data fisik dilapangan, sehingga sesuai ketentuan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016, TERGUGAT seharusnya juga meminta penjelasan/ keterangan pihak terkait (Pihak PARA PENGGUGAT) sebagai data pendukung sebelum menerbitkan OBJEK SENGKETA;

- 27). Bahwa selain itu, di dalam data yuridis dan data fisik (peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah) masing-masing SHGB milik PARA PENGGUGAT **tidak ada mencantumkan/menerangkan** berasal dari HPL No. 1/Tamanwinangun, hal tersebut dapat dilihat pada Kolom Penunjuk pada masing-masing SHGB a quo, tidak ada menyebutkan HPL No. 1/Tamanwinangun;
- 28). Hal tersebut membuktikan pada masing-masing SHGB tercatat atas nama PARA PENGGUGAT tersebut **bukan merupakan bagian** HPL No.1/Tamanwinangun karena diperoleh dari pemecahan SHGB Murni;
- 29). Apabila TERGUGAT mau lebih cermat lagi dalam melakukan penelitian, Tanah dan Bangunan berdasarkan sertipikat hak guna bangunan tercatat atas nama PARA PENGGUGAT tersebut terbukti **tidak menjadi bagian** dari Hak Pengelolaan No. 1/TamanWinangun atas nama Pemerintah Kota Semarang, karena sertipikat hak guna bangunan milik PARA PENGGUGAT tersebut **berasal dari Pemecahan/pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 642/Tamanwinangun dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 643/Tamanwinangun**;
- 30). Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 642/Tamanwinangun dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 643/Tamanwinangun tersebut merupakan **HGB MURNI** karena SHGB No. 642/TamanWinangun dan SHGB No. 643/Tamanwinangun telah **DIMATIKAN DAN DIBERIKAN** kepada PT. Pratama Eradjaya berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor

Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK 550.2/1316/I/4371/33.92 tanggal 08 Februari 1993 dan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK 550.2/1317/I/4372/33.92 tanggal 08 Februari 1993;

31). Hal tersebut juga diakui oleh PARA TERGUGAT dalam Objek sengketa pada halaman 4 poin c dan d, menyatakan sebagai berikut : (*dikutip*)

c. *Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor **SK.550.2/1316/I/4371/33.92 tanggal 8 Februari 1993 dan Nomor SK. 550.2/1317/I/4372/33/92 tanggal 8 Februari 1993**, dari Sebagian tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun seluas 1.482 M² dan 1.603 M² **DIMATIKAN dan DIBERIKAN kepada PT. Pratama Eradjaja.***

d. *Bahwa terhadap surat keputusan tersebut huruf c kemudian diterbitkan:*

(1.) *Sertipikat Hak Guna Bangunan **Nomor 642/TamanWinangun seluas 1.482** atas nama PT. Pratama Eradjaja, berkedudukan di Semarang yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018, berdasarkan SK. 550.2/1316/I/4371/33/92 tanggal 8 Februari 1993.*

(2.) *Sertipikat Hak Guna Bangunan **Nomor 643/TamanWinangun seluas 1.603** atas nama PT. Pratama Eradjaja, berkedudukan di Semarang yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018, berdasarkan SK. 550.2/1317/I/4371/33/92 tanggal 8 Februari 1993.*

32). Bahwa berdasarkan hal tersebut, terbukti **DIMATIKANNYA Sebagian Hak Pengelolaan No. 1 atas tanah seluas 1.482 M² dan 1.603 M² yang menjadi SHGB No. 642/Tamanwinangun dan SHGB No. 643/Tamanwinangun** tersebut dan diberikan kepada PT Pratama Eradjaya dan telah beralih kepada PARA PENGGUGAT maka membuktikan HGB No. 643/Tamanwinangun dan HGB No. 642/Tamanwinangun beserta turunannya yang beralih kepada PARA PENGGUGAT adalah **HGB Murni** sehingga membuktikan masing-masing SHGB milik PARA PENGGUGAT bukanlah menjadi bagian HPL No. 1/Tamanwinangun. Hal tersebut sebagaimana Surat Edaran Nomor 3 SE/X/2018 tentang penandatanganan

Hal. 45 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

Buku Tanah dan Sertipikat dalam keadaan tertentu, pada poin 5 huruf h 1) apabila data fisik dan data yuridis tidak memenuhi persyaratan maka : disebutkan dalam huruf b Buku Tanahnya dimatikan;

- 33). Bahwa PENGGUGAT II **menolak dengan tegas** dalil TERGUGAT pada objek sengketa, yang menyatakan “*Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1142/Kelurahan Purwodinatan tercatat atas nama Yunus Anwar dahulu Bang Poo An*”, karena faktanya Sertipikat Hak Guna Bangunan milik PENGGUGAT II **bukan SHGB No. 1142 tetapi SHGB No. 01089 dahulu SHGB No. 660/Tamanwinangun**, sehingga membuktikan TERGUGAT dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang **telah keliru dan melakukan kesalahan fatal dalam menerbitkan objek sengketa yang membawa akibat hukum bagi** Kantor Pertanahan Kota Semarang, karenanya **Objek Sengketa tersebut cacat**;
- 34). Bahwa berdasarkan uraian tersebut secara prosedur penerbitan objek sengketa oleh TERGUGAT melanggar ketentuan Pasal 10, 16 dan 19 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;

Cacat Hukum Substansi

- 35). Bahwa sekalipun syarat di atas terpenuhi ---- *quad non---*, TERGUGAT pun dalam menerbitkan keputusan objek sengketa harus melakukan dengan objektif, transparan, dan dapat dipertanggung jawabkan baik secara prosedur maupun substansi;
- Adapun secara substansi suatu surat keputusan harus sesuai dengan ketentuan perundang-undang yang berlaku sebagai dasar dalam penerbitannya. Peraturan perundang-undangan antara lain :

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Pasal 45 ayat (1)

Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan Pasal 43 menjamin dan bertanggung jawab terhadap setiap Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukannya.

Pasal 46

- (1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan memberikan sosialisasi kepada pihak-pihak yang terlibat mengenai dasar hukum, persyaratan, dokumen, dan fakta yang terkait sebelum menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan yang dapat menimbulkan pembebanan bagi Warga Masyarakat.*
- (2) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melakukan klarifikasi dengan pihak yang terkait secara langsung.*

Pasal 47

Dalam hal Keputusan menimbulkan pembebanan bagi Warga Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1), maka Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib memberitahukan kepada pihak-pihak yang bersangkutan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sebelum menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan, kecuali diatur lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

- 36). Bahwa selanjutnya objek sengketa yang telah diterbitkan TERGUGAT telah bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik yakni melanggar Asas Keterbukaan, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang No. 28/1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi Dan Nepotisme Jo. Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 Pasal 10 huruf f dalam Penjelasan nya Yang dimaksud dengan “**asas keterbukaan**” adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara. Yang apabila dikaitkan dengan TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa tidak pernah melibatkan PARA

Hal. 47 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

PENGGUGAT perihal adanya permohonan pembatalan sertipikat, yang akan sangat berdampak secara langsung serta merugikan pihak PARA PENGGUGAT.

- 37). Bahwa dengan tidak dilibatkannya PARA PENGGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa tentunya telah melanggar ketentuan Pasal 46 dan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, dimana keputusan Objek Sengketa menimbulkan pembebanan kepada PARA PENGGUGAT yang kehilangan hak atas tanah.
- 38). Bahwa demikian juga objek sengketa yang telah diterbitkan oleh TERGUGAT telah bertentangan dengan "**Asas Kecermatan**" sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 Pasal 10 huruf d dalam Penjelasannya. Yang dimaksud dengan "asas 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. Yang apabila dihubungkan dengan proses dan substansi penerbitan objek sengketa tidak melibatkan PARA PENGGUGAT yang tentunya harus dimintai keterangan atau penjelasan sebelum menerbitkan objek sengketa sehingga TERGUGAT dapat memperoleh informasi dan dokumen yang valid;
- 39). Bahwa Asas kecermatan juga menghendaki TERGUGAT sebelum menerbitkan objek sengketa seharusnya membuka ruang bagi Penggugat untuk didengar keterangannya, sehingga tidak secara sepihak mengeluarkan objek sengketa karena yang paling dirugikan adalah PARA PENGGUGAT akan kehilangan hak atas tanah yang berakibat akan menimbulkan persoalan hukum serta ketidakpastian hukum.
- 40). Bahwa berdasarkan uraian tersebut, TERGUGAT dalam mengeluarkan objek sengketa juga telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas Keterbukaan dan Asas Kecermatan. Bahwa

Hal. 48 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

selain itu, TERGUGAT telah melanggar ketentuan dalam Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI nomor 11 Tahun 2016 yang menyebutkan Data yang dikumpulkan dapat berupa: huruf d. **data lainnya yang terkait dan dapat mempengaruhi serta memperjelas duduk persoalan sengketa dan konflik**; dan/atau yang apabila dihubungkan dengan penerbitan objek sengketa aquo, seharusnya PARA PENGGUGAT sebagai pihak yang sangat terkait dan/atau sebagai pemilik yang sah seharusnya dilibatkan / didengar keterangannya dalam memperjelas sengketa pertanahan tersebut.

41). Selanjutnya dalam ketentuan pengkajian masalah pertanahan Pasal 17, disebutkan:

Ayat (1)

Pengkajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 dilakukan terhadap:

- l. Kronologi Sengketa atau konflik; dan*
- m. Data yuridis, data fisik, dan data pendukung lainnya.*

Ayat (2)

Dalam hal hasil pengkajian diperlukan data tambahan, maka dilengkapi dengan melakukan:

- a. Pencarian data secara mandiri; atau*
- b. Meminta data kepada para pihak.*

Bahwa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan diatas, seharusnya pihak TERGUGAT mengundang dan meminta data terlebih dahulu Kepada pihak PARA PENGGUGAT.

Bahwa pada kenyataan, pihak PARA PENGGUGAT SAMA SEKALI TIDAK PERNAH diundang atau dimintakan data apapun terkait dengan kepemilikan tanah yang sertifikatnya akan dibatalkan oleh pihak TERGUGAT sebelum menerbitkan objek sengketa serta pada waktu pemeriksaan ke lokasi / lapangan TERGUGAT dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak memberitahukan/memanggil kepada PARA PENGGUGAT yang faktanya PARA PENGGUGAT berada

dilokasi/lapangan dan sebenarnya PARA PENGGUGAT tidak pernah melihat TERGUGAT dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang berada dilokasi tanah untuk melakukan pengukuran untuk kepentingan data fisik.

- 42). Bahwa selain itu, TERGUGAT tidak melakukan kajian Data Fisik dan Data Yuridis dengan sebenar-benarnya dalam menerbitkan OBJEK SENGKETA, karena faktanya masing-masing SHGB PARA PENGGUGAT tersebut diperoleh dari **HGB MURNI** karena SHGB No. 642/Tamanwinangun dan SHGB No. 643/TamanWinangun telah **DIMATIKAN DAN DIBERIKAN kepada PT. Pratama Eradjaya** berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK 550.2/1316/I/4371/33.92 tanggal 08 Februari 1993 dan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK 550.2/1317/I/4372/33.92 tanggal 08 Februari 1993.

Hal tersebut diakui oleh TERGUGAT dalam objek sengketa halaman 4 poin c dan d, oleh karenanya **dalam melakukan Perpanjangan Pembatalan SHGB a quo PARA PENGGUGAT tidak perlu meminta rekomendasi dari Pemerintah Kota Semarang;**

- 43). Bahwa selain itu, terkait dengan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 851/600-33.74/II/2018 tanggal 26 Februari 2018 yang menjadi dasar oleh TERGUGAT untuk menerbitkan OBJEK SENGKETA adalah **keliru dan salah**, karena dasar TERGUGAT memohonkan Pembatalan Perpanjangan Masing-masing SHGB PARA PENGGUGAT tersebut berdasarkan “*Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 54/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 06 Juli 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 3/Pdt/2013/PT.Smg., tanggal 10 April 2013 Jo. Putusan MA RI No. 2717/K/Pdt/2013 tanggal 20 Oktober 2014 yang telah berkekuatan hukum Tetap*”, hal tersebut dapat PARA PENGGUGAT tuliskan sebagai berikut:

“II. Dasar permohonan pembatalan:

- *Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 54/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 06 Juli 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 3/Pdt/2013/PT.Smg., tanggal 10 April 2013 Jo. Putusan MA RI No. 2717/K/Pdt/2013 tanggal 20 Oktober 2014 yang telah berkekuatan hukum Tetap ”*
- 44). Bahwa setelah diteliti ternyata Subjek dan objek dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 54/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 06 Juli 2021 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 3/Pdt/2013/PT.Smg., tanggal 10 April 2013 Jo. Putusan MARI No. 2717/K/Pdt/2013 tanggal 20 Oktober 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap (untuk selanjutnya disebut “**Putusan 54 Inkrah**”) tersebut **BERBEDA** dengan Subjek dan objek dalam Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 851/600-33.74/II/2018 tanggal 26 Februari 2018 (untuk selanjutnya disebut “Surat 851”) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dan dijadikan dasar oleh TERGUGAT untuk menerbitkan Objek sengketa, Karena faktanya Objek dalam Putusan 54 Inkrah tersebut berada di Desa Sampangan, Kecamatan Gajah Mungkur sedangkan Objek dalam surat 851 yang dijadikan dasar diterbitkan Objek sengketa berada di Kelurahan Purwodinatan dahulu desa Tamanwinangun, Semarang Tengah; Sedangkan Subjek pada Putusan 54 Inkrah yaitu Enny Karnawati dan Ny. Didit Budi Rahajeng dan Subjek dalam surat 851 yang dijadikan dasar diterbitkan Objek sengketa Foeng Tjie Sioe, Yunus Anwar, Wong Hera Wijaya, Tshai She Ten, Lo Giok Tie (Lo Kik Tee), Hartono Budi Muljono, Liliyana Budi Muljono;
- 45). Bahwa berdasarkan hal tersebut, membuktikan dasar permohonan pembatalan yang diajukan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (surat No. 851) kepada TERGUGAT, dan dijadikan dasar oleh TERGUGAT dalam menerbitkan OBJEK SENGKETA adalah cacat hukum, karena TERGUGAT terbukti tidak melakukan kajian dengan ketentuan hukum yang berlaku;

- 46). Selain itu, PARA PENGGUGAT telah menguasai fisik secara terus menerus tanpa pernah terputus kurang lebih rata-rata diatas 20 (dua puluh) tahun/sejak dilakukan pembelian sampai sekarang yang digunakan untuk tempat mencari nafkah/kegiatan usaha, artinya secara Yuridis maupun secara fisik PARA PENGGUGAT selalu berada dilokasi perkara *a quo* dan memiliki legalitas yang sah atas tanah perkara *a quo*. Apabila mengacu pada Pasal 23 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan “*Apabila sebidang tanah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.*”
- 47). Bahwa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional RI nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian kasus Pertanahan Pasal 24 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (3) Keputusan Pembatalan Sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan pembatalan terhadap tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut, dan bukan pembatalan terhadap hak atas tanahnya, atau tidak berarti menghilangkan / menimbulkan hak atas tanahnya, atau tidak berarti menghilangkan / menimbulkan hak atas tanah atau hak keperdataan lainnya kepada para pihak sehingga sudah sepatutnya pihak TERGUGAT harus mengedepankan kepastian hukum bagi PARA PENGGUGAT yang telah memperoleh hak atas tanah selama puluhan tahun masing-masing SHGB secara sah sesuai dengan hukum yang berlaku.
- 48). Bahwa Berdasarkan Keseluruhan uraian PARA PENGGUGAT diatas, oleh karena OBJEK SENGKETA tidak sesuai dengan peraturan perundangan
- Hal. 52 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.*

baik dari segi procedural, substansi serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka PARA PENGGUGAT mempunyai alasan hukum memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk menyatakan BATAL atau TIDAK SAH OBJEK SENGKETA serta mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut OBJEK SENGKETA.

Berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan diatas, PARA PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini untuk menetapkan suatu persidangan dengan memanggil pihak-pihak yang berperkara dan selanjutnya memutuskan :

DALAM POKOK SENGKETA

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 tentang Pembatalan Perpanjangan :
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Foeng Tjie Sioe;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas Nama Foeng Tji Sioe;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas Nama Yunus Anwar Dahulu Bang Poo An;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Wong Hera Wijaya;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten;

- Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee);
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Muljono Dahulu Oei Soe Hwa;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Liliyana Budi Mulyono; Dan
 - Hak Guna Bangunan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar diatas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/TamanWinangun Tercatat Atas Nama Pemerintah Kota Madya Daerah Tingkat II Semarang Terletak Di Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Karena Cacat Administrasi.
3. Mewajibkan TERGUGAT mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 tentang Pembatalan Perpanjangan :
- Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Foeng Tjie Sioe;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas Nama Foeng Tji Sioe;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas Nama Yunus Anwar Dahulu Bang Poo An;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Wong Hera Wijaya;

- Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten;
- Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten;
- Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee);
- Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa;
- Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono;
- Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Muljono Dahulu Oei Soe Hwa;
- Hak Guna Bangunan Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Liliyana Budi Mulyono; Dan
- Hak Guna Bangunan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar, diatas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/TamanWinangun Tercatat Atas Nama Pemerintah Kota Madya Daerah Tingkat II Semarang Terletak Di Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Karena Cacat Administrasi.

4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara Tata Usaha Negara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Jawabannya secara elektronik pada Aplikasi *e-Court* pada persidangan tanggal 13 Juli 2023, dengan mengemukakan dalil-dalil jawaban sebagai berikut :

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat.

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Daluwarsa (*Exceptio Temporis*).

Hal. 55 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

- a. Bahwa Para Penggugat mendalihkan telah mengajukan upaya administratif berupa surat keberatan Nomor 247/JA-EXT/II/23 tanggal 08 Februari 2023 kepada Tergugat perihal Keberatan Atas Pembatalan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1129, Nomor 1135, Nomor 1130, Nomor 1142, Nomor 1090, Nomor 1089, Nomor 1099, Nomor 1098, Nomor 1104, Nomor 790, Nomor 1105, Nomor 729 dan Nomor 732 dan diterima pada tanggal 08 Februari 2023;
- b. Bahwa berdasarkan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, dinyatakan bahwa *“Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.”*;
- c. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Jo. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 dinyatakan bahwa *“Pengadilan (Pengadilan Tata Usaha Negara) berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014”*.
- d. Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019, dinyatakan sebagai berikut :
“Gugatan diajukan paling lama 90 (Sembilan puluh) hari sejak tindakan pemerintahan dilakukan oleh Badan /Pejabat Administrasi Pemerintahan”.
- e. Bahwa pembatalan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan dan

Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan sebagaimana dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 ditetapkan pada tanggal 12 Desember 2018 (Obyek Gugatan) yang tembusannya telah disampaikan kepada masing-masing pihak yang dirugikan atas keputusan tersebut, sehingga sesuai ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 keberatan Para Tergugat seharusnya diajukan selama kurun waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak ditetapkannya keputusan tersebut, yaitu sampai tanggal 14 Januari 2019 dan sesuai Pasal 4 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 gugatan diajukan paling lama 90 (sembilan puluh) hari sejak ditetapkannya keputusan tersebut;

- f. Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan keberatan dan tidak mengajukan gugatan sejak ditetapkannya Obyek Gugatan sampai waktu yang telah ditentukan tersebut di atas dan baru mengajukan keberatan atas diterbitkannya Obyek Gugatan pada tanggal 08 Februari 2023 serta mengajukan gugatan tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dengan register pada tanggal 23 Mei 2023, maka keberatan dan gugatan Penggugat telah daluarsa atau lewat waktu (*Exceptio Temporis*) yang ditentukan peraturan perundang-undangan;
- g. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karenanya beralasan hukum gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

2. Gugatan Penggugat Yang Diajukan Dalam Gugatan *a quo* Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium Exceptie*).

