

**P U T U S A N**  
**Nomor : 94/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 tingkat pertama dengan acara biasa melalui persidangan secara elektronik (*e-court*), telah mengambil putusan sebagai berikut dibawah ini, dalam sengketa antara:

**MULYADI**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal di Jalan Gedongsongo Timur Nomor 4 RT. 001 RW. 001, Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 025/SKK/ADV-REFFENDI/XII/2023, tanggal 7 Desember 2023, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. REFFENDI PURWANTO, S.H.,M.H;
2. ARIE C. SISWAWIRA DIRGANTARA, S.H;

Keduanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Penasehat Hukum, pada Kantor Advokat “REFFENDI And PARTNERS” Corporate Law & Legal Consultant, beralamat di Jalan Sri Kuncoro II Nomor 49 RT. 007 RW. 003 Kelurahan Kalibanteng Kulon, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, Email: [wira.iwa86@gmail.com](mailto:wira.iwa86@gmail.com);

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

**WALIKOTA SEMARANG**, tempat kedudukan di Jalan Pemuda No. 148 Kelurahan Sekayu, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: B/251/100.3.11.3/II/2024, tanggal 6 Februari 2024 memberika kuasa kepada:

1. Nama : DIAH SUPARTININGTIAS, S.H.,M.Kn;

- NIP : 19671023 199401 2 001;  
Jabatan : Plt. Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Semarang;
2. Nama : BUDI SETYO RACHMAT, S.E;  
NIP : 19671205 199803 1 005;  
Jabatan : Kepala Bidang Penyelenggaraan Layanan Perizinan III Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu;
3. Nama : Wundri Ajisari, S.H.,LL.M.,M.H;  
NIP : 19840608 200903 2 006;  
Jabatan : Sub. Koordinator Bagian Bantuan Hukum dan HAM pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Semarang;
4. Nama : IENAS SOFIA PATRADIANISA, S.H;  
NIP : 19911105 202203 2 009;  
Jabatan : Analis Advokasi Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Semarang;
5. Nama : TAMARISCHA PRADHIPTA, S.H;  
NIP : 19990922 202203 2 005;  
Jabatan : Analis Advokasi Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Semarang;
6. Nama : KIRANA EDENELA, S.H;  
NIP : 20000612 12202321 2 001  
Jabatan : Penyuluh Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Semarang;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil pada Pemerintah Kota Semarang dengan alamat di Jalan Pemuda Nomor 148, Kota Semarang dan alamat domisili elektronik [setda.baghukum2018@gmail.com](mailto:setda.baghukum2018@gmail.com);

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut telah membaca;

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 94/PEN-DIS/2023/PTUN.SMG tanggal 15 Desember 2023 tentang Dismissal Proses;
- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 94/PEN-MH/2023/PTUN.SMG tanggal 15 Desember 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini;
- Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 94/PEN-PPJS/2023/PTUN.SMG tanggal 15 Desember 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 94/PEN-PP/2023/PTUN.SMG tanggal 15 Desember 2023 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
- Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 94/PEN-HS/2023/PTUN.SMG tanggal 13 Februari 2024 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Sidang yang terbuka untuk umum;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan serta telah mendengarkan keterangan saksi dari Para Pihak dalam persidangan;

#### **TENTANG DUDUK SENGKETA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan melalui kuasanya dengan surat gugatannya tertanggal 13 Desember 2023, yang telah didaftarkan melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) sebagaimana dimaksud dalam Perma Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, pada Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 15 Desember 2023 dibawah Register Perkara Nomor : 94/G/2023/PTUN.SMG dan telah dilakukan perbaikan gugatan dan surat kuasa pada hari Selasa, tanggal 13 Pebruari 2024, telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

## **A. OBYEK SENGKETA**

Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor: 644.2/1497/BPPT/VIII/2016 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan kepada IRAWAN YUWONO tanggal 30 Agustus 2016;

## **B. KEWENANGAN PENGADILAN**

1. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 47** Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa : “ Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”;
2. Bahwa Obyek Sengketa merupakan Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu: “ Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ”
3. Bahwa unsur-unsur dari Keputusan Tata Usaha Negara dikaitkan dengan Keputusan obyek sengketa tersebut adalah sebagai berikut :
  - a. Penetapan Tertulis

Bahwa menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, penetapan tertulis ( *beschikking* ) dirumuskan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

Dalam penjelasannya mengenai pengertian Penetapan Tertulis hanya mengutarakan pengertian “Istilah Penetapan Tertulis” menunjuk pada isi dan bukan kepada bentuk yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

Persyaratan tertulis itu diharuskan hanya untuk kemudahan segi pembuktian.