- a. Bahwa Para Penggugat mendalilkan Obyek Gugatan merupakan keputusan yang final, akan tetapi sesuai ketentuan administrasi pertanahan Obyek Gugatan belum merupakan keputusan yang final, karena masih memerlukan pendaftaran keputusan tersebut di Kantor

Pertanahan Kota Semarang, dan oleh karenanya untuk memenuhi klasifikasi keputusan yang bersifat final, Obyek Gugatan harus didaftarkan oleh dan dengan biaya Pemohon Pembatalan (Walikota Semarang) di Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk dicatat dalam sertipikat, buku tanah, daftar isian dan daftar umum lainnya Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1142, Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan dan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan yang disimpan di Kantor Pertanahan Kota Semarang;

- b. Bahwa berdasarkan huruf a di atas, gugatan Penggugat dalam gugatan *a quo* adalah kurang pihak, karena tidak diikutsertakannya/tidak ditariknya pihak-pihak yang berkepentingan oleh Para Penggugat dalam gugatan *a quo*, yaitu Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Walikota Semarang sebagai pihak dalam gugatan *a quo*;
- c. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah Kepala instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang bertugas salah satunya menerbitkan dan meneruskan permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1142, Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan dan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan;

- d. Bahwa Walikota Semarang adalah Kepala Daerah Kota Semarang yang mengelola tanah yang terdaftar dalam aset Barang Milik Daerah Kota Semarang selaku Pemohon Pembatalan dan Pemohon Pendaftaran Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 ditetapkan pada tanggal 12 Desember 2018 (Obyek Gugatan) di Kantor Pertanahan Kota Semarang;
- e. Bahwa dengan tidak diikuti sertakannya/tidak ditariknya Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Walikota Semarang sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, maka gugatan Para Penggugat yang diajukan dalam gugatan *a quo* kurang pihak, oleh karenanya beralasan hukum gugatan Para Penggugat patut untuk dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

3. Para Penggugat tidak mempunyai legal standing (*persona standy in judisio*).

- a. Bahwa dalam gugatan *a quo* Para Penggugat mendalihkan kepemilikan hak atas tanah yaitu :
 - 1) Penggugat II adalah Pemegang Hak atas tanah / Pemilik yang sah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan, namun yang tercatat dalam Sertipikat dan Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan atas nama Tshai She Ten, bukanlah atas nama Penggugat II;
 - 2) Penggugat IV selaku ahli waris dari Lo Giok Tie (Lo Kik Tee) adalah Pemegang Hak atas tanah / Pemilik yang sah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan, namun yang tercatat dalam Sertipikat dan Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan atas nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee); dan
 - 3) Penggugat VI selaku ahli waris dari Hartono Budi Mulyono alias Hartono Budi Muljono adalah Pemegang Hak atas tanah / Pemilik

yang sah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan dan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan, namun yang tercatat dalam Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan atas nama Hartono Budi Muljono dahulu Oei Soe Hwa, Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan atas nama Hartono Budi Muljono dahulu Oei Soe Hwa dan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan atas nama Hartono Budi Mulyono;

- b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 111 huruf c Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021, dinyatakan :

“Permohonan pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan antara lain :

- 1) *surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam Sertipikat yang bersangkutan dari kepala desa/lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;*
- 2) *surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa:*
 - a) *wasiat dari pewaris;*
 - b) *putusan pengadilan;*
 - c) *penetapan hakim/ketua pengadilan;*
 - d) *surat pernyataan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh kepala desa/lurah dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;*
 - e) *akta keterangan hak mewaris dari Notaris yang berkedudukan di tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia; atau*
 - f) *surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.”*

- c. bahwa oleh karena Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan atas nama Tshai She Ten dan bukan atas nama

Penggugat II, maka dalam gugatan *a quo* kedudukan hukum Penggugat II tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat atau *legal standing (persona standy in judisio)* karena tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan sebagaimana dimaksud dalam Obyek Gugatan, oleh karenanya beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan *a quo* untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

- d. bahwa oleh karena Penggugat IV dinyatakan sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan dan Penggugat VI dinyatakan sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan dan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan, maka perlu dibuktikan terlebih dahulu tentang hak dari ahli waris dari Lo Giok Tie (Lo Kik Tee) dan ahli waris dari Hartono Budi Mulyono alias Hartono Budi Muljono dapat dinyatakan sebagai pemegang hak atas tanah *a quo*.
- e. Bahwa dengan belum dibuktikannya Penggugat IV dan Penggugat VI sebagai ahli waris dari Lo Giok Tie (Lo Kik Tee) dan ahli waris dari Hartono Budi Mulyono alias Hartono Budi Muljono yang dapat dinyatakan sebagai pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan dan Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan dan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan, maka dalam gugatan *a quo* kedudukan hukum Penggugat IV dan Penggugat VI tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat atau *legal standing (persona standy in judisio)* karena tidak mempunyai hubungan hukum dengan Obyek Gugatan, oleh karenanya beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan *a quo* untuk ditolak

atau setidaknya dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

4. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur libel*).

- a. Bahwa setelah gugatan *a quo* dicermati secara seksama, terdapat ***in konsistensi*** terkait dengan subyek Tergugat.
- b. Bahwa subyek Tergugat dalam gugatan *a quo* Para Penggugat menyatakan pihak Tergugat yaitu Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah saja, namun dalam posita gugatan halaman 31-32 pada angka 10 dan 11, Para Penggugat menyebutkan adanya Tergugat I dan Tergugat II yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.
- c. Bahwa dengan adanya perbedaan terkait subyek Tergugat dalam gugatan *a quo* tersebut di atas, Para Penggugat telah secara nyata tidak konsisten atau *in konsistensi* dalam melibatkan subyek Tergugat, dengan demikian menjadikan gugatan menjadi kabur (*Obscuur libel*).
- d. Bahwa selain daripada hal tersebut, dalam gugatan *a quo* Para Penggugat mendalilkan :

“Para Penggugat adalah Pemegang Hak atas tanah / Pemilik yang sah atas masing-masing Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1142, Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan dan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan yang terletak di Komplek Ruko Bubakan Baru, Kelurahan Purwodinatan dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah, dengan uraian sebagai berikut :

..... pada intinya menyampaikan tanah seluas 1.482 m² dan seluas 1.603 m² **dimatikan dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaja.**”

- e. Bahwa pernyataan “..... pada intinya menyampaikan tanah seluas 1.482 M² dan seluas 1.603 M² **dimatikan dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaja**” tersebut, tidak dijelaskan status tanah yang dimatikan dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaja, sehingga tidak jelas pula riwayat tanah yang didalilkan Para Penggugat, dengan demikian menjadikan gugatan menjadi kabur (*Obscuur libel*).
- f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah layak dan pantas, serta beralasan hukum gugatan penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

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

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

- ❖ Tentang Penerbitan Perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1142, Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan dan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan.

1. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada angka 1 sampai dengan angka 2 pada halaman 18 sampai dengan halaman 29, yang pada intinya menyatakan bahwa “*Para Penggugat adalah Pemegang Hak Atas Tanah/Pemilik Yang Sah Atas masing-masing Sertipikat Hak Guna Bangunan yang terletak di Komplek Ruko Bubakan Baru, Kelurahan Purwodinatan dahulu Desa Taman Winangun, Kecamatan Semarang Tengah*” adalah dalil yang tidak berdasar dan sepihak, Tergugat menolak dengan tegas dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa riwayat tanah *a quo* adalah sebagai berikut :

1) Bahwa semula antara Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang (sekarang Walikota Semarang) selaku Pihak Pertama dengan PT. Pratama Eradjaja selaku Pihak Kedua pada tanggal 20-4-1992 sepakat mengadakan perjanjian sebagaimana dalam Surat Perjanjian Nomor 602/12/Tahun 1992 tanggal 20-04-1992 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Peremajaan Kompleks Pertokoan Bubaan.

2) Bahwa dalam Perjanjian Nomor 602/12/Tahun 1992 tanggal 20-04-1992, antara lain disepakati hal-hal sebagai berikut :

a) Pihak Pertama menunjuk dan memberikan ijin kepada Pihak Kedua untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan kompleks pertokoan Bubaan **diatas tanah milik Pihak Pertama.** (Pasal 1 ayat (1));

b) Tanah sebagaimana Pasal 1 ayat (1) adalah seluas ± 4.573 m² yang saat ini dalam penguasaan Pihak Pertama yang terletak di Jalan MT. Haryono, Kecamatan Semarang Utara dengan **status Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Pihak Pertama yang dikenal sebagai kompleks Pertokoan Bubakan.** (Pasal 2 ayat (1));

Hal. 64 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

- c) Sedangkan tanah yang dimanfaatkan untuk didirikan bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (3) oleh Pihak Kedua (*building coverage*) adalah **sebagian tanah dimaksud ayat (1) Pasal ini seluas ± 2.506 m²**. (Pasal 2 ayat (2));
- d) Kedua belah pihak bersepakat menetapkan jangka waktu kontrak bagi tempat usaha selama dua puluh lima tahun (25 tahun), terhitung **Hak Guna Bangunan (HGB) Induk atas nama Pihak Kedua diterbitkan diatas Hak Pengelolaan (HPL) atas nama pihak pertama** (Pasal 3 ayat (1)).
- e) Pihak Kedua mendapat hak untuk memanfaatkan dan mengelola bagian bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 12 ayat (2) dan mempunyai wewenang penuh untuk **memindahkan/ mengalihkan Hak Guna Bangunan atas semua dan/atau sebagian bangunan yang menjadi penguasaan Pihak Kedua sebagaimana ayat (1) Pasal ini dan Pasal 6, kepada Pihak Ketiga atau Pihak lain dengan sepengetahuan Pihak Pertama** dan menerima hasil penjualan, sewa, jasa-jasa lainnya dengan nilai harga yang ditetapkan sendiri oleh Pihak Kedua. (Pasal 13 ayat (1));
- f) Setelah lewat jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun yaitu bersamaan dengan habis masa berlakunya Hak Guna Bangunan (HGB), maka tanah seluas kurang lebih 2.506 m² sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) dan seluruh bangunan yang berdiri diatasnya dan keseluruhan fasilitas serta perlengkapannya yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bangunan tersebut, **masuk menjadi inventaris/aset**

pihak pertama sesuai Peraturan Menteri Dalam negeri Nomor 3 Tahun 1986. (Pasal 15 ayat (1)).

- 3) Bahwa selanjutnya terhadap obyek tanah *a quo*, telah dimohonkan dan diterbitkan Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun (sekarang Kelurahan Purwodinatan) terbit tanggal 4-12-1992 atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang SU/GS Nomor 2182/1992 tanggal 1-5-1992 seluas ± 4.858 M² berdasarkan Keputusan Kepala BPN Nomor 135/HPL/BPN/92 tanggal 24-10-1992 yang berasal dari tanah Negara E. 862.
- 4) Bahwa berdasarkan Nomor 602/12/Tahun 1992 tanggal 20-04-1992 telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yaitu :
 - a) Hak Guna Bangunan Nomor 642/Tamanwinangun seluas 1.482 m² atas nama PT. Pratama Eradjaja, berkedudukan di Semarang yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK. 550.2/1316/I/4371/33/92 tanggal 8 Februari 1993;
 - b) Hak Guna Bangunan Nomor 643/Tamanwinangun seluas 1.603 M² atas nama PT. Pratama Eradjaja, berkedudukan di Semarang yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK. 550.2/1317/I/4371/33/92 tanggal 8 Februari 1993.
- 5) Bahwa terhadap Hak Guna Bangunan Nomor 642/Tamanwinangun atas nama PT. Pratama Eradjaja dipecah dan dibalik nama antara lain kepada Para Penggugat menjadi 16 bidang, yaitu:

Hal. 66 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

- a) Hak Guna Bangunan Nomor 644/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1119/Purwodinatan), seluas 130 M² terakhir tercatat atas nama DESMIR SUTAN SATI, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018;
- b) Hak Guna Bangunan Nomor 645/Tamanwinangun **(sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Purwodinatan), seluas 99 M², terakhir tercatat atas nama FOENG TJIE SIOE, yang telah diperpanjang dan akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038;**
- c) Hak Guna Bangunan Nomor 646/Tamanwinangun **(sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Purwodinatan), seluas 108 M², terakhir tercatat atas nama FOENG TJIE SIOE, yang telah diperpanjang dan akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038;**
- d) Hak Guna Bangunan Nomor 647/Tamanwinangun **(sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Purwodinatan), seluas 99 M² terakhir tercatat atas nama FOENG TJIE SIOE, yang telah diperpanjang dan akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038;**
- e) Hak Guna Bangunan Nomor 648/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1131/Purwodinatan), seluas 95 M² terakhir tercatat atas nama PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk., berkedudukan di Jakarta, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018;
- f) Hak Guna Bangunan Nomor 649/Tamanwinangun;
- g) Hak Guna Bangunan Nomor 650/Tamanwinangun;

Hal. 67 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

- h) Hak Guna Bangunan Nomor 651/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1140/Purwodinatan), seluas 70 M² terakhir tercatat atas nama KUMALA MOERTI DAHULU PHOA SING JOENG, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018;
- i) Hak Guna Bangunan Nomor 652/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1138/Purwodinatan), seluas 74 M² terakhir tercatat atas nama MERRY PUJIANTI SUGIARTO DAHULU TAN IO DJIE, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018;
- j) Hak Guna Bangunan Nomor 653/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1132/Purwodinatan), seluas 99 M² terakhir tercatat atas nama PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk., berkedudukan di Jakarta, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018;
- k) Hak Guna Bangunan Nomor 654/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 733/Purwodinatan), seluas 107 M² terakhir tercatat atas nama HARTONO KURNIAWAN SANTOSO, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018;
- l) Hak Guna Bangunan Nomor 655/Tamanwinangun, seluas 107 M² terakhir tercatat atas nama PERSEROAN TERBATAS PT. DIRGANTARA MITRAMAHARDI, berkedudukan di Jakarta, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018;
- m) Hak Guna Bangunan Nomor 656/Tamanwinangun seluas 107 M² terakhir tercatat atas nama PT. INDO SUNMOTOR GEMILANG, berkedudukan di Semarang, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018;

- n) Hak Guna Bangunan Nomor 657/Tamanwinangun seluas 107 M² terakhir tercatat atas nama PT. INDO SUNMOTOR GEMILANG, berkedudukan di Semarang, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018;
 - o) Hak Guna Bangunan Nomor 658/Tamanwinangun seluas 113 M² terakhir tercatat atas nama PT. INDO SUNMOTOR GEMILANG, berkedudukan di Semarang, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018;
 - p) Hak Guna Bangunan Nomor 659/Tamanwinangun (sekarang menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 675/Purwodinatan) seluas 98 M² terakhir tercatat atas nama TIAUW AGUS SURYO WINARTO berkedudukan di Semarang, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018.
- 6) Bahwa terhadap Hak Guna Bangunan Nomor 643/Tamanwinangun telah dipecah habis dan dibalik nama antara lain kepada Para Penggugat menjadi 14 bidang yaitu:
- a) Hak Guna Bangunan Nomor 660/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Purwodinatan), seluas 83 M² terakhir tercatat atas nama YUNUS ANWAR dahulu BANG POO AN, yang telah diperpanjang dan akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.
 - b) Hak Guna Bangunan Nomor 661/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Purwodinatan), seluas 114 M² terakhir tercatat atas nama WONG HERA WIJAYA, yang telah diperpanjang dan akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.
 - c) Hak Guna Bangunan Nomor 662/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor
- Hal. 69 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.*

- 1089/Purwodinatan), seluas 83 M² terakhir tercatat atas nama TSHAI SHE TEN, yang telah diperpanjang dan akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.
- d) Hak Guna Bangunan Nomor 663/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Purwodinatan), seluas 83 M² terakhir tercatat atas nama TSHAI SHE TEN, yang telah diperpanjang dan akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.
- e) Hak Guna Bangunan Nomor 664/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Purwodinatan), seluas 83 M² terakhir tercatat atas nama LO GIOK TIE (LO KIK TEE), yang telah diperpanjang dan akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.
- f) Hak Guna Bangunan Nomor 665/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Purwodinatan), seluas 97 M² terakhir tercatat atas nama HARTONO BUDI MULJONO dahulu OEI SOE HWA, yang telah diperpanjang dan akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.
- g) Hak Guna Bangunan Nomor 666/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 790/Purwodinatan), seluas 97 M² terakhir tercatat atas nama HARTONO BUDI MULYONO, yang telah diperpanjang dan akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.
- 7) Hak Guna Bangunan Nomor 667/Tamanwinangun seluas 97 M² terakhir tercatat atas nama INDRAJANI SUSILOWATY KARTONO, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018.

- h) Hak Guna Bangunan Nomor 668/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Purwodinatan), seluas 159 M² terakhir tercatat atas nama HARTONO BUDI MULJONO dahulu OEI SOE HWA, yang telah diperpanjang dan akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.
- i) Hak Guna Bangunan Nomor 669/Tamanwinangun (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 729/Purwodinatan), seluas 145 M² terakhir tercatat atas nama LILYANA BUDI MULYONO, yang telah diperpanjang dan akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.
- j) Hak Guna Bangunan Nomor 670/Tamanwinangun, seluas 128 m² terakhir tercatat atas nama YAYASAN HAKKA berkedudukan di Semarang, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018.
- k) Hak Guna Bangunan Nomor 671/Tamanwinangun, seluas 128 m² terakhir tercatat atas nama YAYASAN HAKKA berkedudukan di Semarang, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018.
- l) Hak Guna Bangunan Nomor 672/Tamanwinangun (sekarang menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 732/Purwodinatan) seluas 128 M² terakhir tercatat atas nama YUNUS ANWAR, yang telah diperpanjang dan akan berakhir haknya tanggal 8 Februari 2038.
- m) Hak Guna Bangunan Nomor 673/Tamanwinangun (sekarang menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 835/Purwodinatan) seluas 128 M² terakhir tercatat atas nama RIVI RAVIANTINA, GAYA DILAGA, ARYA DILAGA, DEWI NURGIANA, yang berakhir haknya tanggal 8 Februari 2018.

- b. Bahwa berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Perjanjian Nomor 602/12/1992 tanggal 20-4-1992, terdapat ketentuan yang tidak dilaksanakan oleh PT. Pratama Eradjaja pada saat mengalihkan Hak Guna Bangunan kepada Para Penggugat yaitu tanpa memberitahukan dan tanpa sepengetahuan Pemerintah Kota Semarang selaku Pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun.
- c. Bahwa berdasarkan Pasal 15 Perjanjian Nomor 602/12/1992 tanggal 20-4-1992, setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan hasil pemecahan dari Hak Guna Bangunan Nomor 642/Tamanwinangun dan Nomor 643/Tamanwinangun yang telah dijualbelikan kepada Para Penggugat yaitu pada tanggal 8 Februari 2018, maka tanah tersebut kembali menjadi tanah yang dilekati Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang dan seluruh bangunan yang berdiri di atasnya dan keseluruhan fasilitas serta perlengkapannya yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bangunan tersebut demi hukum menjadi inventaris/aset Pemerintah Kota Semarang.
- d. Bahwa berdasarkan riwayat tanah di atas, maka fakta hukum Para Penggugat memperoleh tanah hak guna bangunan *a quo* berasal dari hasil pemecahan dari Hak Guna Bangunan Nomor 642/Tamanwinangun dan Nomor 643/Tamanwinangun atas nama PT. Pratama Eradjaja di atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun atas nama Pemerintah Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang tanpa memberitahukan dan tanpa sepengetahuan Pemerintah Kota Semarang yang telah berakhir haknya pada tanggal 8 Februari 2018, sehingga dengan berakhirnya hak guna bangunan tersebut, maka tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Semarang dengan Hak Pengelolaan Nomor

1/Tamanwinangun atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang.

- e. Bahwa terhadap Hak Guna Bangunan yang telah diperpanjang sampai dengan tanggal 8 Februari 2038, terdapat ketentuan yang tidak dilaksanakan juga oleh PT. Pratama Eradjaja maupun Para Penggugat yaitu tidak adanya rekomendasi dari Pemerintah Kota Semarang selaku Pemegang Hak Nomor 1/Tamanwinangun untuk melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan, sehingga dengan adanya cidera janji dalam perjanjian yang menjadi dasar penerbitan Hak Guna Bangunan, maka terhadap proses perpanjangan hak yang dilakukan sampai dengan tanggal 8 Februari 2038 (telah melebihi jangka waktu yang diperjanjikan), maka menjadikan proses perpanjangannya menjadi batal demi hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 Jo. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- f. Berdasarkan uraian hal tersebut di atas, Para Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum (*legal standing*) lagi dengan tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1142, Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan, Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan dan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan karena proses perolehan tanahnya dan perpanjangan hak guna bangunannya tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga menjadi batal demi hukum dan patut untuk dibatalkan haknya.

Hal. 73 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

2. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada angka 5 sampai dengan angka 6 pada halaman 30 yang pada intinya menyatakan bahwa "*Para Penggugat telah melakukan perpanjangan SHGB a quo, dalam masa proses perpanjangan Para Penggugat telah memenuhi ketentuan prosedur yang berlaku dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak ada yang menyebutkan atau menyatakan masing-masing SHGB milik Para Penggugat berada di atas HPL No. 1/Tamanwinangun dan SHGB tersebut telah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berakhir haknya pada tahun 2038, sehingga Para Penggugat telah memenuhi prosedur dalam perpanjangan masing-masing HGB a quo*" adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar, Tergugat menolak dengan tegas dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa fakta dan fakta hukum sebagaimana diuraikan pada angka 1 di atas, menyatakan masing-masing Sertipikat Hak Guna Bangunan Para Penggugat diterbitkan dan diperoleh dari hasil pemecahan Hak Guna Bangunan Nomor 642/Tamanwinangun dan Nomor 643/Tamanwinangun atas nama PT. Pratama Eradjaja di atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun atas nama Pemerintah Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang berdasarkan jual beli tanpa memberitahukan dan tanpa sepengetahuan Pemerintah Kota Semarang selaku Pemegang Hak, maka terdapat cedera janji yang dilakukan oleh PT. Pratama Eradjaja dalam berdasarkan Perjanjian Nomor 602/12/1992 tanggal 20-4-1992 (melanggar Pasal 13 ayat (1)) yang menjadi dasar penerbitan Hak Guna Bangunan *a quo*, sehingga perolehan tanah Para Penggugat melalui peralihan hak dari PT. Pratama Eradjaja menjadi batal demi hukum.

- b. Bahwa dengan adanya cidera janji yang dilakukan oleh PT. Pratama Eradjaja dalam Perjanjian Nomor 602/12/1992 tanggal 20-4-1992 (melanggar Pasal 13 ayat (1)) yang menjadi dasar penerbitan Hak Guna Bangunan *a quo*, yang mengakibatkan perolehan tanah Para Penggugat melalui peralihan hak dari PT. Pratama Eradjaja menjadi batal demi hukum, maka perpanjangan masing-masing Hak Guna Bangunan dari hasil pemecahan Hak Guna Bangunan *a quo* yaitu sampai tanggal 8 Februari 2038 menjadi batal demi hukum pula.
- c. Bahwa lebih daripada itu terdapat ketentuan yang tidak dilaksanakan juga oleh PT. Pratama Eradjaja maupun Para Penggugat yaitu tidak adanya rekomendasi dari Pemerintah Kota Semarang selaku Pemegang Hak Nomor 1/Tamanwinangun untuk melakukan perpanjangan masing-masing Hak Guna Bangunan dari hasil pemecahan Hak Guna Bangunan *a quo*, sehingga dengan adanya cidera janji dalam perjanjian yang menjadi dasar penerbitan Hak Guna Bangunan, maka terhadap proses perpanjangan hak yang dilakukan sampai dengan tanggal 8 Februari 2038 (telah melebihi jangka waktu yang diperjanjikan), maka menjadikan proses perpanjangannya menjadi batal demi hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 Jo. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- d. Bahwa selain daripada itu, sesuai ketentuan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dinyatakan "*Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan*".
- e. Bahwa berdasarkan uraian di atas, dalam proses peralihan masing-masing Hak Guna Bangunan dan lebih daripada itu
- Hal. 75 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.*

dalam proses perpanjangan masing-masing Hak Guna Bangunan, Para Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, serta oleh karenanya beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya.

❖ **Tentang Penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 (Obyek Sengketa).**

1. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada angka 7 sampai dengan angka 11 pada halaman 30 sampai dengan halaman 32, yang pada intinya menyatakan bahwa *“dasar permohonan pembatalan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Tergugat sebagaimana surat Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 851/600-33.74/II/2018 tanggal 26 Februari 2018 adalah putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 54/Pdt.G/2012/PN Smg tanggal 6 Juli 2012 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 3/PDT/2013/PT SMG tanggal 10 April 2013 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2717 K/Pdt/2013 tanggal 20 Oktober 2014, sehingga Tergugat membatalkan perpanjangan HGB milik Para Penggugat dengan menerbitkan objek sengketa adalah cacat hukum”*, Tergugat menolak dengan tegas karena surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 851/600-33.74/II/2018 tanggal 26 Februari 2018 perihal Permohonan pembatalan perpanjangan 13 Hak Guna Bangunan di Kelurahan Purwodinatan yang berada di atas tanah HPL Pemkot Semarang *a quo* merupakan salah satu syarat permohonan penyelesaian kasus pertanahan dan masih perlu dilakukan tahapan penyelesaian kasus pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 antara lain pelaksanaan paparan, laporan penyelesaian sengketa dan konflik serta penyelesaian dalam bentuk penerbitan keputusan pembatalan hak atas tanah.

2. Bahwa lebih daripada itu, Tergugat menolak dengan tegas dengan alasan lainnya yaitu :

a. Bahwa riwayat penerbitan Obyek Sengketa *a quo* adalah sebagai berikut :

1) Bahwa semula berdasarkan Surat Walikota Semarang Nomor 593.5/172 tanggal 12 Januari 2018 perihal Permohonan pembatalan perpanjangan 13 Hak Guna Bangunan di Kelurahan Purwodinatan yang berada di atas tanah HPL Pemkot Semarang beserta berkas-berkas yang dilampirkan dilakukan Analisis, Pemeriksaan Lapangan serta Kajian oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 11 Jo. Pasal 13 Jo. Pasal 16 Jo. Pasal 18 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016;

2) Bahwa berdasarkan Analisis, Pemeriksaan Lapangan serta Kajian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagaimana dalam Analisis Permohonan Pembatalan Kantor Pertanahan Kota Semarang Atas Perpanjangan 13 (tiga belas) Sertipikat Hak Guna Bangunan terletak di Kelurahan Purwodinatan (dahulu Tamanwinangun), Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang tanggal 19 Januari 2018, Berita Acara Gelar Internal Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 02/BA/GI/I/2018 tanggal 26-1-2018, dan Berita Acara Pemeriksaan Lapangan Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 03/BA/PL/II/2018 tanggal 2-2-2018,

Hal. 77 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

disimpulkan adanya kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah (Perpanjangan Hak) terhadap Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Purwodinatan, Nomor 1135/Purwodinatan, Nomor 1130/Purwodinatan, Nomor 1142/Purwodinatan, Nomor 1090/Purwodinatan, Nomor 1089/Purwodinatan, Nomor 1099/Purwodinatan, Nomor 1098/Purwodinatan, Nomor 1104/Purwodinatan, Nomor 1105/Purwodinatan, Nomor 790/Purwodinatan, Nomor 729/Purwodinatan dan Nomor 732/Purwodinatan di atas tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun, tanpa persetujuan Pemegang Hak Pengelolaan yaitu Pemerintah Kota Semarang sebagaimana telah diuraikan pada uraian Tentang Penerbitan Perpanjangan Hak Guna Bangunan *a quo* pada halaman sebelumnya dan harus dilakukan tindakan administrasi pertanahan berupa pembatalan perpanjangan Hak Guna Bangunan *a quo* karena terdapat cacat administrasi sesuai ketentuan berlaku.

- 3) Bahwa hasil analisis Kantor Pertanahan Kota Semarang tersebut di atas, sesuai dengan kewenangan penyelesaian kasus pertanahan maka diteruskan kepada Tergugat dengan tembusan Menteri dengan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 851/600-33.74/II/2018 tanggal 26 Februari 2018 perihal Permohonan pembatalan perpanjangan 13 Hak Guna Bangunan di Kelurahan Purwodinatan yang berada di atas tanah HPL Pemkot Semarang.
- 4) Bahwa terhadap permohonan pembatalan perpanjangan Hak Guna Bangunan *a quo* yang diajukan melalui Kantor Pertanahan Kota Semarang, telah dilaksanakan Paparan di Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria,
Hal. 78 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

Pemanfaatan Ruang dan Tanah sebagaimana Berita Acara Pelaksanaan Paparan Nomor 119/BAHGK/DJ-VII/2018 tanggal 27 Maret 2018 dengan kesimpulan Hak Guna Bangunan Nomor 1129, Nomor 1135, Nomor 1130/Purwodnatan atas nama Foeng Tji Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1142, Nomor 732/Purwodinatan atas nama Yunus Anwar dahulu Bang Poo An, Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Purwodinatan atas nama Wong Hera Wijaya, Hak Guna Bangunan Nomor 1089 dan 1099/Purwodinatan atas nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee), Hak Guna Bangunan Nomor 1104, Nomor 790, Nomor 1105/Purwodinatan atas nama Hartono Budi Muljono dahulu Oei Soe Hwa, dan Hak Guna Bangunan Nomor 669/Purwodinatan atas nama Liliyana Budi Mulyono yang kesemuanya terletak di JL. MT. Haryono, Kota Semarang telah memenuhi persyaratan untuk dibatalkan, karena dalam proses perpanjangan Hak Guna Bangunan mengandung cacat administrasi yaitu tanpa memperoleh ijin terlebih dahulu dari Pemerintah Kota Semarang.

- 5) Bahwa berdasarkan Berita Acara Pelaksanaan Paparan Nomor 119/BAHGK/DJ-VII/2018 tanggal 27 Maret 2018 tersebut di atas, Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah menyampaikan surat kepada Tergugat Nomor 661/38.1-800/XI/2018 tanggal 12 November 2018, yang pada intinya dinyatakan bahwa terhadap usulan permohonan pembatalan cacat adminstrasi terhadap perpanjangan 13 (tiga belas) sertipikat hak guna bangunan atas nama Foeng Tjie Sioe, dkk dapat ditindaklanjuti karena dalam proses perpanjangan hak guna bangunan tersebut tidak dilengkapi persyaratan adanya rekomendasi dari Pemerintah Kota

Hal. 79 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

Semarang sebagai pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1 /Tamanwinangun.

- 6) Bahwa berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 851/600-33.74/II/2018 tanggal 26 Februari 2018 dan surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah Nomor 661/38.1-800/XI/2018 tanggal 12 November 2018, dilakukan pelaksanaan paparan, laporan penyelesaian sengketa dan konflik oleh Tergugat sebagaimana dalam Berita Acara Pelaksanaan Paparan Eksternal Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor 37/PMPP/XI/2018 tanggal 15 November 2018 dan Laporan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan Nomor 38/PMPP/XI/2018 tanggal 21 November 2018.
- b. Bahwa di dalam Berita Acara Pelaksanaan Paparan Nomor 119/BAHGK/DJ-VII/2018 tanggal 27 Maret 2018, surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah Nomor 661/38.1-800/XI/2018 tanggal 12 November 2018, Berita Acara Pelaksanaan Paparan Eksternal Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor 37/PMPP/XI/2018 tanggal 15 November 2018 dan Laporan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan Nomor 38/PMPP/XI/2018 tanggal 21 November 2018, tidak ada menyebutkan bahwa yang menjadi dasar dalam penerbitan Obyek Sengketa itu putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 54/Pdt.G/2012/PN Smg tanggal 6 Juli 2012 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 3/PDT/2013/PT SMG tanggal 10 April 2013 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2717 K/Pdt/2013 tanggal 20 Oktober 2014 sebagaimana dalam surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 851/600-33.74/II/2018 tanggal 26 Februari 2018, sehingga
Hal. 80 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

putusan tersebut tidak dijadikan dasar dalam penerbitan Obyek Sengketa dan dikesampingkan oleh Tergugat, namun yang dijadikan dasar dalam penerbitan Obyek Sengketa adalah adanya cacat administrasi dalam proses perpanjangannya berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku.

3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada angka 14 sampai dengan angka 25 pada halaman 33 sampai dengan halaman 39, yang pada intinya menyatakan bahwa *“Obyek Sengketa terdapat kesalahan prosedur dan/atau terdapat kesalahan substansi, sehingga obyek Sengketa tersebut tidak sah dan terdapat cacat yuridis serta membawa dampak hukum bagi Para Penggugat yang disebabkan tindakan sewenang-wenang Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa.”* adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, serta Tergugat menolak dengan tegas dengan alasan sebagai berikut :

- a. Berdasarkan Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyatakan :

Pasal 53 ayat (2),

Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 di atas, Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 tentang Pembatalan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas

Hal. 81 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

Nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar Dahulu Bang Poo An, Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Wong Hera Wijaya, Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten, Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten, Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee), Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Liliyana Budi Mulyono dan Hak Guna Bangunan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar di Atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun Tercatat Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Terletak di Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Karena Cacat Administrasi (Obyek Sengketa), yang diterbitkan Tergugat adalah sah, telah sesuai dengan prosedur dan substansi, tidak sewenang-wenang dan tidak melawan hukum, serta tidak bertentangan

dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan alasan :

- 1) Bahwa Keputusan Tergugat diterbitkan dengan didasarkan pada :
 - a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - b) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik.
 - c) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Adminstrasi Pemerintahan.
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - f) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
 - g) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.
 - h) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - i) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
 - j) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

- 2) Bahwa berdasarkan Pasal 19 berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang intinya :

“...untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah maka oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah dan sebagai hasil dari pendaftaran tanah diterbitkan sertipikat yang merupakan tanda bukti yang kuat.”

Bahwa Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Terletak di Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah merupakan hak atas tanah yang merupakan tanda bukti yang kuat dan telah sesuai dengan prosedur dan substansi.

- 3) Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, terutama :

➤ Pasal 2

Undang-undang tentang pelayanan publik dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dalam hubungan antara masyarakat dan penyelenggara dalam pelayanan publik.

➤ Pasal 3

Tujuan Undang-undang tentang pelayanan publik adalah:

- 4) *terwujudnya perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat dalam penyelenggaraan pelayanan publik.*

➤ Pasal 4

*Penyelenggaraan pelayanan publik berasaskan:
(b) kepastian hukum.*

Bahwa dalam penyelenggaraan pelayanan publik, perlu adanya kepastian hukum terhadap Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Terletak di Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah.

5) Bahwa penerbitan Keputusan Pembatalan Hak Obyek Sengketa oleh Tergugat tidak sewenang-wenang dan tidak melawan hukum serta telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah :

➤ Pasal 26 ayat (2)

(2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

➤ Pasal 34 ayat (7)

(7) Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

➤ Pasal 35 ayat (1)

(1) Hak Guna Bangunan hapus karena:

(a) berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya.

(b) dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir karena:

- 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32;*
- 2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban terutang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan;*
- 3) putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.*

Bahwa Keputusan Pembatalan Hak Obyek Sengketa oleh Tergugat telah sesuai dan mengacu pada ketentuan Pasal 34 ayat (7) Jo. Pasal 26 ayat (2) Jo. Pasal 35 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, karena dalam proses peralihan masing-masing Hak Guna Bangunan dan dalam proses perpanjangan masing-masing Hak Guna Bangunan tidak ada persetujuan tertulis dari pemegang hak, sehingga perpanjangan masing-masing Hak Guna Bangunannya dapat dinyatakan batal demi hukum, dan patut untuk dibatalkan.

- 6) Bahwa penerbitan Keputusan Pembatalan Hak Obyek Sengketa oleh Tergugat tidak bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :
Pasal 31 ayat (1)

(1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

Pasal 52 ayat (1)

(1) pendaftaran hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat hak yang bersangkutan berdasarkan :

(a) data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya.

Bahwa perbuatan Tergugat adalah telah sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah serta tidak bertentangan dengan Pasal 31 ayat (1) Jo. Pasal 52 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, karena untuk melindungi kepentingan Pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun, terhadap perpanjangan hak atas tanah yang terdapat cacat hukum administrasi, dapat dilakukan tindakan berupa perbuatan hukum administrasi pertanahan yaitu pembatalan perpanjangan hak atas tanahnya dan pendaftaran hapusnya perpanjangan masing-masing hak guna bangunan yang dibatalkan oleh Tergugat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

7) Bahwa penerbitan Keputusan Pembatalan Hak Obyek Sengketa oleh Tergugat tidak bertentangan dan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dinyatakan sebagai berikut :

➤ Pasal 11

(1) *Setelah pelaksanaan kegiatan pengumpulan data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan melakukan analisis.*

(2) *Analisis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk mengetahui pengaduan tersebut merupakan kewenangan Kementerian atau bukan kewenangan Kementerian.*

(3) *Sengketa atau Konflik yang menjadi kewenangan Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), meliputi:*

- a. kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;*
- b. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;*
- c. kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;*
- d. kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;*
- e. tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan;*
- f. **kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;***

- g. kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti;*
- h. kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;*
- i. kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin;*
- j. penyalahgunaan pemanfaatan ruang; atau*
- k. kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.*

(4) Sengketa dan Konflik selain sebagaimana dimaksud pada ayat (3), bukan merupakan kewenangan Kementerian dan menjadi kewenangan instansi lain.

Bahwa berdasarkan Pasal 11 ayat (3) huruf f tersebut di atas, permohonan pembatalan hak guna bangunan yang dimohonkan oleh Walikota Semarang merupakan salah satu sengketa dan konflik yang menjadi kewenangan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

➤ *Pasal 24 ayat (1)*

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

- a. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah;*
- b. Keputusan Pembatalan Sertifikat;*
- c. Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya; atau*

- d. *Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3).*

Bahwa setelah menerima Laporan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan Nomor 38/PMPP/XI/2018 tanggal 21 November 2018, Tergugat menerbitkan Keputusan pembatalan perpanjangan Hak Guna Bangunan Obyek Sengketa *a quo*, sehingga Keputusan Tergugat telah sesuai ketentuan Pasal 24 ayat (1).

➤ **Pasal 26**

(1) Dalam hal penyelesaian Sengketa dan Konflik berupa penerbitan Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah atau Keputusan Pembatalan Sertifikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf a dan huruf b, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan.

(2) Kewenangan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

(a) Menteri, untuk pemberian hak yang keputusannya diterbitkan oleh Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN, dan Sengketa dan Konflik dengan karakteristik tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3);

(b) Kepala Kantor Wilayah BPN, untuk pemberian hak yang keputusannya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Bahwa berdasarkan Pasal 26 ayat (2), kewenangan menerbitkan Keputusan pembatalan perpanjangan Hak Guna Bangunan Obyek Sengketa *a quo* merupakan kewenangan Tergugat.

8) Bahwa penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 *a quo* diterbitkan berdasarkan permohonan dari Walikota Semarang melalui surat Nomor 593.5/172 tanggal 12 Januari 2018 perihal Permohonan pembatalan perpanjangan 13 Hak Guna Bangunan di Kelurahan Purwodinatan yang berada di atas tanah HPL Pemkot Semarang beserta berkas-berkas yang dilampirkan ke Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan ditindaklanjuti oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Tergugat dengan melakukan penanganan kasus sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 sebagai berikut :

- a) Analisis Permohonan Pembatalan Kantor Pertanahan Kota Semarang Atas Perpanjangan 13 (tiga belas) Sertipikat Hak Guna Bangunan terletak di Kelurahan Purwodinatan (dahulu Tamanwinangun), Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang tanggal 19 Januari 2018 (telah sesuai Pasal 11 Jo. Pasal 13);
- b) Berita Acara Gelar Internal Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 02/BA/GI/I/2018 tanggal 26-1-2018 (telah sesuai Pasal 15);
- c) Berita Acara Pemeriksaan Lapangan Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 03/BA/PL/II/2018 tanggal 2-2-2018 (telah sesuai Pasal 16).
- d) Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 851/600-33.74/II/2018 tanggal 26 Februari 2018;
- e) Berita Acara Pelaksanaan Paparan Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan

Tanah Nomor 119/BAHGK/DJ-VII/2018 tanggal 27 Maret 2018;

- f) Surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah Nomor 661/38.1-800/XI/2018 tanggal 12 November 2018;
 - g) Berita Acara Pelaksanaan Paparan Eksternal Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor 37/PMPP/XI/2018 tanggal 15 November 2018;
 - h) Laporan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor 38/PMPP/XI/2018 tanggal 21 November 2018.
- c. Bahwa berdasarkan alasan hukum Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 yang diterbitkan Tergugat adalah sah, telah sesuai dengan prosedur dan substansi, tidak sewenang-wenang, tidak melawan hukum, dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, serta dan terhadap dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat terdapat kesalahan prosedur dan/atau kesalahan substansi, tidak sah, sewenang-wenang dan melawan hukum adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya.
4. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada angka 26 pada halaman 39, yang pada intinya menyatakan bahwa *“patut diduga Tergugat dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak pernah melaksanakan pemeriksaan lapangan/tidak pernah memeriksa data fisik di lapangan sesuai ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016”* adalah tidak benar dan hanya
- Hal. 92 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.*

berdasarkan dugaan Para Penggugat, maka Tergugat menolak dengan tegas dalil tersebut dengan alasan :

- a. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Semarang telah melaksanakan pemeriksaan lapang pada tanggal 2-2-2018 sebagaimana Berita Acara Pemeriksaan Lapangan Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 03/BA/PL/II/2018 tanggal 2-2-2018, dengan hasil bahwa terhadap tanah HGB yang berada diatas tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun saat ini secara fisik masih dikuasai oleh para pemegang hak termasuk 13 (tiga belas) tanah hak Guna Bangunan yang dimohonkan pembatalan perpanjangannya.
- b. Bahwa terhadap adanya rencana pembatalan perpanjangan hak atas tanah tersebut, Kantor Pertanahan Kota Semarang telah memberitahukan kepada:
 - 1) FOENG TJIE SIOE selaku pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Purwodinatan, Nomor 1135/Purwodinatan, dan Nomor 1130/Purwodinatan melalui surat Nomor 554/600-33.74/II/2018 tanggal 1-2-2018;
 - 2) Sdr. YUNUS ANWAR dahulu BANG POO AN selaku pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 1142 dan Hak Guna Bangunan Nomor 732/Purwodinatan melalui surat Nomor 553/600-33.74/II/2018 tanggal 1-2-2018;
 - 3) Sdr. WONG HERA WIJAYA selaku pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Purwodinatan melalui surat Nomor 552/600-33.74/II/2018 tanggal 1-2-2018;
 - 4) Sdr. TSHAI SHE TEN selaku pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 1089 dan Nomor 1099/Purwodinatan melalui surat Nomor 549 /600-33.74/II/2018 tanggal 1-2-2018;