Bahwa Obyek Sengketa perkara *a quo* merupakan Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat selaku Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

b. Bersifat Konkret

Bahwa obyek sengketa dalam gugatan Tata Usaha Negara ini telah bersifat konkret karena nyata-nyata dibuat Tergugat, tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan sebagaimana yang tertuang dalam Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor: 644.2/1497/BPPT/VIII/2016 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan kepada IRAWAN YUWONO tanggal 30 Agustus 2016;

c. Bersifat Individual

Bahwa surat keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan tata usaha negara dalam perkara ini bersifat individual karena tidak ditujukan untuk umum melainkan jelas peruntukannya bagi pihak-pihak tertentu, yaitu ditujukan kepada IRAWAN YUWONO;

d. Bersifat Final

Bahwa surat keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat yang menjadi sengketa tata usaha negara dalam perkara ini telah bersifat final karena sudah tidak memerlukan persetujuan dari instansi lainnya, sehingga sudah bersifat definitif dan telah menimbulkan akibat hukum;

4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan: “ Keputusan Pemerintahan yang juga

disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah Ketetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam Penyelenggaraan Pemerintahan”;

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan: “ Dengan berlakunya undang-undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai :
  - a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
  - b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Eksekutif, Legislatif, Yudikatif, dan Penyelenggara Negara lainnya;
  - c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
  - d. Bersifat final dalam arti luas;
  - e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
  - f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat;
6. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, Obyek Sengketa merupakan Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat selaku Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
7. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 54 Undang-Undang Republik

Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 1 angka 18 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus, serta menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara *a quo* sesuai wilayah hukum tempat kedudukan Tergugat;

### C. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRASI

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan: “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;
2. Bahwa mengenai perhitungan tenggang waktu tersebut diatur menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia ( SEMA RI ) Nomor 3 Tahun 2015 menyatakan : tenggang waktu 90 hari untuk mengajukan gugatan bagi Pihak Ketiga yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang semula dihitung sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut diubah menjadi dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik ( PERMA RI ) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif menyebutkan: “Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut”;

4. Bahwa selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik ( PERMA RI ) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif menyebutkan: “Tenggang waktu pengajuan Gugatan di pengadilan dihitung 90 ( sembilan puluh ) hari sejak keputusan atas Upaya Administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian Upaya Administratif ”;
5. Bahwa mengacu pada ketentuan tersebut di atas, Penggugat sebagai pemilik tanah Kavling No.48 terletak di Jalan WR. Supratman Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah berdasarkan Surat Penunjukan dari Kantor Agraria No.01/NS/I/U/78 tahun 1968/1969 dan Penggugat sekaligus sebagai Pihak Ketiga yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara pada tanggal 27 Oktober 2023 baru pertama kali mengetahui saat adanya pemasangan **plang** bertuliskan Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor : 648.1/1403/BPPT/IMB/VIII/2016 tanggal 19 Agustus 2016, Pemilik IRAWAN YUWONO, Lokasi Jalan WR. Supratman, Manyaran, Semarang Barat, Luas 494 m<sup>2</sup> yang dipasang di atas sebidang tanah terletak di Jalan WR. Supratman, Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Jalan WR. Supratman
  - Sebelah Timur : Jalan
  - Sebelah Selatan : Jalan Gedongsongo Timur IV
  - Sebelah Barat : Gereja Isa Almasih
6. Bahwa walaupun secara faktual obyek sengketa berupa Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor: 648.1/1403/BPPT/IMB/VIII/2016 tanggal 19 Agustus 2016, Pemilik IRAWAN YUWONO, Lokasi Jalan WR. Supratman, Manyaran, Semarang Barat, Luas 494 m<sup>2</sup>, namun setelah dikonfirmasi kepada Tergugat saat sidang Pemeriksaan Persiapan ke 5 pada tanggal 30 Januari 2024 ternyata Obyek Sengketa *a quo* adalah

Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor : 644.2/1497/BPPT/VIII/2016 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan kepada IRAWAN YUWONO tanggal 30 Agustus 2016 yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 30 Agustus 2016, namun Penggugat baru pertama kali mengetahui obyek sengketa setelah ada pemasangan **plang** pada tanggal 27 Oktober 2023 karena plang baru dipasang sekitar bulan September 2023 dan pada sekitar bulan Agustus tahun 2016 sampai dengan bulan September tahun 2023 tidak ada pembangunan bangunan gedung di lokasi sebidang tanah terletak di Jalan WR. Supratman, Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah;

7. Bahwa dengan adanya pembangunan gedung di atas sebidang tanah terletak di Jalan WR. Supratman, Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang yang dipasang **plang** bertuliskan obyek sengketa tersebut, maka Penggugat mengajukan surat pengaduan kepada Tergugat tanggal 27 Oktober 2023 yang dikirim oleh anak Penggugat bernama Kingditho Wulanesa Mahardika dan diterima oleh Cholifa selaku staf/pegawai Tergugat dengan bukti tanda terima dari Tergugat tanggal 30 Oktober 2023, dan selanjutnya pada tanggal 6 November 2024 Kingditho Wulanesa Mahardika ( anak Penggugat ) membawa surat tanda terima tertanggal 30 Oktober 2023 ke Kantor Pemerintah Kota Semarang, setelah dicek di komputer milik Pemerintah Kota Semarang, surat pengaduan Penggugat tercatat No. B/2634 Ka.Distaru ( 2-11/2023 ) 648.1/6058 dan kemudian ditulis di bukti tanda terima tersebut, namun sejak adanya surat pengaduan sampai dengan sekarang Tergugat tidak menanggapi. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 huruf c dan Pasal 7 huruf d Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung yang berbunyi sebagai berikut :
  - Pasal 6 huruf c: “ Berdasarkan wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Walikota bertanggungjawab atas: c. Pelayanan

pengaduan dan fasilitasi penyelesaian kasus dan/atau sengketa bangunan gedung dan bangun bangunan ”;