- 5) Sdr. LO GIOK TIE (LO KIK TEE), selaku pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Purwodinatan melalui surat No. 551 /600-33.74/II/2018 tanggal 1-2-2018;
 - 6) Sdr. HARTONO BUDI MULJONO dahulu OEI SOE HWA selaku pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Purwodinatan, Nomor 790/Purwodinatan dan Nomor 1105/Purwodinatan melalui surat Nomor 548/600-33.74/II/2018 tanggal 1-2-2018;
 - 7) Sdr. LILIYANA BUDI MULYONO selaku pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 669/Purwodinatan melalui surat Nomor 550 /600-33.74/II/2018 tanggal 1-2-2018.
5. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada angka 27 sampai dengan angka 32 pada halaman 39 sampai dengan halaman 41, yang pada intinya menyatakan bahwa *“masing-masing SHGB milik Para Penggugat bukan merupakan bagian Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun karena diperoleh dari pemecahan SHGB murni dari pemecahan SHGB No. 642/Tamanwinangun dan No. 643/Tamanwinangun dari sebagian tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun seluas 1.482 M² dan seluas 1.603 M² dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaja serta telah beralih kepada Para Tergugat”* adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, serta Tergugat menolak dengan tegas dengan alasan :
- a. Bahwa terkait riwayat penerbitan dan perpanjangan Hak Guna Bangunan atas nama Para Penggugat yang merupakan hasil pemecahan dari Hak Guna Bangunan Nomor 642/Tamanwinangun dan Nomor 643/Tamanwinangun telah diuraikan Tergugat sebelumnya pada halaman 8 sampai dengan halaman 13 di atas, dan Tergugat tegaskan kembali hal-hal berikut :

- 1) Bahwa semula penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor 642/Tamanwinangun dan Nomor 643/Tamanwinangun di atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun atas nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang berdasarkan Perjanjian antara Soetrisno Suharto selaku Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang dengan Hengky Gunawan Prasetyo selaku Direktur PT. Pratama Eradjaja Nomor 602/12/1992 tanggal 20-4-1992;
- 2) Bahwa berdasarkan Perjanjian Nomor 602/12/1992 tanggal 20-4-1992 *a quo*, terdapat ketentuan yang tidak dilaksanakan dan dilanggar oleh PT. Pratama Eradjaja pada saat mengalihkan Hak Guna Bangunan kepada Para Penggugat yaitu tanpa memberitahukan dan tanpa sepengetahuan Pemerintah Kota Semarang selaku Pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun, sehingga perbuatan PT. Pratama Eradjaja dan Para Penggugat bertentangan dengan Pasal 13 ayat (1) Perjanjian Nomor 602/12/1992 tanggal 20-4-1992 *a quo* dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 34 ayat (7) Jo. Pasal 35 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996;
- 3) Bahwa berdasarkan Perjanjian Nomor 602/12/1992 tanggal 20-4-1992 *a quo*, terdapat ketentuan yang tidak dilaksanakan dan dilanggar oleh Para Penggugat yaitu dalam proses perpanjangan masing-masing Hak Guna Bangunan Para Penggugat tidak ada persetujuan tertulis dari Pemerintah Kota Semarang selaku Pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun, sehingga perbuatan Para Penggugat bertentangan dengan Pasal 26 ayat (2) Jo. Pasal 35 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

b. Bahwa terkait dengan adanya pernyataan di dalam diktum Menimbang pada Keputusan Tergugat Obyek Sengketa yang menyatakan *“Bahwa berdasarkan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK. 550.2/1316//4371/33.92 tanggal 8 Februari 1993 dan Nomor SK. 550.2/1317//4372/33/92 tanggal 8 Februari 1993, dari sebagian tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun seluas 1.482 M² dan 1.603 M² dimatikan dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaja.”*, Tergugat menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

- 1) bahwa pernyataan tersebut disampaikan pada konsideran Menimbang dengan tujuan untuk memperjelas posisi kasus pertanahan yang memuat uraian singkat mengenai pokok pikiran atau alur pikiran yang menjadi pertimbangan filosofis, sosiologis, dan yuridis tentang adanya cacat administrasi serta pernyataan berupa alasan-alasan yang digunakan sebagai dasar untuk menetapkan keputusan pada diktum Menetapkan dalam Keputusan Tergugat, sehingga bukan merupakan suatu pernyataan yang bersifat final yang dapat dibenarkan oleh Para Penggugat.
- 2) Bahwa uraian singkat yang menjadi pertimbangan hukum lainnya dalam konsideran Menimbang pada Keputusan Tergugat Obyek Sengketa, yaitu pada diktum Menimbang huruf v, huruf w, dan huruf x, yang pada intinya menyampaikan dalam proses perpanjangan Hak Guna Bangunan Para Penggugat mengandung cacat administrasi yaitu tanpa memperoleh izin terlebih dahulu dari Pemerintah Kota Semarang sebagai Pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun, sehingga Tergugat menetapkan Keputusan Pembatalan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Obyek Sengketa *a quo*.

Hal. 96 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

- c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, dalil-dalil Para Penggugat tidak benar dan tidak berdasar hukum, sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya.
6. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada angka 33 sampai dengan angka 34 pada halaman 41 sampai dengan halaman 42, yang pada intinya menyatakan bahwa *“Penggugat II menolak dengan tegas dalil Tergugat pada Obyek Sengketa yang menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1142/Kelurahan Purwodinatan tercatat atas nama Yunus Anwar dahulu Bang Poo An, karena faktanya Sertipikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat II bukan SHGB No. 1142 tetapi SHGB No. 01089 dahulu SHGB No. 660/Tamanwinangun, sehingga Tergugat dan Kantor Pertanahan Kota Semarang telah keliru dan melakukan kesalahan fatal dalam menerbitkan objek sengketa yang membawa akibat hukum bagi Kantor Pertanahan Kota Semarang, karena Objek Sengketa tersebut cacat”*, Tergugat menolak dengan tegas karena sesuai dengan dokumen yang dilampirkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan (dahulu Hak Guna Bangunan Nomor 660/Tamanwinangun) tercatat atas nama Yunus Anwar dahulu Bang Poo An, bukan Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat II karena yang tercatat dalam Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan (dahulu Hak Guna Bangunan Nomor 662/Tamanwinangun) atas nama Tshai She Ten, bukanlah atas nama Penggugat II.

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

Hal. 97 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

1. Berdasarkan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 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 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

2. Bahwa untuk memenuhi pelaksanaan “asas-asas umum pemerintahan yang baik “ tersebut sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, telah dilakukan penanganan kasus :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang telah melaksanakan penelitian secara administrasi, yuridis dan fisik atas tanah masing-masing Hak Guna Bangunan Para Penggugat sebagaimana Analisis Permohonan Pembatalan Kantor Pertanahan Kota Semarang Atas Perpanjangan 13 (tiga belas)

Hal. 98 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

Sertipikat Hak Guna Bangunan terletak di Kelurahan Purwodinatan (dahulu Tamanwinangun), Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang tanggal 19 Januari 2018, gelar kasus sebagaimana Berita Acara Gelar Internal Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 02/BA/GI/I/2018 tanggal 26-1-2018 dan penelitian lapangan sebagaimana Berita Acara Pemeriksaan Lapangan Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 03/BA/PL/II/2018 tanggal 2-2-2018.

- b. Telah pula dilakukan paparan kasus sesuai Berita Acara Pelaksanaan Paparan Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah Nomor 119/BAHGK/DJ-VII/2018 tanggal 27 Maret 2018 yang selanjutnya Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah merekomendasikan adanya cacat administrasi dalam perpanjangan hak guna bangunan Para Penggugat melalui surat Nomor 661/38.1-800/XI/2018 tanggal 12 November 2018.
 - c. Bahwa Tergugat juga telah menindaklanjuti dengan melaksanakan gelar eksternal sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pelaksanaan Paparan Eksternal Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor 37/PMPP/XI/2018 tanggal 15 November 2018 dan melakukan penyelesaian kasus sesuai Laporan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor 38/PMPP/XI/2018 tanggal 21 November 2018.
3. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada halaman 36 sampai dengan 48 pada halaman 43 sampai dengan halaman 48 gugatan *a quo*, dalil gugatan Penggugat tidak benar dan tidak berdasar hukum dengan alasan :
- a. *Asas Kepastian Hukum*, yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-

undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

Bahwa penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 oleh Tergugat telah sesuai dengan Asas *Kepastian Hukum*, karena setelah dilakukan penelitian Administrasi, Yuridis dan Fisik, terdapat cacat administrasi dalam perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar Dahulu Bang Poo An, Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Wong Hera Wijaya, Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten, Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten, Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee), Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Liliyana Budi Mulyono dan Hak Guna Bangunan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar

Hal. 100 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

di Atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun Tercatat Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Terletak di Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, karena dalam proses perpanjangan hak guna bangunan tersebut tidak dilengkapi persyaratan adanya rekomendasi dari Pemerintah Kota Semarang sebagai pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1 /Tamanwinangun.

Dengan demikian benar terbukti perpanjangan Hak Guna Bangunan Para Penggugat adalah cacat administrasi yang disebabkan oleh adanya kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah sehingga harus dilakukan tindakan administrasi berupa pembatalan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar Dahulu Bang Poo An, Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Wong Hera Wijaya, Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten, Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten, Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee), Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna

Hal. 101 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Liliyana Budi Mulyono dan Hak Guna Bangunan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar.

- 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 dalam penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 oleh Tergugat telah sesuai dengan *Asas bertindak Cermat (Kecermatan)*, karena telah dilaksanakan Penelitian Lapang oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagaimana Berita Acara Pemeriksaan Lapangan Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 03/BA/PL/II/2018 tanggal 2-2-2018, telah dilaksanakan paparan oleh Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah sesuai Berita Acara Pelaksanaan Paparan Nomor 119/BAHGK/DJ-VII/2018 tanggal 27 Maret 2018, telah dilaksanakan paparan juga oleh Tergugat sesuai Berita Acara Pelaksanaan Paparan Eksternal Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor 37/PMPP/XI/2018 tanggal 15 November 2018 serta pembuatan Laporan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor 38/PMPP/XI/2018 tanggal 21 November 2018.

Bahwa dengan demikian asas bertindak cermat ini terlihat pula dengan tindakan Tergugat menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018, karena hal ini menunjukkan adanya penertiban “produk” yang keliru dan karenanya harus dikoreksi dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- c. *Asas keterbukaan*, adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara.

Bahwa asas keterbukaan ini terlihat pula dalam penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 oleh Tergugat dan telah sesuai dengan *Asas keterbukaan*, karena telah diberitahukan kepada masing-masing pemegang hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang melalui surat Nomor 548/600-33.74/II/2018, Nomor 549/600-33.74/II/2018, Nomor 550/600-33.74/II/2018, Nomor 551/600-33.74/II/2018, Nomor 552/600-33.74/II/2018, Nomor 553/600-33.74/II/2018 dan Nomor 554/600-33.74/II/2018 tanggal 1-2-2018 dan telah dilaksanakan Penelitian Lapang oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagaimana Berita Acara Pemeriksaan Lapangan Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 03/BA/PL/II/2018 tanggal 2-2-2018.

Dengan demikian asas keterbukaan telah diterapkan dalam penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018, karena Kepala Kantor Pertanahan Kota

Semarang telah memberitahukan kepada Para Penggugat dan Tergugat telah mengirimkan salinan Keputusan pembatalan Hak Guna Bangunan masing-masing Para Penggugat Obyek Sengketa kepada masing-masing Para Penggugat.

4. Bahwa dengan demikian penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 tentang Pembatalan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar Dahulu Bang Poo An, Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Wong Hera Wijaya, Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten, Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten, Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee), Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Liliyana Budi Mulyono dan Hak Guna Bangunan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar di Atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun Tercatat Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Terletak di
Hal. 104 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Karena Cacat Administrasi tidak melanggar ketentuan Pasal 53 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan para penggugat seluruhnya.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, 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 gugatan Para Penggugat tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).
- Menyatakan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 tentang Pembatalan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar Dahulu Bang Poo An, Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Wong Hera Wijaya, Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten, Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama

Tshai She Ten, Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee), Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Liliyana Budi Mulyono dan Hak Guna Bangunan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar di Atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun Tercatat Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Terletak di Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Karena Cacat Administrasi, **sah menurut hukum**.

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

Menimbang, bahwa telah masuk Surat Permohonan sebagai pihak Intervensi dalam sengketa *a quo* yang diajukan oleh Pihak Ketiga atas nama Pemerintah Kota Semarang, dan atas permohonan tersebut Majelis Hakim telah mengambil sikap yang dituangkan dalam Putusan Sela Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG., tanggal 13 Juli 2023, yang pada pokoknya mengabulkan Permohonan Pemohon Intervensi atas nama Pemerintah Kota Semarang, dan didudukkan sebagai Pihak Tergugat II Intervensi dalam sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya secara elektronik pada Aplikasi *e-Court* pada persidangan tanggal 20 Juli 2023, dengan mengemukakan dalil-dalil jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

I. 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 Undang-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 diumumkannya 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 Para Penggugat telah mengetahui objek gugatan perkara *a quo* sejak tanggal 12 Desember 2018, sedangkan gugatan *a quo* baru diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 22 Juni 2023 yang mana sudah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan tata usaha Negara *a quo*;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, gugatan Para Penggugat yang diajukan pada tanggal 22 Juni 2023 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*);

II. Eksepsi Gugatan Terlalu Dini / Premature.

1. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Jo. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 dinyatakan bahwa "Pengadilan (Pengadilan Tata Usaha Negara) berwenang

menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi".

2. Bahwa upaya administratif sebagaimana Pasal 1 angka 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 yaitu "proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan".
3. Bahwa upaya administratif sebagaimana Pasal 75 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 terdiri dari : keberatan dan banding.
Pasal 76 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014
Ayat (1) : "Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat".
Ayat (3): "Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat".
4. Bahwa terhadap penerbitan obyek sengketa, para penggugat tidak pernah mengajukan upaya administratif berupa keberatan ataupun banding kepada tergugat atau atasan tergugat.
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, beralasan hukum gugatan para penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi dalam memberikan Jawaban tidak dilakukan secara point per point akan tetapi dilakukan berdasarkan pada fakta-fakta dan analisa yuridis/hukumnya;

3. Bahwa apa yang termuat dalam Eksepsi mohon kiranya terbaca kembali secara mutatis mutandis dalam Pokok Perkara ini;
4. Bahwa Tanah Ruko Bubaan merupakan tanah bekas Hak Barat *Eigendom Verponding* Nomor 862 yang menjadi Tanah Negara, kemudian oleh negara diberikan Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 1 Desa Tamanwinangun atas nama Pemerintah Kota Semarang pada Tahun 1992;
5. Bahwa Bangunan Ruko Bubaan dibangun berdasarkan Perjanjian antara Pemerintah Kota Semarang dengan PT. Pratama Eradjaya yaitu Surat Perjanjian Nomor 602/12/Tahun 1992 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Peremajaan Kompleks Pertokoan Bubaan;
6. Bahwa Tanah dan Bangunan Ruko Bubaan merupakan Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Semarang yang telah tercatat dalam Daftar Inventaris Barang Milik Daerah;
7. Bahwa berdasarkan Perjanjian antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (sekarang: Pemerintah Kota Semarang) dengan PT. Pratama Eradjaya yaitu Surat Perjanjian Nomor 602/12/Tahun 1992 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Peremajaan Kompleks Pertokoan Bubaan, terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 1 Desa Tamanwinangun, yaitu SHGB No. 642/Tamanwinangun seluas 1.482m² dan SHGB No. 643/Tamanwinangun seluas 1.603m². SHGB No. 642/Tamanwinangun seluas 1.482m² dipecah menjadi 16 (enam belas) bidang dengan 16 (enam belas) HGB. SHGB No. 643/Tamanwinangun seluas 1.603m² dipecah menjadi 14 (empat belas) bidang dengan 14 (empat belas) HGB;
8. Bahwa jangka waktu SHGB No. 642/Tamanwinangun dan SHGB No. 643/Tamanwinangun beserta seluruh SHGB pecahannya adalah 25 tahun sesuai dengan jangka waktu Kontrak Bagi Tempat Usaha;
9. Bahwa Perjanjian antara Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (sekarang: Pemerintah Kota Semarang) dengan PT. Pratama Eradjaya yaitu Surat Perjanjian Nomor 602/12/Tahun 1992 tentang Kontrak Bagi Tempat

Usaha Dalam Rangka Peremajaan Kompleks Pertokoan Bubaan berakhir pada 18 Februari 2018;

10. Bahwa berdasarkan kesepakatan dalam Surat Perjanjian Nomor 602/12/Tahun 1992 tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Peremajaan Kompleks Pertokoan Bubaan, setelah perjanjian berakhir, tanah dan seluruh bangunan yang berdiri di atasnya dan seluruh fasilitas serta perlengkapannya (Komplek Pertokoan Bubaan) menjadi milik Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (sekarang: Pemerintah Kota Semarang);
11. Bahwa pada saat perjanjian berakhir, jangka waktu HGB pun berakhir. Namun, 13 (tiga belas) orang pemegang HGB nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan, HGB nomor 1135/Purwodinatan, HGB nomor 1130/Purwodinatan, HGB nomor 1142/Purwodinatan, HGB nomor 1090/Purwodinatan, HGB 1089/Purwodinatan, HGB nomor 1099/Purwodinatan, HGB nomor 1098/Purwodinatan, HGB nomor 1104/Purwodinatan, HGB nomor 790/Purwodinatan, HGB nomor 1105/Purwodinatan, HGB nomor 729/Purwodinatan, dan HGB Nomor 732/Purwodinatan melakukan perpanjangan HGB tanpa persetujuan Pemerintah Kota Semarang sebagai Pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1 Tamanwinangun;
12. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, maka perpanjangan HGB diatas HPL diberikan atas permohonan pemegang HGB setelah mendapat persetujuan dari pemegang HPL;
13. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 30 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna bangunan itu hapus;
14. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 35 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan Hapus karena berakhirnya

jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;

15. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan;
16. Bahwa Walikota Semarang bertindak atas nama Pemerintah Kota Semarang sebagai Pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1 Tamanwinangun mengajukan Surat Nomor 593.5/172 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 12 Januari 2018 perihal Permohonan Pembatalan dan Pemblokiran HGB Tanah Ruko Bubaan di atas HPL Nomor 1 Tamanwinangun;
17. Bahwa Surat Permohonan Pembatalan dan Pemblokiran HGB Tanah Ruko Bubaan di atas HPL Nomor 1 Tamanwinangun diajukan karena terdapat cacat administratif dalam perpanjangan HGB nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan, HGB nomor 1135/Purwodinatan, HGB nomor 1130/Purwodinatan, HGB nomor 1142/Purwodinatan, HGB nomor 1090/Purwodinatan, HGB 1089/Purwodinatan, HGB nomor 1099/Purwodinatan, HGB nomor 1098/Purwodinatan, HGB nomor 1104/Purwodinatan, HGB nomor 790/Purwodinatan, HGB nomor 1105/Purwodinatan, HGB nomor 729/Purwodinatan, dan HGB Nomor 732/Purwodinatan;
18. Bahwa sesuai ketentuan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pasal 106 ayat (1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan;
19. Bahwa sesuai ketentuan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1999 Pasal 106 ayat (2) Permohonan pembatalan hak dapat diajukan atau langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan;

20. Bahwa Surat Walikota Semarang bertindak atas nama Pemerintah Kota Semarang sebagai Pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1 Tamanwinangun Nomor 593.5/172 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal 12 Januari 2018 perihal Permohonan Pembatalan dan Pemblokiran HGB Tanah Ruko Bubaan di atas HPL Nomor 1 Tamanwinangun, ditindaklanjuti dengan terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tentang pembatalan perpanjangan HGB nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan, HGB nomor 1135/Purwodinatan, HGB nomor 1130/Purwodinatan, HGB nomor 1142/Purwodinatan, HGB nomor 1090/Purwodinatan, HGB 1089/Purwodinatan, HGB nomor 1099/Purwodinatan, HGB nomor 1098/Purwodinatan, HGB nomor 1104/Purwodinatan, HGB nomor 790/Purwodinatan, HGB nomor 1105/Purwodinatan, HGB nomor 729/Purwodinatan, dan HGB Nomor 732/Purwodinatan karena cacat administrasi;
21. Bahwa terhadap sengketa kepemilikan tanah dan bangunan kompleks pertokoan bubakan antara Pemerintah Kota Semarang dengan Para Penggugat telah diperiksa oleh Pengadilan Negeri Semarang sampai pada Upaya hukum Luar Biasa (Peninjauan Kembali) ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dan telah mendapatkan Putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Incracht van gewijsde*);
22. Bahwa objek sengketa *a quo* telah dijadikan bukti dalam proses pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Semarang dan dijadikan *novum* pada Upaya hukum Luar Biasa (Peninjauan Kembali) di Mahkamah Agung Republik Indonesia;
23. Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Kasasi :
- a. HPL tidak dapat dijual akan tetapi diatas HPL dapat diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Pihak Ketiga, oleh karena itu jual beli yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan PT. Pratama Eradjaya bukan jual beli hak atas tanah dan Para Penggugat sebagai pemegang HGB hanya

- diberikan wewenang untuk memanfaatkan tanah milik pemegang HPL Nomor 1/Desa Tamanwinangun (Pemerintah Kota Semarang);
- b. Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, maka perpanjangan HGB diatas HPL diberikan atas permohonan pemegang HGB setelah mendapat persetujuan dari pemegang HPL;
 - c. Perpanjangan SHGB tanpa persetujuan Pemerintah Kota Semarang selaku pemegang HPL dari Objek Sengketa (Lahan dan Bangunan Komplek Pertokoan Bubaan) maka pembatalan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah adalah sah dan tidak melanggar hukum karena sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996;

Berdasarkan pada dalil-dalil dan uraian-uraian sebagaimana tersebut diatas, maka Tergugat II 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 II Intervensi;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, pihak Para Penggugat telah mengajukan Repliknya secara elektronik pada Aplikasi *e-Court* pada persidangan tanggal 27 Juli 2023, dan atas Replik tersebut pihak Tergugat dan pihak Tergugat II Intervensi telah menyerahkan Dupliknya secara elektronik pada Aplikasi *e-Court* pada persidangan tanggal

3 Agustus 2023, yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara ini dan menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Gugatannya, pihak Para Penggugat telah mengajukan bukti surat, berupa fotokopi yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya yang diberi tanda bukti **P-1** sampai dengan bukti **P-104**, sehingga secara formal dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, yang perinciannya sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor : 05/Pbt/BPN.33/XII/2018, tertanggal 12 Desember 2018, Tentang Pembatalan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tji Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar Dahulu Bang Poo An, Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Wong Hera Wijaya, Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten, Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten, Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee), Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan

Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono, Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Muljono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Liliyana Budi Mulyono Dan Hak Guna Bangunan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun Tercatat Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Terletak Di Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Karena Cacat Administrasi (fotokopi dari fotokopi);

2. Bukti P-2 : Surat Janis & Associates, yang ditandatangani oleh Ronny L.D Janis, S.H., Sp.N. dkk Nomor: 247/JA-EXT/II/23, tertanggal 08 Februari 2023, Perihal: Keberatan Atas Pembatalan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1129, Hak Guna Bangunan Nomor 1135, Hak Guna Bangunan Nomor 1130, Hak Guna Bangunan Nomor 1142, Hak Guna Bangunan Nomor 1090, Hak Guna Bangunan Nomor 1089, Hak Guna Bangunan Nomor 1099, Hak Guna Bangunan Nomor 1098, Hak Guna Bangunan Nomor 1104, Hak Guna Bangunan Nomor 790, Hak Guna Bangunan Nomor 1105, Hak Guna Bangunan Nomor 729 dan Hak Guna Bangunan Nomor 732, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah (fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti P-3 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang

Nomor : 851/600-33.74/II/2018, tertanggal 26 Februari 2018, Perihal : Permohonan Pembatalan Perpanjangan 13 Hak Guna Bangunan di Kelurahan Purwodinatan yang berada di atas tanah HPL Pemkot Semarang, yang ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah (fotokopi dari fotokopi stempel basah);

4. Bukti P-4 : Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Mahkamah Agung Perkara Perdata Dalam Tingkat Kasasi Nomor 2717 K/Pdt/2013, tertanggal 20 Oktober 2014 (fotokopi dari fotokopi);
5. Bukti P-5 : Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Perkara Perdata Pada Tingkat Banding Nomor : 3/Pdt/2013/PT.SMG., tertanggal 10 April 2013 (fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti P-6 : *Print out* sipp.pn-semarangkota.go.id/index.php/detail_perkara, Perkara Nomor : 54/PDT.G/2012/PN.SMG. (satu bendel) (fotokopi dari fotokopi);
7. Bukti P-7 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01129/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Gambar Situasi Tgl. 16-05-2016, No. 00055/2016, Luas ± 99 M2, Atas Nama Pemegang Hak Foeng Tjie Sioe (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti P-8 : Akta Jual Beli No. 31-5/SU/III/1993, tertanggal 12 Maret 1993, yang dibuat dihadapan Ny. Liliana Tedjosaputro, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti P-9 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01130/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-

- 1993, Gambar Situasi Tgl. 6-05-2016, No. 00056/2016, Luas ± 99 M2, Atas Nama Pemegang Hak Foeng Tjie Sioe (fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti P-10 : Akta Jual Beli No. 32-6/SU/III/1993, tertanggal 12 Maret 1993, yang dibuat dihadapan Ny. Liliانا Tedjosaputro, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (fotokopi dari fotokopi);
11. Bukti P-11 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01135/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Gambar Situasi Tgl. 15-09-2016, No. 00064/2016, Luas ± 108 M2, Atas Nama Pemegang Hak Foeng Tjie Sioe (fotokopi dari fotokopi);
12. Bukti P-12 : Akta Jual Beli No. 30-4/SU/III/1993, tertanggal 12 Maret 1993, yang dibuat dihadapan Ny. Liliانا Tedjosaputro, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (fotokopi dari fotokopi);
13. Bukti P-13 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2000, atas nama Wajib Pajak : Fong Tjie Sioe, tertanggal 03 Januari 2000 (fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti P-14 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB tahun 2000, atas nama Wajib Pajak : Fong Tjie Sioe, Tanggal Pembayaran : 31 Oktober 2000 (fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti P-15 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2001, atas nama Wajib Pajak : Fong Tjie Sioe (fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti P-16 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB tahun 2001, atas nama Wajib Pajak : Fong Tjie Sioe, Tanggal Pembayaran : 30 Oktober 2001 (fotokopi

- sesuai dengan asli);
17. Bukti P-17 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2002, atas nama Wajib Pajak : Fong Tjie Sioe, tertanggal 14 Januari 2002 (fotokopi sesuai dengan asli);
 18. Bukti P-18 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB tahun 2002, atas nama Wajib Pajak : Fong Tjie Sioe, Tanggal Pembayaran: 24 September 2002 (fotokopi sesuai dengan asli);
 19. Bukti P-19 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2003, atas nama Wajib Pajak : Fong Tjie Sioe, tertanggal 14 Januari 2003 (fotokopi sesuai dengan asli);
 20. Bukti P-20 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB tahun 2003, atas nama Wajib Pajak : Fong Tjie Sioe, Tanggal Pembayaran : 28 Agustus 2003 (fotokopi sesuai dengan asli);
 21. Bukti P-21 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2010, atas nama Wajib Pajak : Fong Tjie Sioe, tertanggal 04 Januari 2010 (fotokopi sesuai dengan asli);
 22. Bukti P-22 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB tahun 2010, atas nama Wajib Pajak : Fong Tjie Sioe, Tanggal Pembayaran : 9 Agustus 2010 (fotokopi sesuai dengan asli);
 23. Bukti P-23 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB Tahun 2013, atas Nama Wajib Pajak : Fong Tjie Sioe, Tanggal Pembayaran : 12 Agustus 2013 (fotokopi sesuai dengan asli);
 24. Bukti P-24 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB

- Tahun 2016, atas Nama Wajib Pajak : Fong Tjie Sioe, Tanggal Pembayaran : 08 Agustus 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);
25. Bukti P-25 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2017, atas nama Wajib Pajak : Fong Tjie Sioe, tertanggal 27 Desember 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);
26. Bukti P-26 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB Tahun 2017, atas Nama Wajib Pajak : Fong Tjie Sioe, Tanggal Pembayaran : 14 Agustus 2017 (fotokopi sesuai dengan asli);
27. Bukti P-27 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB Tahun 2018, atas Nama Wajib Pajak : Fong Tjie Sioe, Tanggal Pembayaran : 15 Agustus 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);
28. Bukti P-28 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 732/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Gambar Situasi Tgl. 21-4-1993, No.2058/1993, Luas ± 128 M2, Atas Nama Pemegang Hak Yunus Anwar (fotokopi sesuai dengan asli);
29. Bukti P-29 : Akta Jual Beli No: 71/2000, tertanggal 14 Maret 2000, yang dibuat dihadapan Suyanto Sarjana Hukum, Notaris di Semarang, Pejabat Pembuat Akta Tanah (fotokopi sesuai dengan asli);
30. Bukti P-30 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB tahun 1998, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar, Tanggal Pembayaran : 29 Mei 2007 (fotokopi sesuai dengan asli);
31. Bukti P-31 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB tahun 1999, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar,

- Tanggal Pembayaran : 29 Mei 2007 (fotokopi sesuai dengan asli);
32. Bukti P-32 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB tahun 2001, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar, Tanggal Pembayaran : 6 November 2001 (fotokopi sesuai dengan asli);
33. Bukti P-33 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2001, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar (fotokopi sesuai dengan asli);
34. Bukti P- 34 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB tahun 2002, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar, Tanggal Pembayaran : 26 September 2002 (fotokopi sesuai dengan asli);
35. Bukti P-35 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2002, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar, tertanggal 14 Januari 2002 (fotokopi sesuai dengan asli);
36. Bukti P-36 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB tahun 2003, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar, Tanggal Pembayaran : 25 September 2003 (fotokopi sesuai dengan asli);
37. Bukti P-37 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2003, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar, tertanggal 14 Januari 2003 (fotokopi sesuai dengan asli);
38. Bukti P-38 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2006, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar, tertanggal 29 Mei 2007 (fotokopi sesuai dengan asli);
39. Bukti P-39 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB

- tahun 2007, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar, Tanggal Pembayaran : 29 Mei 2007 (fotokopi sesuai dengan asli);
40. Bukti P-40 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2013, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar, Tanggal Pembayaran : 22 Agustus 2013 (fotokopi sesuai dengan asli);
41. Bukti P-41 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2013, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar, tertanggal 15 Februari 2013 (fotokopi sesuai dengan asli);
42. Bukti P-42 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2018, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar, Tanggal Pembayaran : 20 September 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);
43. Bukti P-43 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2018, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar, tertanggal 01 Maret 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);
44. Bukti P-44 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2019, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar, Tanggal Pembayaran : 20 Mei 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
45. Bukti P-45 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01089/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Gambar Situasi Tgl. 10-04-2014, No.00006/2014, Luas ± 83 M2, Atas Nama Pemegang Hak Yunus Anwar dahulu Bang Poo An (fotokopi sesuai dengan asli);
46. Bukti P-46 : Akta Jual Beli No. 43-1/SU/II/1993, tertanggal 26

- Pebruari 1993, yang dibuat dihadapan Ny. Liliana Tedjosaputro, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (fotokopi sesuai dengan asli);
47. Bukti P-47 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2013, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar, Tanggal Pembayaran : 22 Agustus 2013 (fotokopi sesuai dengan asli);
48. Bukti P-48 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2013, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar, tertanggal 15 Februari 2013 (fotokopi sesuai dengan asli);
49. Bukti P-49 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2014, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar, Tanggal Pembayaran : 24 September 2014 (fotokopi sesuai dengan asli);
50. Bukti P-50 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2014, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar, tertanggal 10 Maret 2014 (fotokopi sesuai dengan asli);
51. Bukti P-51 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2018, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar, Tanggal Pembayaran : 20 September 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);
52. Bukti P-52 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2018, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar, tertanggal 01 Maret 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);
53. Bukti P-53 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2019, atas nama Wajib Pajak : Yunus Anwar, Tanggal Pembayaran : 20 Mei 2019 (fotokopi sesuai

- dengan asli);
54. Bukti P-54 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01090/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Gambar Situasi Tgl. 3-07-2014, No.00010/2014, Luas ± 114 M2, Atas Nama Pemegang Hak Wong Hera Wijaya (fotokopi sesuai dengan asli);
55. Bukti P-55 : Akta Jual Beli Nomor: 14/2015, tertanggal 06 Pebruari 2015, yang dibuat dihadapan Tuti Iswandari, Sarjana Hukum, Spesialis Notariat, Magister Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (fotokopi sesuai dengan asli);
56. Bukti P-56 : Akta Jual Beli No. 110/SU/XII/1998, tertanggal 14 Desember 1998, yang dibuat dihadapan Hadi Wibisono Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (fotokopi sesuai dengan asli);
57. Bukti P-57 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2016, atas nama Wajib Pajak : Wiharsono, Tanggal Pembayaran : 18 Agustus 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);
58. Bukti P-58 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2016, atas nama Wajib Pajak : Wiharsono, tertanggal 04 Januari 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);
59. Bukti P-59 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2018, atas nama Wajib Pajak : Wiharsono, Tanggal Pembayaran : 26 Juli 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);
60. Bukti P-60 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2018, atas nama Wajib Pajak : Wiharsono, tertanggal 01 Maret 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);

61. Bukti P-61 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01098/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Gambar Situasi Tgl. 16-09-2014, No.00018/2014, Luas ± 83 M2, Atas Nama Pemegang Hak Lo Giok Tie (Lo Kik Tee) (fotokopi sesuai dengan asli);
62. Bukti P-62 : Akta Jual Beli No. 48-9/SU/VIII/1993, tertanggal 25 Agustus 1993, yang dibuat dihadapan Ny. Liliana Tedjosaputro, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (fotokopi sesuai dengan asli);
63. Bukti P-63 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB tahun 1993, atas nama Wajib Pajak : Ratu Motor (fotokopi dari fotokopi);
64. Bukti P-64 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB tahun 1994, atas nama Wajib Pajak : Lo Giok Tie, tanggal pembayaran : 01 Desember 1994 (fotokopi sesuai dengan asli);
65. Bukti P- 65 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB tahun 1999, atas nama Wajib Pajak : Lo Giok Tie, tanggal pembayaran : 18 November 1999 (fotokopi sesuai dengan asli);
66. Bukti P-66 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB tahun 2000, atas nama Wajib Pajak : Lo Giok Tie, tanggal pembayaran : 21 September 2000 (fotokopi sesuai dengan asli);
67. Bukti P-67 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB tahun 2005, atas nama Wajib Pajak : Lo Giok Tie, tanggal pembayaran : 6 September 2005 (fotokopi sesuai dengan asli);
68. Bukti P-68 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS), pembayaran PBB tahun 2010, atas nama Wajib Pajak : Lo Giok Tie,

- tanggal pembayaran : 25 Agustus 2010 (fotokopi sesuai dengan asli);
69. Bukti P-69 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2015, atas nama Wajib Pajak : Lo Kik Tee, Tanggal Pembayaran : 19 Agustus 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
70. Bukti P-70 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2017, atas nama Wajib Pajak : Lo Kik Tee, Tanggal Pembayaran : 02 Maret 2017 (fotokopi sesuai dengan asli);
71. Bukti P-71 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2019, atas nama Wajib Pajak : Lo Kik Tee, Tanggal Pembayaran : 23 Agustus 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
72. Bukti P-72 : Salinan Akta Keterangan Hak Waris No. : 02/VI/2016, Tanggal : 21 Juni 2016, yang dibuat oleh Profesor Doktor Liliana Tedjosaputro, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
73. Bukti P-73 : Salinan Akta Keterangan Hak Waris No. : 1/2020, Tanggal 1 Juli 2020, yang dibuat oleh Doktor Maria Nova Lenawati, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Demak (fotokopi sesuai dengan asli);
74. Bukti P-74 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 729/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Gambar Situasi Tgl. 21-4-1993, No. 2061/1993, Luas ± 145 M2, Atas Nama Pemegang Hak Liliyana Budi Muljono (fotokopi sesuai dengan asli);
75. Bukti P-75 : Akta Jual Beli No: 33/2000, tertanggal 29 Pebruari 2000, yang dibuat dihadapan Dewikusuma, Sarjana

- Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
76. Bukti P-76 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2017, atas nama Wajib Pajak : PT. Pratama Eka Jaya, tertanggal 27 Desember 2016 (fotokopi dari fotokopi);
77. Bukti P-77 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2017, atas nama Wajib Pajak : PT. Pratama Eka Jaya, Tanggal Pembayaran : 23 November 2017 (fotokopi dari fotokopi);
78. Bukti P-78 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2018, atas nama Wajib Pajak : PT. Pratama Eka Jaya, tertanggal 01 Maret 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);
79. Bukti P-79 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2018, atas nama Wajib Pajak : PT. Pratama Eka Jaya, Tanggal Pembayaran : 18 Juli 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);
80. Bukti P-80 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2019, atas nama Wajib Pajak : PT. Pratama Eka Jaya, Tanggal Pembayaran : 21 Mei 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
81. Bukti P-81 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01104/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Gambar Situasi Tgl. 12-12-2014, No. 00026/2014, Luas ± 97 M2, Atas Nama Pemegang Hak Hartono Budi Muljono dahulu Oei Soe Hwa (fotokopi sesuai dengan asli);
82. Bukti P-82 : Akta Jual Beli No. 8-2/SU/IX/1993, tertanggal 3 September 1993, yang dibuat dihadapan Ny. Liliana

- Tedjosaputro, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (fotokopi sesuai dengan asli);
83. Bukti P-83 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2014, atas nama Wajib Pajak : Hartono Budi Mulyono, Tanggal Pembayaran : 05 September 2014 (fotokopi sesuai dengan asli);
84. Bukti P-84 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2014, atas nama Wajib Pajak : Hartono Budi Mulyono, tertanggal 10 Maret 2014 (fotokopi sesuai dengan asli);
85. Bukti P-85 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2019, atas nama Wajib Pajak : Hartono Budi, Tanggal Pembayaran : 17 Mei 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
86. Bukti P-86 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 01105/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Gambar Situasi Tgl. 15-12-2014, No. 00027/2014, Luas ± 159 M2, Atas Nama Pemegang Hak Hartono Budi Muljono dahulu Oei Soe Hwa (fotokopi sesuai dengan asli);
87. Bukti P-87 : Akta Jual Beli No. 5/SU/VI/1997, tertanggal 23 Juni 1997, yang dibuat dihadapan DR. Liliana Tedjosaputro, S.H. M.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (fotokopi sesuai dengan asli);
88. Bukti P-88 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2014, atas nama Wajib Pajak : PT. Pratama Erajaya, Tanggal Pembayaran : 05 September 2014 (fotokopi sesuai dengan asli);
89. Bukti P-89 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2014, atas nama Wajib Pajak :

- PT. Pratama Erajaya, tertanggal 10 Maret 2014 (fotokopi sesuai dengan asli);
90. Bukti P-90 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2017, atas nama Wajib Pajak : PT. Pratama Erajaya, tertanggal 27 Desember 2016 (fotokopi dari fotokopi);
91. Bukti P-91 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2017, atas nama Wajib Pajak : PT. Pratama Erajaya, Tanggal Pembayaran : 23 November 2017 (fotokopi dari fotokopi);
92. Bukti P-92 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2018, atas nama Wajib Pajak : PT. Pratama Erajaya, Tanggal Pembayaran : 18 Juli 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);
93. Bukti P-93 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2018, atas nama Wajib Pajak: PT. Pratama Erajaya, tertanggal 01 Maret 2018 (fotokopi sesuai dengan asli);
94. Bukti P-94 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2019, atas nama Wajib Pajak : PT. Pratama Erajaya, Tanggal Pembayaran : 21 Mei 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
95. Bukti P-95 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 790/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Gambar Situasi Tgl. 21-4-1993, No. 2064/1993, Luas ± 97 M2, Atas Nama Pemegang Hak Hartono Budi Mulyono (fotokopi sesuai dengan asli);
96. Bukti P-96 : Akta Jual Beli No. 137/2002, tertanggal 25 Maret 2002, yang dibuat dihadapan Andhy Mulyono, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (fotokopi sesuai

- dengan asli);
97. Bukti P-97 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2017, atas nama Wajib Pajak : PT. Pratama Era Jaya, tertanggal 27 Desember 2016 (fotokopi dari fotokopi);
98. Bukti P-98 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2017, atas nama Wajib Pajak : PT. Pratama Era Jaya, Tanggal Pembayaran : 23 November 2017 (fotokopi dari fotokopi);
99. Bukti P-99 : Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), pembayaran PBB tahun 2019, atas nama Wajib Pajak : PT. Pratama Era Jaya, Tanggal Pembayaran : 21 Mei 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
100. Bukti P-100 : Turunan/Salinan Grosse Akta Keterangan Hak Waris Nomor 2/XI/2021, tanggal 23 November 2021, yang dibuat oleh Benny Kurniawan Soedarsono, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Semarang (fotokopi dari fotokopi);
101. Bukti P-101 : Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Semarang perkara perdata pada tingkat pertama Nomor : 121/Pdt.P/2022/ PN.Smg, tertanggal 1 April 2022 (fotokopi dari fotokopi);
102. Bukti P-102 : Surat An. Walikota Semarang, Sekretaris Daerah Nomor : B/2611/180/V/2023, tertanggal 15 Mei 2023, Perihal : Surat Peringatan, yang ditujukan kepada Terlampir (Kumala Murti, dkk) (fotokopi dari fotokopi) dengan Lampiran Surat Peringatan (fotokopi sesuai dengan asli);
103. Bukti P-103 : Surat An. Walikota Semarang, Sekretaris Daerah Nomor : B/3877/181.1/VII/2023, tertanggal 4 Juli 2023,

Perihal: Surat Peringatan II, yang ditujukan kepada Terlampir (Kumala Murti, dkk) (fotokopi dari fotokopi) dengan Lampiran Surat Peringatan (fotokopi sesuai dengan asli);

104. Bukti P-104 : Dokumen foto Plang Papan Nama Tanah Aset Pemerintah Kota Semarang (fotokopi hasil *print out*);

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Jawabannya, pihak Tergugat telah mengajukan bukti surat, berupa fotokopi yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya, yang diberi tanda bukti **T-1** sampai dengan bukti **T-46**, sehingga secara formal dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, yang perinciannya sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor : 05/Pbt/BPN.33/XII/2018, tertanggal 12 Desember 2018, Tentang Pembatalan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tji Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar Dahulu Bang Poo An, Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Wong Hera Wijaya, Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten, Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten, Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan

Tercatat Atas Nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee), Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono, Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Muljono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Liliyana Budi Mulyono Dan Hak Guna Bangunan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun Tercatat Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Terletak Di Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Karena Cacat Administrasi (fotokopi sesuai dengan asli);

2. Bukti T-2 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : 851/600-33.74/II/2018, tertanggal 26 Februari 2018, Perihal: Permohonan pembatalan perpanjangan 13 Hak Guna Bangunan di Kelurahan Purwodinatan yang berada di atas tanah HPL Pemkot Semarang, yang ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Analisis Permohonan Pembatalan Atas Perpanjangan 13 (Tiga Belas) Sertipikat Hak Guna Bangunan Terletak Di Kelurahan Purwodinatan (Dahulu Taman Winangun), Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, NO.

REG. KASUS. 37/I/2018 TGL 30-11-2017, tertanggal 19 Januari 2018, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah (fotokopi sesuai dengan asli);

4. Bukti T-4 : Berita Acara Pemeriksaan Lapang Nomor : 03/BA/PL/II/2018 Atas Tanah HGB di Komplek Pertokoan Tamanwinangun (Sekarang Purwodinatan) Yang Berada Di Atas HPL No. 1/Tamanwinangun, No.Reg.: 37/I/2018 tanggal 30-11-2017, tertanggal 2-2-2018, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah (satu bendel) (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T-5 : Berita Acara Pelaksanaan Gelar Internal No. 02/BA/GI/I/2018 Permohonan Pembatalan Atas Perpanjangan 13 (Tiga Belas) Sertipikat Hak Guna Bangunan Terletak Di Kelurahan Purwodinatan (Dahulu Taman Winangun), Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, No. Reg. Kasus : 443/XII/2017 tanggal 30-11-2017, tertanggal 26-01-2018, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah (fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti T-6 : Laporan Penyelesaian Sengketa No. 01/LPS/II/2028 Permohonan Pembatalan Atas Perpanjangan 13 (Tiga Belas) Sertipikat Hak Guna Bangunan Terletak Di Kelurahan Purwodinatan (Dahulu Taman Winangun), Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Nomor Reg.Kasus: 37/I/2018 tgl. 30-11-2017, tertanggal 19 Pebruari 2018, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah (fotokopi sesuai dengan asli);

7. Bukti T-7 : Berita Acara Pelaksanaan Paparan Nomor: 119/BAHGK/DJ-VII/2018, tertanggal 27 Maret 2018, Tentang Permohonan Pembatalan Cacat Administrasi Terhadap Perpanjangan 13 Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Nama Foeng Tjie Sioe, Dkk. Di Kelurahan Purwodinatan (Dahulu Taman Winangun), Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang Dan Tanah, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti T-8 : Surat Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang Dan Tanah Nomor : 661/38.1-800/XI/2018, tertanggal 12 November 2018, Hal: Permohonan Pembatalan Perpanjangan dan Pemblokiran Hak Guna Bangunan Tanah Ruko Bubakan di atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Taman Winangun, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah (fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T-9 : Berita Acara Pelaksanaan Paparan Eksternal Nomor 37/PMPP/XI/2018 Permohonan Pembatalan Atas Perpanjangan 13 (Tiga Belas) Sertipikat Hak Guna Bangunan Terletak Di Kelurahan Purwodinatan (Dahulu Taman Winangun), Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, tertanggal 15 November 2018, yang diterbitkan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah (satu bendel) (fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti T-10 : Laporan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan

Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 1129, 1135, 1130, 1142, 1090, 1089, 1099, 1098, 1104, 790, 1105, 729, 732/Purwodinatan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Terletak Di Kelurahan Purwodinatan (Dahulu Tamanwinangun), Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Antara Walikota Semarang sebagai Pemohon, Melawan Foeng Tjie Sioe, Dkk (7 Orang) sebagai Termohon, No. Reg.38/PMPP/XI/2018, tertanggal 21 Nopember 2018, yang diterbitkan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah (fotokopi sesuai dengan asli);

11. Bukti T-11 : Surat Walikota Semarang Nomor: 593.5/172, tertanggal 12 Januari 2018, Perihal: Permohonan Pembatalan dan Pemblokiran HGB Tanah Ruko Bubaan di atas HPL Nomor 1 taman Winangun, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T-12 : Daftar Barang Milik Daerah Yang Digunausahakan Tahun 2018, SKPD: Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah, Kota: Semarang, tertanggal Februari 2018, yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti T-13 : Surat Perjanjian Nomor : 602/12/Tahun 1992, tertanggal 20 April 1992 Tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Peremajaan Kompleks Pertokoan Bubaan, antara Soetrisno Suharto, Jabatan

Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang dan Hengky Gunawan Prasetyo, Pekerjaan: Pengusaha, selaku Direktur Perseroan Terbatas (PT) Pratama Eradjaya (satu bendel) (fotokopi sesuai leges);

14. Bukti T-14 : Buku Tanah Hak Pengelolaan No. 1/Taman Winangun, Penerbitan Sertipikat Tgl. 4-12-1992, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 2182/1992, tanggal 1-5-1992, Luas ± 4858 M2, Atas Nama Pemegang Hak Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (fotokopi dari fotokopi);
15. Bukti T-15 : Buku Tanah Hak Pengelolaan No. 1/Tamanwinangun, Penerbitan Sertipikat Tgl. 4-12-1992, Atas Nama Pemegang Hak Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (fotokopi dari fotokopi);
16. Bukti T-16 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 642/Tamanwinangun, Penerbitan Sertipikat Tgl. 15-2-1993, Atas Nama Pemegang Hak Perseroan Terbatas Pratama Eradjaja Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai leges);
17. Bukti T-17 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 643/Tamanwinangun, Penerbitan Sertipikat Tgl. 15-2-1993, Atas Nama Pemegang Hak Perseroan Terbatas Pratama Eradjaja Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai leges);
18. Bukti T-18 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 01129/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Atas Nama Pemegang Hak Foeng Tjie Sioe (fotokopi sesuai leges);
19. Bukti T-19 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 01135/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-

- 1993, Atas Nama Pemegang Hak Foeng Tjie Sioe (fotokopi sesuai leges);
20. Bukti T-20 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 01130/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Atas Nama Pemegang Hak Foeng Tjie Sioe (fotokopi sesuai leges);
21. Bukti T-21 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1142/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Atas Nama Pemegang Hak Yunus Anwar dahulu Bang Poo An (fotokopi sesuai leges);
22. Bukti T-22 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 01090/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Atas Nama Pemegang Hak Wong Hera Wijaya (fotokopi sesuai leges);
23. Bukti T-23 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1089/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Atas Nama Pemegang Hak Tshai Seh Ten (fotokopi sesuai leges);
24. Bukti T-24 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 01098/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Atas Nama Pemegang Hak Lo Giok Tie (Lo Kik Tee) (fotokopi sesuai leges);
25. Bukti T-25 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 01099/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Atas Nama Pemegang Hak Tshai Seh Ten (fotokopi sesuai leges);
26. Bukti T-26 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 01104/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Atas Nama Pemegang Hak Hartono Budi Muljono dahulu Oei Soe Hwa (fotokopi sesuai leges);

27. Bukti T-27 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 790/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Atas Nama Pemegang Hak Hartono Budi Mulyono (fotokopi sesuai leges);
28. Bukti T-28 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 01105/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Atas Nama Pemegang Hak Hartono Budi Muljono dahulu Oei Soe Hwa (fotokopi sesuai leges);
29. Bukti T-29 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 729/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Atas Nama Pemegang Hak Liliyana Budi Muljono (fotokopi sesuai leges);
30. Bukti T-30 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 732/Purwodinatan, Penerbitan Sertipikat Tgl. 1-5-1993, Atas Nama Pemegang Hak Yunus Anwar (fotokopi sesuai leges);
31. Bukti T-31 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: 554/600-33.74/II/2018, tertanggal 01 Februari 2018, Perihal : Pemberitahuan atas Permohonan Pendaftaran Perpanjangan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1129, Nomor: 1135, Nomor: 1130/Purwodinatan Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang An. Sdr. FOENG TJIE SIOE, yang ditujukan kepada Sdr. FOENG TJIE SIOE (fotokopi sesuai dengan asli);
32. Bukti T-32 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: 553/600-33.74/II/2018, tertanggal 01 Februari 2018, Perihal: Pemberitahuan atas Permohonan Pendaftaran Perpanjangan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1142, Nomor :

732/Purwodinatan Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang An. Sdr. YUNUS ANWAR, yang ditujukan kepada Sdr. YUNUS ANWAR (fotokopi sesuai dengan asli);

33. Bukti T-33 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: 552/600-33.74/II/2018, tertanggal 01 Februari 2018, Perihal: Pemberitahuan atas Permohonan Pendaftaran Perpanjangan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1090/Purwodinatan Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang An. Sdr. WONG HERA WIJAYA, yang ditujukan kepada Sdr. WONG HERA WIJAYA (fotokopi sesuai dengan asli);
34. Bukti T-34 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: 549/600-33.74/II/2018, tertanggal 01 Februari 2018, Perihal: Pemberitahuan atas Permohonan Pendaftaran Perpanjangan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1089, Nomor: 1099/Purwodinatan Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang An. Sdr. TSHAI SEN TEN, yang ditujukan kepada Sdr. TSHAI SEN TEN (fotokopi sesuai dengan asli);
35. Bukti T-35 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: 551/600-33.74/II/2018, tertanggal 01 Februari 2018, Perihal : Pemberitahuan atas Permohonan Pendaftaran Perpanjangan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1098/Purwodinatan Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang An. Sdr. LO GIOK TIE, yang ditujukan kepada Sdr. LO GIOK TIE (fotokopi sesuai dengan asli);
36. Bukti T-36 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang

Nomor: 548/600-33.74/II/2018, tertanggal 01 Februari 2018, Perihal: Pemberitahuan atas Permohonan Pendaftaran Perpanjangan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1104, Nomor: 790, Nomor: 1105, /Purwodinatan Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang An. Sdr. Hartono Budi Mulyono, yang ditujukan kepada Sdr. HARTONO BUDI MULYONO (fotokopi sesuai dengan asli);

37. Bukti T-37 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: 550/600-33.74/II/2018, tertanggal 01 Februari 2018, Perihal : Pemberitahuan atas Permohonan Pendaftaran Perpanjangan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 669/Purwodinatan Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang An. Sdr. Liliyana Budi Mulyono, yang ditujukan kepada Sdr. Liliyana Budi Mulyono (fotokopi sesuai dengan asli);
38. Bukti T-38 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor: 2472/18-33.600/XII/2018, tertanggal 31-12-2018, Hal : Pembatalan perpanjangan 13 Hak Guna Bangunan di Kelurahan Purwodinatan yang berada di atas tanah HPL Pemkot Semarang, yang ditujukan kepada Sdr. Foeng Tji Sioe (fotokopi sesuai dengan asli);
39. Bukti T-39 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor: 2482/18-33.600/XII/2018, tertanggal 31 Desember 2018, Hal: Pembatalan perpanjangan 13 Hak Guna Bangunan di Kelurahan Purwodinatan yang berada di atas tanah HPL Pemkot Semarang, yang ditujukan kepada Sdr. Yunus Anwar (fotokopi hasil scan);

40. Bukti T-40 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor: 2480/18-33.600/XII/2018, tertanggal 31 Desember 2018, Hal: Pembatalan perpanjangan 13 Hak Guna Bangunan di Kelurahan Purwodinatan yang berada di atas tanah HPL Pemkot Semarang, yang ditujukan kepada Sdr. Wong Hera Wijaya (fotokopi hasil *scan*);
41. Bukti T-41 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor: 2484/18-33.600/XII/2018, tertanggal 31 Desember 2018, Hal: Pembatalan perpanjangan 13 Hak Guna Bangunan di Kelurahan Purwodinatan yang berada di atas tanah HPL Pemkot Semarang, yang ditujukan kepada Sdr. Lo Giok Tie (fotokopi hasil *scan*);
42. Bukti T-42 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor: 2485/18-33.600/XII/2018, tertanggal 31 Desember 2018, Hal: Pembatalan perpanjangan 13 Hak Guna Bangunan di Kelurahan Purwodinatan yang berada di atas tanah HPL Pemkot Semarang, yang ditujukan kepada Sdr. Liliyana Budi Mulyono (fotokopi hasil *scan*);
43. Bukti T-43 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor: 2484/18-33.600/XII/2018, tertanggal 31 Desember 2018, Hal: Pembatalan perpanjangan 13 Hak Guna Bangunan di Kelurahan Purwodinatan yang berada di atas tanah HPL Pemkot Semarang, yang ditujukan kepada Sdr. Lo Giok Tie (fotokopi hasil *scan*);
44. Bukti T-44 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor : 2483/18-

33.600/XII/2018, tertanggal 31 Desember 2018, Hal: Pembatalan perpanjangan 13 Hak Guna Bangunan di Kelurahan Purwodinatan yang berada di atas tanah HPL Pemkot Semarang, yang ditujukan kepada Sdr. Tshai She Ten (fotokopi hasil scan);

45. Bukti T-45 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor : SK 550.2/1316/I/ 4371/33/93, tertanggal 8-2-93 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Pratama Eradjaja Berkedudukan Di Semarang Atas Tanah Seluas : 1.482 M2 Terletak Di Kelurahan Taman Winangun, Kecamatan Semarang Utara Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (satu bendel) (fotokopi sesuai dengan asli);

46. Bukti T-46 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor : SK 550.2/1317/I/ 4372/33/93, tertanggal 8-2-93 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT. Pratama Eradjaja Berkedudukan Di Semarang Atas Tanah Seluas; 1.603 M2 Terletak Di Kelurahan Taman Winangun, Kecamatan Semarang Utara Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (satu bendel) (fotokopi sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Jawabannya, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti surat, berupa fotokopi yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya maupun fotokopinya, yang diberi tanda bukti **T.II.Int-1** sampai dengan bukti **T.II.Int-16**, sehingga secara formal dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah, yang perinciannya sebagai berikut :

1. Bukti T.II.Int-1 : Surat Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II

Hal. 141 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

- Semarang Nomor : 602.1/2339, tertanggal 23 April 1992, Perihal : Permohonan persetujuan Kontrak Bagi Tempat Usaha dalam rangka Pembangunan/peremajaan Komplek Pertokoan Bubaan, yang ditujukan kepada Menteri Dalam Negeri (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T.II.Int-2 : Salinan Putusan Mahkamah Agung Perkara Perdata pada Tingkat Kasasi Nomor : 414 K/Pdt/2021, tertanggal 1 Maret 2021 (fotokopi sesuai dengan salinan);
 3. Bukti T.II.Int-3 : Salinan Putusan Mahkamah Agung Perkara Perdata Dalam Pemeriksaan Peninjauan Kembali Nomor 641 PK/Pdt/2022, tertanggal 14 Juli 2022 (fotokopi sesuai dengan salinan asli);
 4. Bukti T.II.Int-4 : Sertipikat Hak Pengelolaan No. 1/Tamanwinangun, Penerbitan Sertipikat Tgl. 4-12-1992, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 2182/1992, tanggal 1-5-1992, Luas ± 4858 M2, Atas Nama Pemegang Hak Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (fotokopi dari fotokopi);
 5. Bukti T.II.Int-5 : Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah, Pemerintah Kota Semarang, No. Kode Lokasi : 12.01.11.30.13.01.01.00.1992, tertanggal 1 Januari 2022 (fotokopi sesuai dengan *print out*);
 6. Bukti T.II.Int-6 : Surat Walikota Semarang Nomor : 593.5/172, tertanggal 12 Januari 2018, Perihal : Permohonan Pembatalan dan Pemblokiran HGB Tanah Ruko Bubaan di atas HPL Nomor : 1/taman Winangun, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (fotokopi dari fotokopi);

7. Bukti T.II.Int-7 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor : 05/Pbt/BPN.33/XII/2018, tertanggal 12 Desember 2018, Tentang Pembatalan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor : 1129/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tji Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe, Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar Dahulu Bang Poo An, Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Wong Hera Wijaya, Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten, Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten, Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee), Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono, Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Muljono Dahulu Oei Soe Hwa, Hak Guna Bangunan Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Liliyana Budi Mulyono Dan Hak Guna Bangunan Nomor

732/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun Tercatat Atas Nama Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Terletak Di Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Karena Cacat Administrasi (fotokopi dari fotokopi);

8. Bukti T.II.Int-8 : Surat Perjanjian Nomor : 602/12/Tahun 1992, tertanggal 20 April 1992 Tentang Kontrak Bagi Tempat Usaha Dalam Rangka Peremajaan Kompleks Pertokoan Bubaan, antara Soetrisno Suharto, Jabatan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang dan Hengky Gunawan Prasetyo, Pekerjaan : Pengusaha, selaku Direktur Perseroan Terbatas (PT) Pratama Eradjaya (fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti T.II.Int-9 : Dokumen foto Pemasangan Plang Papan Nama Tanah Aset Pemerintah Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan *print out foto*);
10. Bukti T.II.Int-10 : Dokumen foto Pemasangan Plang Papan Nama Tanah Aset Pemerintah Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan *print out foto*);
11. Bukti T.II.Int-11 : Surat An. Walikota Semarang, Sekretaris Daerah Nomor : B/2611/180/V/2023, tertanggal 15 Mei 2023, Perihal : Surat Peringatan, yang ditujukan kepada Terlampir (Kumala Murti, dkk) dengan Lampiran Surat Peringatan (fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T.II.Int-12 : Surat Janis & Associates, yang ditandatangani oleh Ronny L.D Janis, S.H., Sp.N., dkk., Nomor : 936/JA-EXT/VI/23, tertanggal 12 Juni 2023, Perihal : Tanggapan Atas Surat Sekretariat Daerah Pemerintah

Kota Semarang Nomor : B/2611/180/V/2023 tanggal 15 Mei 2023, yang ditujukan kepada Walikota Semarang C.q Sekretaris Daerah Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan asli) dengan Lampiran Surat Kuasa (fotokopi dari fotokopi);

13. Bukti T.II.Int-13 : Surat An. Walikota Semarang, Sekretaris Daerah Nomor : B/3877/181.1/VII/2023, tertanggal 4 Juli 2023, Perihal : Surat Peringatan II, yang ditujukan kepada Terlampir (Kumala Murti, dkk) dengan Lampiran Surat Peringatan (fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti T.II.Int-14 : Surat Janis & Associates, yang ditandatangani oleh Ronny L.D Janis, S.H., Sp.N., dkk., No. : 1089/JA-EXT/VII/23, tertanggal 07 Juli 2023, Perihal : Tanggapan Atas Surat Sekretariat Daerah Pemerintah Kota Semarang Nomor : B/3877/181.1/VII/2023 tanggal 04 Juli 2023, yang ditujukan kepada Walikota Semarang C.q Sekretaris Daerah Kota Semarang (fotokopi dari fotokopi);
15. Bukti T.II.Int-15 : Bukti/Resi Pengiriman Surat melalui Pos Tercatat, Tanggal Posting : 05 Juni 2023, Pengirim : Sekretariat Daerah Kota Semarang, yang ditujukan kepada Kumala Murti, dkk (fotokopi sesuai dengan asli);
16. Bukti T.II.Int-16 : Bukti/Resi Pengiriman Surat melalui Pos Tercatat, Tanggal Posting : 04 Juli 2023, Pengirim : Sekretariat Daerah Pemkot Semarang, yang ditujukan kepada PT. Dirgantara Mitramahardi, dkk (fotokopi sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi maupun ahli dalam sengketa *a quo*, walaupun

oleh Majelis Hakim telah diberikan kesempatan secara patut untuk mengajukannya;

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah menyampaikan Kesimpulannya melalui Aplikasi e-Court pada persidangan tanggal 26 September 2023, yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara ini, dan menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat isi putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di dalam persidangan, namun tidak termuat dalam putusan ini menunjuk dan sebagaimana tercatat dan terurai dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Sidang Elektronik, dan Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara ini telah cukup dan akhirnya Majelis Hakim akan mengambil putusan berdasarkan pertimbangan hukum seperti terurai di bawah ini :

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Gugatan dalam perkara ini agar dinyatakan batal atau tidak sah karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor : 05/Pbt/BPN.33/XII/2018, tanggal 12 Desember 2018 tentang Pembatalan Perpanjangan :

- Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Foeng Tjie Sioe;
- Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas Nama Foeng Tji Sioe;

- Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe;
- Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas Nama Yunus Anwar Dahulu Bang Poo An;
- Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Wong Hera Wijaya;
- Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten;
- Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten;
- Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee);
- Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa;
- Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono;
- Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Muljono Dahulu Oei Soe Hwa;
- Hak Guna Bangunan Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Liliyana Budi Mulyono; Dan
- Hak Guna Bangunan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar (vide bukti P-28) diatas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/TamanfWinangun Tercatat Atas Nama Pemerintah Kota Madya Daerah Tingkat II Semarang Terletak Di Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Karena Cacat Administrasi (vide bukti T-1=P-1=T.II.Int-7), yang untuk selanjutnya disebut dengan Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa untuk melindungi kepentingan pihak ketiga yang terkait dengan objek sengketa sebagaimana maksud dari ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha

Negara, Majelis Hakim telah mengabulkan permohonan intervensi dan telah mendudukan Pemerintah Kota Semarang sebagai Tergugat II Intervensi pada perkara ini, dengan putusan sela tertanggal 13 Juli 2023;

Menimbang, bahwa Para Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi untuk menguatkan masing-masing dalilnya telah mengajukan bukti tertulis yang telah diberi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan asli/fotokopinya sebagaimana tercantum dalam duduk sengketa, walaupun telah diberikan kesempatan secara patut oleh Majelis Hakim, baik untuk pihak Para Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan Saksi maupun Ahli;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan formal gugatan baik yang di eksepsi maupun tidak, dan mempertimbangkan pokok sengketa berdasarkan Pengakuan Para Pihak dimuka persidangan, dikaitkan dengan bukti surat maupun alat bukti lainnya sebagaimana ketentuan 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*;

1. Bahwa objek sengketa diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah pada tanggal 12 Desember 2018 (*vide* bukti T-1=P-1=T.II.Int-7);
2. Bahwa objek sengketa memiliki konsekuensi membatalkan Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Foeng Tjie Sioe (*vide* bukti P-7), Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas Nama Foeng Tji Sioe (*vide* bukti P-11), Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe (*vide* bukti bukti P-9), Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas Nama Yunus Anwar Dahulu Bang Poo An, Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Wong Hera Wijaya (*vide* bukti P-54), Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten (*vide* bukti P-45), Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan Tercatat

Atas Nama Tshai She Ten, Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee) (*vide* bukti P-61), Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa (*vide* bukti P-81), Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono (*vide* bukti P-95), Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Muljono Dahulu Oei Soe Hwa (*vide* bukti P-86), Hak Guna Bangunan Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Liliyana Budi Mulyono (*vide* bukti P-74), Dan Hak Guna Bangunan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar;

3. Bahwa Hak Guna Bangunan Para Penggugat tersebut diidentifikasi oleh Tergugat di atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun Tercatat Atas Nama Pemerintah Kota Madya Daerah Tingkat II Semarang Terletak Di Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah (*vide* bukti T-15=TII int-4);
4. Bahwa tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK. 550.2/1316/I/4371/33.92, tanggal 08 Februari 1993 (*vide* bukti T-45), dan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK. 550.2/1317/I/4372/33.92, tanggal 08 Februari 1993 (*vide* bukti T-46) sebagian tanah HPL No. 1/Tamanwinangun seluas 1.482 M², dan tanah seluas 1.603 M² telah dimatikan dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaja (objek sengketa, *vide* bukti T-1=P-1=T.II.Int-7 huruf c);
5. Bahwa dari huruf c objek sengketa (*vide* bukti T-1=P-1=T.II.Int-7), diperoleh fakta bahwa HPL No. 1/Tamanwiangun Atas Nama Pemerintah Kota Madya Daerah Tingkat II Semarang, sebagian masih eksis secara hukum, namun sebagian sudah dimatikan dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaja;

6. Bahwa tanah yang diberikan kepada PT. Pratama Pratama Eradjaja terwujud dalam Sertifikat Hak Guna Nomor 642/Tamanwinangun, seluas 1.482 M² atas nama PT. Pratama Eradjaja, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 643/Tamanwinangun seluas 1.603 M² atas nama PT Pratama Eradjaja (objek sengketa, *vide* bukti T-1=P-1=T.II.Int-7 huruf d); selanjutnya diterbitkan sertifikat masing-masing atas nama Para Penggugat setelah dilakukan Jual-Beli (*vide* bukti P-7 Jo. P-8, P-9 Jo. P-10, P-11 Jo. P-12, P-28 Jo. P-29, P-45 Jo. P-46, P-54, P-55, P-56, P-61 Jo. P-62, P-74 Jo. P-75, P-81 Jo. P-82, P-86 Jo. P-87);
7. Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018, tanggal 12 Desember 2018 didasarkan atas surat Kepala Kantor Pertanahan Nomor 851/600-33.74/II/2018, tanggal 26 Februari 2018 (objek sengketa, *vide* bukti T-1=P-1=T.II.Int-7, konsideran membaca angka 1);
8. Bahwa surat Kepala Kantor Pertanahan Nomor 851/600-33.74/II/2018, tanggal 26 Februari 2018, Perihal : Permohonan Pembatalan Perpanjangan 13 Hak Guna Bangunan terletak di Kelurahan Purwodinatan yang berada di atas HPL Pemkot Semarang didasarkan atas putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 54/Pdt.G/2012/PN.Smg., tanggal 6 Juli 2012 *Juncto*. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 3/PDT/2013/PT.SMG., tanggal 10 April 2013 *Juncto*. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2717 K/Pdt/2013, tanggal 20 Oktober 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap (*vide* bukti T-2=P-3, Romawi II), dan setelah mencermati lebih lanjut Putusan-putusan tersebut, memiliki subjek dan objek yang berbeda dengan subjek dan objek dalam perkara ini, mengingat subjek dalam Putusan No. 54/Pdt.G/2012/PN.Smg., Jo. No. 3/PDT/2013/PT.SMG., Jo. No. 2717 K/Pdt/2013, Enny Karnawati dan Ny. Didit Budi Rahajeng dan objeknya adalah berada di Desa Sampangan, Kecamatan Gajah Mungkur (*vide* bukti P-4, P-5, P-6);

9. Bahwa jangka waktu masing-masing SHGB Para Penggugat tersebut berlaku selama 20 (dua puluh) tahun, terhitung sejak tanggal 8 Februari 1993 sampai dengan tanggal 8 Februari 2018, dan sebelum berakhir masa berlaku masing-masing SHGB Para Penggugat tersebut atau sekitar tahun 2015, Para Penggugat telah melakukan perpanjangan SHGB *a quo*, dan dalam masa proses perpanjangan Para Penggugat telah memenuhi ketentuan prosedur yang berlaku, dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak ada yang menyebutkan atau menyatakan masing-masing SHGB milik Para Penggugat berada diatas tanah HPL No. 1/Tamanwinangun;
10. Bahwa objek sengketa ditunjukkan kepada Para Penggugat (*vide* bukti T-1= P-1=T.II.Int-7, halaman terakhir, penyampaian keputusan), namun Para Penggugat belum pernah menerima objek sengketa, karena objek sengketa belum pernah dikirimkan oleh pihak Tergugat, namun Para Penggugat justru mengetahui dari pihak lain;
11. Bahwa terdapat Surat Perihal : Pemberitahuan atas permohonan Pendaftaran Perpanjangan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan tanggal 01 Februari 2018 dengan isi terkait rencana pembatalan HGB (*vide* bukti T-31 sampai dengan bukti T-37), dan terdapat pula surat dengan Hal: Pembatalan Perpanjangan 13 Hak Guna Bangunan di Kelurahan Purwodinatan yang berada di atas tanah HPL Pemkot Kota Semarang tanggal 31 Desember 2018 (*vide* bukti T-38 sampai dengan bukti T-44). Terhadap surat-surat tersebut bukan merupakan objek sengketa, disamping itu keberadaan surat-surat tersebut tidak disertai dengan tanda bukti pengiriman maupun tanda bukti penerimaan yang diterima oleh pihak Para Penggugat;
12. Bahwa Para Penggugat telah mengajukan Upaya Administrasi berupa Keberatan pada tanggal tanggal 08 Februari 2023 kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah, dan diterima pada tanggal yang sama (*vide* bukti P-2), dan terhadap keberatan tersebut pihak Tergugat tidak merespon sama sekali, kemudian Para Penggugat mendaftarkan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 23 Mei 2023;

13. Bahwa para SHGB Para Penggugat telah diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun berakhir haknya pada tahun 2038, namun karena alasan yang pada pokoknya perpanjangan SHGB mengandung cacat administrasi dikarenakan tanpa memperoleh izin terlebih dahulu dari Pemerintah Kota Semarang sebagai Pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun (objek sengketa, *vide* bukti T-1=P-1=T.II.Int-7, huruf w dan x);
14. Bahwa secara faktual, hingga saat ini pihak Para Penggugat masih menguasai secara fisik tanah dan bangunan, sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa, hal ini didasarkan surat peringatan dari Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Semarang tanggal 15 Mei 2023 (*vide* bukti T.II.Int-11) dan tanggal 4 Juli 2023 (*vide* bukti T.II.Int-13), yang menghendaki Para Penggugat untuk mengkosongkan lahan dan bangunan yang ada;
15. Bahwa Para Penggugat merupakan Subjek Hukum (*Naturlijk Persoon*) yang namanya disebutkan objek sengketa ataupun ahli warisnya sebagaimana Ellyta Ekasari Sumarto, Jossie Fabianto Soemarto Dan David Fabianto Soemarto Selaku Ahli Waris Alm. Ny. Lo Kik Tie Alias Ny. Lo Giok Tie berdasarkan Akta Keterangan Waris Nomor 02/VI/2016 tanggal 21 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris Prof. DR. Liliana Tedjosaputro, S.H., M.H., Notaris di Kota Semarang (*vide* bukti P-72), dan Akta Keterangan Hak Waris No. 1/2020, Tanggal 1 Juli 2020, yang dibuat oleh Doktor Maria Nova Lenawati, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Demak (*vide* bukti P-73), Rudyanto Budi Mulyono dan Liliyana Budi Muljono merupakan Ahli Waris dari Alm. Hartono Budi Mulyono alias Hartono Budi Muljono berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris Nomor 2/XI/2021 tanggal 23 November 2021 yang dibuat oleh Notaris Benny Kurniawan Soedarsono, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Semarang (*vide* bukti P-100). Selanjutnya Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri/Niaga/Hi/Tipikor Semarang Nomor 121/Pdt.P/ 2022/PN.Smg., tanggal 01 April 2022 Liliyana Budi Muljono (*vide* bukti P-101);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menguraikan fakta hukum, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangan formalitas gugatan baik yang

dieksepsi maupun yang tidak dieksepsi, dan pokok sengketa dari sisi permasalahan yuridis dengan mendasarkan pada fakta hukum;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat mengajukan Jawabannya pada persidangan secara *e-Court* pada tanggal 13 Juli 2023, dan di dalamnya memuat eksepsi yang menurut Majelis Hakim pada pokoknya terkait :

1. Gugatan Penggugat Daluwarsa (*Exceptio Temporis*);
2. Gugatan Penggugat Yang Diajukan Dalam Gugatan *a quo* Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium Exceptie*);
3. Para Penggugat tidak mempunyai legal standing (*persona standy in judisio*);
4. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur libel*);

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II Intervensi mengajukan Jawabannya pada persidangan secara *e-Court* pada tanggal 20 Juli 2023, dan di dalamnya memuat eksepsi, yang menurut Majelis Hakim pada pokoknya memuat eksepsi :

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Daluarsa;
2. Eksepsi Gugatan Terlalu Dini/Premature “terkait tidak diajukan upaya administrasi;

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi, maka dalam perkara ini pada pokoknya memuat 5 eksepsi yaitu mengenai eksepsi tentang :

1. Gugatan Terlalu Dini/Premature;
2. Gugatan Penggugat Daluwarsa (*Exceptio Temporis*);
3. Gugatan Penggugat Yang Diajukan Dalam Gugatan *a quo* Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium Exceptie*);
4. Para Penggugat tidak mempunyai legal standing (*persona standy in judisio*);
5. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur libel*);

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan formal gugatan yang dieksepsi oleh pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi, maka terlebih dahulu

Majelis Hakim akan mempertimbangkan formal gugatan yang tidak dieksepsi, yaitu terkait kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi :

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara.” Selanjutnya ketentuan dalam Pasal 50, berbunyi: *“Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ditingkat pertama.”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, memberikan batasan yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara adalah :

“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 dalam sengketa ini yang duduk sebagai pihak Para Penggugat adalah Orang (*Naturlijke persoon*), dan yang duduk sebagai pihak Tergugat adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara/Pejabat Pemerintahan yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang Pertanahan, termasuk Hak Guna Bangunan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan demikian telah memenuhi unsur subjek hukum dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa unsur selanjutnya adalah objek sengketanya haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara. Adapun yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yang berbunyi :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal-pasal tersebut di atas, dihubungkan dengan objek sengketa, maka dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Objek sengketa merupakan sebuah penetapan tertulis karena dituangkan dalam bentuk surat keputusan, yakni berupa keputusan Tergugat yang jelas isi dan maksudnya tentang Pembatalan Perpanjangan Hak Guna Bangunan, dan jelas siapa yang mengeluarkannya yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa tengah;
- b. Merupakan keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan *eksekutif*, yakni keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa tengah selaku Pejabat Tata Usaha Negara/Pejabat Pemerintahan yang menjalankan urusan pemerintahan di bidang pertanahan, termasuk Hak Guna Bangunan ;
- c. Keputusan objek sengketa didasarkan pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan AUPB, khususnya peraturan-peraturan dalam bidang pertanahan yang bersifat publik;
- d. Sudah *final* karena objek sengketa tidak perlu lagi keputusan selanjutnya untuk dapat dilaksanakan;
- e. Telah menimbulkan akibat hukum yakni telah menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak yang terkait dengan objek sengketa tersebut;
- f. Keputusan objek sengketa berlaku bagi pihak Para Penggugat karena perpanjangan hak guna bangunannya dibatalkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena objek sengketa diterbitkan di kota Semarang, Jawa Tengah yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, maka secara kompetensi relatif Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa *a quo* memenuhi kriteria sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang tidak termasuk kriteria

Keputusan Tata Usaha Negara yang terkena pengecualian/pembatasan secara langsung, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 49 maupun pengecualian secara tidak langsung, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta yang dimintakan untuk batal atau tidak sah oleh Para Penggugat dalam sengketa *a quo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa ini merupakan Sengketa Tata Usaha Negara yang telah memenuhi kriteria 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, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mempertimbangkan formal gugatan yang tidak dieksepsi oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi terhadap gugatan Para Penggugat, sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat maupun Tergugat II Intervensi satu persatu, sebagai berikut :

Mengenai Eksepsi Tentang Gugatan Terlalu Dini/*Premature* :

Menimbang, bahwa terkait perbantahan dalil para pihak terkait eksepsi ini, baik di dalam jawab-jawaban yang kemudian masing-masing didukung bukti dalam proses pembuktian, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya pihak Tergugat II Intervensi pada pokoknya menyatakan bahwa terhadap penerbitan obyek sengketa, pihak Para Penggugat tidak pernah mengajukan Upaya Administrasi berupa Keberatan ataupun Banding kepada pihak Tergugat atau atasan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman

Hal. 156 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi, mengatur bahwa :

"Pengadilan (Pengadilan Tata Usaha Negara) berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi";

Menimbang, bahwa terkait Upaya Administrasi Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, mengatur sebagai berikut :

Pasal 75 ayat 1 dan 2 :

- 1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau 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.*

Pasal 76 ayat 1 hingga ayat 3 :

- 1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat.*
- 2) Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat.*
- 3) Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan.*

Menimbang, bahwa terhadap pengaturan Upaya Administrasi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 dan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, tidak mengatur apabila keberatan yang diajukan oleh warga masyarakat tidak direspon atau dijawab oleh Tergugat, karenanya praktek Peradilan telah mengisi kekosongan tersebut, demi akses keadilan bagi para pencari keadilan, maka Pengadilan TUN dapat menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan, apabila telah mengajukan keberatan namun tidak direspon atau dijawab oleh pejabat/badan tata usaha negara terkait. Karena praktek peradilan

tersebut telah membentuk kaidah baru, dalam konteks kasus semacam itu gugatan tidak dapat dinyatakan gugatan terlalu dini/*premature*;

Menimbang, bahwa terkait Upaya Administrasi ini diperoleh fakta hukum yaitu bahwa pihak Para Penggugat telah mengajukan Upaya Administrasi berupa keberatan pada tanggal 08 Februari 2023 kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah (*vide* bukti P-2), dan terhadap keberatan tersebut pihak Tergugat tidak merespon sama sekali, kemudian pihak Para Penggugat mendaftarkan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 23 Mei 2023, oleh karenanya pihak Para Penggugat telah mengajukan keberatan namun tidak direspon oleh pihak Tergugat, maka Para Penggugat dapat mengajukan langsung gugatan ke Pengadilan TUN tanpa terlebih dulu mengajukan Banding Administrasi. Dengan demikian terhadap eksepsi gugatan terlalu dini/*prematur* tidak beralasan hukum, dan oleh Majelis Hakim patut untuk dinyatakan ditolak;

Mengenai Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Daluwarsa (*Exceptio Temporis*) :

Menimbang, bahwa terkait perbantahan dalil para pihak terkait eksepsi ini, baik di dalam jawab-jawab yang kemudian masing-masing didukung bukti dalam proses pembuktian, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa objek sengketa ditunjukkan kepada Para Penggugat (*vide* bukti T-1=P-1=T.II.Int-7, halaman terakhir, penyampaian keputusan), sehingga pihak Para Penggugat adalah subjek yang dituju langsung, dengan demikian berlaku ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur bahwa :

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari dihitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

Menimbang, bahwa saat diterima atau diumumkan objek sengketa merupakan faktor utama dalam penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan bagi objek yang dituju langsung, namun berdasarkan fakta hukum diketahui

bahwa pihak Para Penggugat belum pernah menerima objek sengketa, karena objek sengketa belum pernah dikirimkan oleh pihak Tergugat. Disisi lain terdapat Surat Perihal : pemberitahuan atas permohonan Pendaftaran Perpanjangan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan tanggal 01 Februari 2018 dengan isi terkait rencana pembatalan HGB (*vide* bukti T-31 sampai dengan bukti T-37), terdapat pula surat dengan Hal : Pembatalan perpanjangan 13 Hak Guna Bangunan di Kelurahan Purwodinatan yang berada di atas tanah HPL Pemkot Kota Semarang tanggal 31 Desember 2018 (*vide* bukti T-38 sampai dengan bukti T-44), namun terhadap surat-surat tersebut nyata bukan merupakan objek sengketa, disamping itu keberadaan surat-surat tersebut tidak disertai dengan tanda bukti pengiriman maupun tanda bukti penerimaan yang diterima oleh pihak Para Penggugat, sehingga tidak mampu mengubah fakta hukum bahwa pihak Para Penggugat belum pernah menerima objek sengketa;

Menimbang, bahwa pasca Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 tahun 2018, ada penambahan *variable* dalam penghitungan tenggang waktu, yaitu penghitungan administrasi dilakukan sejak Upaya Administrasi ditempuh. Terhadap hal ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa kaidah hukum ini juga dapat digunakan untuk menghitung tenggang waktu pengajuan gugatan, manakala objek sengketa yang dituju langsung untuk pihak Para Penggugat tidak pernah dikirimkan atau diterima oleh Para Penggugat. Pertimbangan ini menitikberatkan pada pencarian kebenaran substansi dan upaya pemberian perlindungan hukum bagi warga masyarakat akibat tidak dilakukannya pengiriman ataupun pengumuman sebagaimana dimaksud pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat mengajukan Upaya Administrasi berupa Keberatan pada tanggal tanggal 08 Februari 2023 kepada pihak Tergugat, dan diterima pada tanggal yang sama (*vide* bukti P-2), dan terhadap keberatan tersebut pihak Tergugat tidak merespon sama sekali, dan dikarenakan pihak Tergugat tidak merespon atau menjawab keberatan Para Penggugat, maka sesuai praktik Peradilan yang telah membentuk kaidah hukum baru, pihak Para

Hal. 159 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

Penggugat dapat mengajukan gugatan langsung ke Pengadilan TUN, tanpa harus menempuh Banding Administrasi. Atas hal tersebut, kemudian pihak Para Penggugat mendaftarkan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 23 Mei 2023, hal ini masih dalam jangka waktu sebagaimana kaidah hukum Pasal 5 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 tahun 2018, yang mengatur bahwa :

“Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administrasi”;

Menimbang, bahwa karena dalam perkara *a quo* pihak Tergugat tidak merespon atau menjawab Upaya Administrasi Keberatan dari Para penggugat, maka dapat dihitung sejak dari Pengiriman Keberatan yang dilakukan Para Penggugat ditambah 10 (sepuluh hari kerja) sebagaimana kewajiban jangka waktu Tergugat harus menjawab keberatan, sebagaimana diatur Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, kemudian dikaitkan dengan tanggal pengajuan gugatan yaitu tanggal 23 Mei 2023, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa pengajuan gugatan masih dalam tenggang waktu pengajuan gugatan. Dengan demikian oleh Majelis Hakim cukup beralasan secara hukum untuk menyatakan eksepsi tentang Gugatan Penggugat Daluwarsa (*Exceptio Temporis*) dinyatakan ditolak;

Mengenai Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Yang Diajukan Dalam Gugatan *a quo* Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium Exceptie*) :

Menimbang, bahwa terkait perbantahan dalil para pihak terkait eksepsi ini, baik di dalam jawab-jawab yang kemudian masing-masing didukung bukti dalam proses pembuktian, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk menentukan, apakah gugatan Para Penggugat kurang pihak atau tidak, mengacu pada ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur bahwa :

“Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata”;

Menimbang, bahwa objek sengketa (*vide* bukti T-1=P-1=T.II.Int-7), diterbitkan oleh pihak Tergugat yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, dan dalam perkara *a quo* objek sengketa tersebut merupakan satu-satunya objek sengketa dan tidak ada objek sengketa yang lain, sehingga pihak Para Penggugat sudah tepat dan benar dalam mendudukan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah sebagai satu-satunya pihak Tergugat. Dengan demikian beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa terhadap eksepsi Gugatan Penggugat Yang Diajukan Dalam Gugatan *a quo* Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium Exceptie*) dinyatakan ditolak;

Mengenai Eksepsi Tentang Para Penggugat tidak mempunyai *legal standing* (*persona standy in judisio*) :

Menimbang, bahwa terkait perbantahan dalil para pihak terkait eksepsi ini, baik di dalam jawab-jawab yang kemudian masing-masing didukung bukti dalam proses pembuktian, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan Kepentingan pihak Para Penggugat dalam mengajukan gugatan, Majelis Hakim mendasarkan pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur :

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi”;

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat merupakan Subjek Hukum orang dalam wujud *Naturlijk Persoon* yang namanya disebutkan objek sengketa ataupun ahli warisnya sebagaimana :

- Ellyta Ekasari Sumarto, Jossie Fabianto Soemarto dan David Fabianto Soemarto Selaku Ahli Waris Alm. Ny. Lo Kik Tie Alias Ny. Lo Giok Tie berdasarkan Akta Keterangan Waris Nomor 02/VI/2016, tanggal 21 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris Prof.DR. Liliانا Tedjosaputro, S.H., M.H., Notaris di Kota Semarang (*vide* bukti P-72), dan Akta Keterangan Hak Waris Nomor 1/2020, tanggal 1 Juli 2020, yang dibuat oleh Doktor Maria Nova Lenawati, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Demak (*vide* bukti P-73);
- Rudyanto Budi Mulyono dan Liliyana Budi Muljono merupakan Ahli Waris dari Alm. Hartono Budi Mulyono alias Hartono Budi Muljono berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris Nomor 2/XI/2021, tanggal 23 November 2021 yang dibuat oleh Notaris Benny Kurniawan Soedarsono, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Semarang (*vide* bukti P-100). Selanjutnya Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri/Niaga/Hi/Tipikor Semarang Nomor 121/Pdt.P/2022/PN.Smg., tanggal 01 April 2022 Liliyana Budi Muljono (*vide* bukti P-101), sehingga Para Penggugat memiliki kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa objek sengketa (*vide* bukti T-1=P-1=T.II.Int-7) pada pokoknya memberikan konsekuensi perpanjangan HGB yang diberikan kepada pihak Para Penggugat dibatalkan, sehingga hal ini merugikan kepentingan Para Penggugat karena tidak dapat memanfaatkan HGB sesuai hak peruntukannya, dengan demikian pihak Para Penggugat memiliki kepentingan yang dirugikan, terlebih berdasarkan fakta hukum secara factual hingga saat ini pihak Para Penggugat masih menguasai secara fisik bidang tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa, hal ini didasarkan atas surat peringatan dari Sekretaris Daerah Pemerintah Kota Semarang tanggal 15 Mei 2023 (*vide* bukti T.II.Int-11) dan tanggal 4 Juli 2023 (*vide* bukti T.II.Int-13) yang menghendaki pihak Para Penggugat untuk mengkosongkan lahan dan bangunan

yang ada, dengan demikian pihak Para Penggugat sangat dirugikan dengan penerbitan objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Penggugat merupakan subjek hukum, yang memiliki kedudukan hukum, sekaligus pihak yang dirugikan karena diterbitkannya objek sengketa *a quo*, maka pihak Para Penggugat memiliki *legal standing* dalam mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan terhadap eksepsi tentang Para Penggugat tidak mempunyai *legal standing* (*persona standy in judisio*) dinyatakan ditolak;

Mengenai Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur libel*) :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan Para Penggugat tidak jelas, tidak cermat dan kabur (*obscuur libel*), maka Majelis Hakim mendasarkan pada Pasal 56 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, untuk menilai apakah gugatan kabur atau sudah jelas;

Menimbang, bahwa Pasal 56 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur bahwa :

Gugatan harus memuat :

- a. *nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat, atau kuasanya;*
- b. *nama jabatan, dan tempat kedudukan tergugat;*
- c. *dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan.*

Menimbang, bahwa mencermati surat gugatan Para Penggugat yang telah dinyatakan sempurna pada Pemeriksaan Persiapan sengketa ini, Majelis Hakim berpendapat gugatan tersebut telah lengkap memuat identitas pihak Para Penggugat yaitu : nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan Para Penggugat, dan telah memuat identitas Tergugat yaitu : nama jabatan, dan tempat kedudukan Tergugat, serta dalam gugatan Para Penggugat telah diuraikan dasar ataupun alasan gugatan dan memuat hal yang diminta untuk diputus, dengan

Hal. 163 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

demikian Gugatan pihak Para Penggugat telah jelas atau tidak kabur karena telah memenuhi unsur Pasal 56 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan terhadap eksepsi tentang gugatan Penggugat tidak jelas, tidak cermat dan kabur (*obscur libel*) dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, dan oleh karena Eksepsi Tergugat dan Eksepsi Tergugat II Intervensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, serta gugatan Para Penggugat secara formal telah sesuai dengan formal gugatan termasuk terhadap formal gugatan yang tidak dieksepsi, maka untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketa, sebagai berikut :

II. DALAM POKOK SENGKETA :

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan (b) Undang-Undang Peratun, maka keabsahan objek sengketa dari segi hukum harus diuji melalui “*apakah penerbitan keputusan yang menjadi objek sengketa oleh Tergugat telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang menjadi dasarnya mencakup aspek kewenangan, prosedur dan substansinya dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) ?*”;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati seluruh proses jawab-jinawab dari para pihak, maka Majelis Hakim berpendapat inti persoalan hukum yang harus diuji dan dinilai dalam sengketa ini adalah :

1. Apakah Tergugat berwenang menerbitkan keputusan objek sengketa *a quo?*;
2. Apakah penerbitan objek sengketa *a quo* telah sesuai prosedur dan substansi hukum dengan Peraturan Perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB);

Mengenai Kewenangan :

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 11 Jo. Pasal 13 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka kewenangan mengenai pendaftaran tanah tersebut

Hal. 164 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

merupakan kewenangan yang bersifat delegatif, yang tidak dapat didelegasikan lebih lanjut kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan, yakni Badan Pertanahan Nasional sebagai pemegang kewenangan asli (atributif) dan Kepala Kantor Pertanahan (Wilayah atau Kabupaten/Kota) sebagai pemegang kewenangan delegasi (*delegans*);

Menimbang, bahwa objek sengketa terkait pembatalan perpanjangan HGB Para Penggugat, sehingga dasar kewenangannya terkait dengan kewenangan pembatalan yang dimiliki oleh Tergugat selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan;

Menimbang, bahwa Pasal 12 huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, yang mengatur bahwa :

“Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai : pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang terdapat cacat hukum dalam penerbitannya”;

Menimbang, bahwa Pasal 26 ayat 2 huruf b Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang mengatur :

*“Kewenangan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
b. Kepala Kantor Wilayah BPN, untuk pemberian hak yang keputusannya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan”;*

Menimbang, bahwa oleh karena HGB maupun perpanjangan HGB Para Penggugat diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, maka dalam pembatalannya, yang berwenang adalah Jabatan Kepala Kantor Wilayah BPN. Dengan demikian Tergugat berwenang dalam menerbitkan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa dikarenakan Tergugat merupakan Pejabat Tata Usaha Negara dalam kaitannya tindakan administrasi pemerintahan objek sengketa

maka untuk selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan, prosedur dan/atau substansi objek sengketa;

Mengenai Prosedur Maupun Substansi Objek Sengketa :

Menimbang, bahwa walaupun Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah, namun karena pengujian di Peradilan Tata Usaha Negara menggunakan Asas pengujian *ex tunc*, yaitu pengujian yang dilakukan oleh Hakim hanya terbatas pada fakta-fakta atau keadaan hukum pada saat KTUN yang disengketakan itu dikeluarkan atau diterbitkan, adapun perubahan fakta dan keadaan hukum tidak ikut dipertimbangkan, sehingga Majelis Hakim tetap menggunakan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara, dan Hak Pengelolaan;

Menimbang, bahwa oleh karena pengujian menggunakan pengujian *ex tunc*, maka terhadap kaidah hukum yang ditimbulkan Putusan Kasasi Nomor : 414 K/Pdt/2021 (*vide* bukti T.II.Int-2) maupun Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 641 OK/Pdt/2022 (*vide* T.II.Int-3) tidak dapat digunakan untuk menguji objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa terkait prosedur pengiriman objek sengketa, sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim mengenai eksepsi tenggang waktu pengajuan gugatan, terdapat fakta bahwa pihak Para Penggugat belum pernah menerima objek sengketa, karena objek sengketa belum pernah dikirimkan oleh pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 48 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata

Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang mengatur bahwa :

“Keputusan pemberian, perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan atau keputusan penolakan pemberian, perpanjangan, atau pembaharuan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (5), Pasal 38 ayat (3) dan Pasal 39 ayat (3) dan Pasal 43 disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak”;

Menimbang, bahwa seharusnya objek sengketa yang berupa pembatalan perpanjangan HGB juga didasarkan pada Pasal 48 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, agar terjaminnya keputusan tersebut kepada yang berhak. Namun hal itu tidak dilakukan oleh pihak Tergugat, sehingga dengan demikian secara prosedural Tindakan Tergugat bertentangan dengan ketentuan pasal 48 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999;

Menimbang, bahwa mencermati objek sengketa, konsideran membaca angka 1 (*vide* bukti T-1= P-1=T.II.Int-7) penerbitan objek sengketa didasarkan atas surat Kepala Kantor Pertanahan Nomor : 851/600-33.74/II/2018, tanggal 26 Februari 2018 (*vide* bukti T-2 = P-3, romawi II), seharusnya apabila surat tersebut dijadikan salah satu dasar penerbitan objek sengketa, maka seharusnya surat Nomor : 851/600-33.74/II/2018 harus memuat informasi yang akurat dan benar baik secara fisik maupun secara yuridis;

Menimbang, bahwa mencermati lebih lanjut surat Kepala Kantor Pertanahan Nomor : 851/600-33.74/II/2018, tanggal 26 Februari 2018 Perihal : Permohonan Pembatalan Perpanjangan 13 Hak Guna Bangunan terletak di Kelurahan Purwodinatan yang berada di atas HPL Pemkot Semarang (*vide* bukti T-2=P-3, romawi II), maka Majelis Hakim memperoleh fakta hukum bahwa surat tersebut menunjuk pada Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 54/Pdt.G/2012/PN Smg., tanggal 6 Juli 2012 *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 3/PDT/2013/PT.SMG., tanggal 10 April 2013 *Juncto* Putusan Mahkamah Agung

Republik Indonesia Nomor : 2717 K/Pdt/2013, tanggal 20 Oktober 2014, yang telah berkekuatan hukum tetap (*vide* bukti P-4, P-5, P-6), padahal Putusan tersebut (*vide* bukti P-4, P-5, P-6) memiliki subjek dan objek yang berbeda dengan sengketa ini;

Menimbang, bahwa subjek dalam putusan perkara Nomor : 54/Pdt.G/2012/PN.Smg., *Jo.* putusan perkara Nomor : 3/PDT/2013/PT.SMG., *Jo.* putusan perkara Nomor : 2717 K/Pdt/2013, Enny Karnawati dan Ny. Didit Budi Rahajeng dan objeknya adalah berada di Desa Sampangan, Kecamatan Gajah Mungkur (*vide* bukti P-4, P-5, P-6), sehingga memuat data fisik dan data yuridis yang tidak memiliki relevansi sama sekali dengan informasi yang dibutuhkan dalam pembatalan perpanjangan HGB pihak Para Penggugat;

Menimbang, bahwa penggunaan informasi yang tidak benar, tidak lengkap dan tidak relevan, menunjukkan bahwa pihak Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak memeriksa lebih lanjut kelayakan permohonan pembatalan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 112 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang mengatur bahwa :

"Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut sebelum diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Menimbang bahwa selain bertentangan dengan ketentuan Pasal 112 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, tindakan pihak Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa yang mendasarkan pada permohonan yang memuat informasi-informasi yang tidak benar, tidak lengkap dan tidak relevan juga bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, yaitu asas 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;

Menimbang, bahwa Hak Guna Bangunan Para Penggugat diidentifikasi oleh pihak Tergugat di atas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun Tercatat Atas Nama Pemerintah Kota Madya Daerah Tingkat II Semarang Terletak Di Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah (*vide* bukti T-15=T.II.Int-4), hal itu yang menjadikan dasar pokok penerbitan objek sengketa, karena pihak Para Penggugat dalam melakukan perpanjangan HGB tanpa memperoleh izin terlebih dahulu dari Pemerintah Kota Semarang sebagai pemegang Hak Pengelolaan (*vide* bukti T-1=P-1=T.II.Int-7, huruf w). Hal ini memberikan pertanyaan substansial yang mendasar yaitu “apakah HGB Para Penggugat secara hukum masih di atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun?”;

Menimbang, bahwa atas pertanyaan tersebut, maka Majelis Hakim mendasarkan pada objek sengketa, (*vide* bukti T-1=P-1=T.II.Int-7, huruf c) yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamanwinangun berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK 550.2/1316/I/4371/33.92, tanggal 08 Februari 1993 (*vide* bukti T-45) dan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor SK 550.2/1317/I/4372/33.92, tanggal 08 Februari 1993 (*vide* T-46) sebagian tanah HPL No. 1/Tamanwinangun seluas 1.482 M², dan tanah seluas 1.603 M² telah dimatikan dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaja (objek sengketa, *vide* bukti T-1=P-1=T.II.Int-7, huruf c);

Menimbang, bahwa berdasarkan huruf c objek sengketa (*vide* bukti T-1=P-1=T.II.Int-7) diperoleh fakta bahwa HPL No. 1/Tamanwiangun Atas Nama Pemerintah Kota Madya Daerah Tingkat II Semarang, sebagian masih eksis secara hukum, namun sebagian sudah dimatikan dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaja, dimana kemudian tanah yang diberikan kepada PT. Pratama

Pratama Eradjaja terwujud dalam Sertifikat Hak Guna Nomor : 642/Tamanwinangun, seluas 1.482 M² atas nama PT Pratama Eradjaja, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 643/Tamanwinangun, seluas 1.603 M² atas nama PT Pratama Eradjaja (objek sengketa, *vide* bukti T-1=P-1=T.II.Int-7 huruf d), dan selanjutnya diterbitkan sertifikat masing-masing atas nama Para Penggugat setelah dilakukan Jual-Beli (*vide* bukti P-7 Jo. P-8, P-9 Jo. P-10, P-11 Jo. P-12, P-28 Jo. P-29, P-45 Jo. P-46, P-54, P-55, P-56, P-61 Jo. P-62, P-74 Jo. P-75, P-81 Jo. P-82, P-86 Jo. P-87);

Menimbang, bahwa berdasarkan objek sengketa (*vide* bukti T-1=P-1=T.II.Int-7, huruf c dan d) diketahui bahwa secara hukum HGB Para Penggugat berasal dari sebagian tanah HPL No. 1/Tamanwinangun, seluas 1.482 M² dan tanah seluas 1.603 M² yang telah dimatikan dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaja, sehingga sudah terpisah dengan HPL No. 1/Tamanwinangun, dan atas dasar ini maka Perpanjangan HGB Para Penggugat tidak memerlukan izin lagi dari Pemerintah Kota Semarang sebagai pemegang Hak Pengelolaan;

Menimbang, bahwa dari penyusunan objek sengketa juga dapat dimaknai bahwa pada Konsideran huruf c dan d objek sengketa bertentangan dengan huruf w, dimana dari huruf c dan d, didapat suatu kaidah keputusan bahwa HGB Para Penggugat sudah tidak termasuk bagian dari HPL No. 1/Tamanwinangun, karena sudah dimatikan dan diberikan kepada PT. Pratama Eradjaja, sedangkan dari huruf w objek sengketa diperoleh kaidah keputusan bahwa HGB Para Penggugat masih menjadi bagian dari HPL No. 1/Tamanwinangun. Oleh karena itu dari pembentukan suatu keputusan, hal ini menunjukkan dasar keputusan objek sengketa saling bertentangan, dan tidak ada keajegan/kejelasan yang tidak mencerminkan kepastian hukum, disamping itu juga bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik yaitu asas kepastian hukum, yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan, sehingga oleh karena itu Majelis Hakim berkeyakinan bahwa dalam penerbitan objek sengketa *a quo* oleh pihak Tergugat terdapat Cacat Administrasi baik secara prosedural maupun substansi;

Hal. 170 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, maka pihak Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa bertentangan dengan kaidah hukum Pasal 48 dan Pasal 112 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu asas kecermatan dan kepastian hukum, oleh karenanya layak secara hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, membatalkan dan mencabut objek sengketa, karena Cacat Administrasi;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menyatakan Gugatan Para Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Jo. Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagai pihak yang dinyatakan kalah dalam sengketa *a quo*, maka pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang digunakan dalam pemeriksaan sengketa ini, yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa dengan demikian segala alat bukti yang diajukan para pihak telah seluruhnya dipertimbangkan, akan tetapi hanya alat bukti yang relevan dan memiliki kadar penilaian cukup secara obyektif saja yang dijadikan dasar pertimbangan pengadilan untuk memutuskan sengketa ini, namun demikian alat-alat bukti tersebut tetap terlampir dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan dan dimasukkan dalam berkas sengketa ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, dengan diucapkannya Putusan secara elektronik, maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan, dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh Para Pihak dan dilakukan sidang terbuka untuk umum;

Mengingat, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Jis.* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

M E N G A D I L I :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK SENGKETA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor : 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 tentang Pembatalan Perpanjangan :
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Foeng Tjie Sioe;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas Nama Foeng Tji Sioe;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas Nama Yunus Anwar Dahulu Bang Poo An;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Wong Hera Wijaya;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten;

- Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee);
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Muljono Dahulu Oei Soe Hwa;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Liliyana Budi Mulyono; Dan
 - Hak Guna Bangunan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar, diatas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/TamanWinangun Tercatat Atas Nama Pemerintah Kota Madya Daerah Tingkat II Semarang Terletak Di Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Karena Cacat Administrasi;
3. Mewajibkan TERGUGAT mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 05/Pbt/BPN.33/XII/2018 tanggal 12 Desember 2018 tentang Pembatalan Perpanjangan :
- Hak Guna Bangunan Nomor 1129/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas nama Foeng Tjie Sioe;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1135/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas Nama Foeng Tji Sioe;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1130/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Foeng Tjie Sioe;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1142/Kelurahan Purwodinatan Tercatat atas Nama Yunus Anwar Dahulu Bang Poo An;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1090/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Wong Hera Wijaya;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1089/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten;

- Hak Guna Bangunan Nomor 1099/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Tshai She Ten;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1098/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Lo Giok Tie (Lo Kik Tee);
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1104/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono Dahulu Oei Soe Hwa;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 790/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Mulyono;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 1105/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Hartono Budi Muljono Dahulu Oei Soe Hwa;
 - Hak Guna Bangunan Nomor 729/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Liliyana Budi Mulyono; Dan
 - Hak Guna Bangunan Nomor 732/Kelurahan Purwodinatan Tercatat Atas Nama Yunus Anwar, diatas Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/TamanWinangun Tercatat Atas Nama Pemerintah Kota Madya Daerah Tingkat II Semarang Terletak Di Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Karena Cacat Administrasi;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp. 410.500,- (*Empat Ratus Sepuluh Lima Ratus Rupiah*);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang secara mufakat pada hari **Senin** tanggal **2 Oktober 2023**, oleh kami **JOSIANO LEO HALIWELA. S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **KUSUMA FIRDAUS, S.H., M.H.**, dan **TRISOKO SUGENG SULISTYO, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, pada hari **RABU** tanggal **11 Oktober 2023** oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh **YOS BUDI SANTOSO, S.H., M.H.**, selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum

Para Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi secara elektronik.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

dto

dto

KUSUMA FIRDAUS, S.H., M.H.

JOSIANO LEO HALIWELA. S.H.

dto

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

PANITERA PENGGANTI,

dto

YOS BUDI SANTOSO, S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG. :-----

1. Biaya ATK.....	Rp. 225.000,-
2. Biaya Panggilan.....	Rp. 85.500,-
3. PNBP.....	Rp. 80.000,-
4. Meterai Putusan	Rp. 10.000,-
5. Meterai Putusan Sela.....	Rp. <u>10.000,- +</u>
J U M L A H	Rp. 410.500,-

(Empat Ratus Sepuluh Lima Ratus Rupiah).

Hal. 175 dari 175 Halaman, Putusan Perkara Nomor : 37/G/2023/PTUN.SMG.