- Pasal 7 huruf d: “ Dalam rangka penyelenggaraan bangunan gedung, Walikota berkewajiban: d. Menerima dan menindaklanjuti pengaduan atau laporan atau masalah penyelenggaraan bangunan gedung dan bangun bangunan sesuai dengan prosedur yang berlaku”;
8. Bahwa isi surat pengaduan dari Penggugat tersebut pada intinya menyatakan: Penggugat keberatan atas diterbitkannya Obyek Sengketa oleh Tergugat yang terbit pada tanggal 30 Agustus 2016 di atas bidang tanah milik Penggugat asal harta peninggalan bapak kandung Penggugat bernama SAPON sebagaimana Surat Penunjukan dari Kantor Agraria No.01/NS/I/U/78 tahun 1968/1969 dan di dalam surat pengaduan tersebut pada intinya Penggugat mohon kepada Tergugat agar membatalkan dan mencabut Obyek Sengketa karena diterbitkan di atas tanah milik Penggugat;
  9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (4), ayat (5), dan ayat (7) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan berbunyi sebagai berikut :
    - Pasal 77 ayat (4):“ Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 ( sepuluh ) hari kerja”;
    - Pasal 77 ayat (5): “ Dalam hal badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan.”;
    - Pasal 77 ayat (7): “ 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).”;
  10. Bahwa sampai dengan gugatan perkara *a quo* diajukan oleh Penggugat pada tanggal 13 Desember 2023, atau lebih dari 15 ( lima belas ) hari kerja Tergugat tidak menyelesaikan keberatan atas surat yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 27 Oktober 2023 yang diterima oleh Tergugat pada tanggal 30 Oktober 2023, maka dari itu Penggugat mengajukan

Gugatan Sengketa *a quo* kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang.;

11. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* ini masih dalam tenggang waktu 90 hari dihitung sejak Tergugat menerima Upaya Administratif dari Penggugat pada tanggal 30 Oktober 2023 dan Tergugat tidak menyelesaikan keberatan atas Upaya Administratif dari Penggugat sebagaimana Surat Tanda Terima dari Tergugat tertanggal 30 Oktober 2023, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia ( SEMA RI ) Nomor 3 Tahun 2015 jo. Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik ( PERMA RI ) Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif jo. Pasal 77 ayat (4), ayat (5), dan ayat (7) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

**D. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN**

1. Bahwa Penggugat merasa dirugikan karena Penggugat sebagai pemilik bidang tanah berasal dari harta peninggalan bapak kandung Penggugat bernama SAPON terletak di Jalan WR. Supratman, Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah sebagaimana Surat Penunjukan dari Kantor Agraria No.01/NS/I/U/78 tahun 1968/1969;
2. Bahwa dahulu bapak kandung Penggugat bernama SAPON telah menguasai bidang tanah untuk usaha usaha batu bata dan orang tua Penggugat sejak tahun 1975 membayar pajak sebagaimana bukti Tanda

Pembayaran IPEDA Tahun 1975/1976 No. Kohir / F : 578 atas nama Wajib IPEDA : SAPON;

3. Bahwa setelah bapak kandung Penggugat meninggal dunia pada tanggal 5 November 1977, bidang tanah terletak di Jalan WR. Supratman, Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah dikuasai oleh Penggugat dengan diberi pagar keliling dari seng dan sebagian bidang tanah ditanami pohon pisang dan sebagian lagi digunakan untuk tempat usaha Penggugat mengumpulkan barang-barang rosok sampai awal tahun 2016;
4. Bahwa sekitar awal tahun 2016 bidang tanah milik Penggugat tersebut telah diserobot oleh IRAWAN YUWONO dengan meminta bantuan Satuan Polisi Pamong Praja ( Satpol PP ) Kota Semarang dengan cara merobohkan pagar seng yang didirikan mengelilingi bidang tanah milik Penggugat dan IRAWAN YUWONO beserta Satuan Polisi Pamong Praja Kota Semarang mengeluarkan barang-barang rosok milik Penggugat secara paksa yang berada di lokasi bidang tanah tersebut;
5. Bahwa atas kejadian tersebut, Penggugat bersama dengan ibu kandung dan 5 saudara kandungnya merupakan anak kandung dari almarhum SAPON mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Semarang dengan register perkara Nomor : 341/Pdt.G/2016/PN.Smg antara Penggugat selaku Ahli Waris Sah dari almarhum SAPON dan kawan-kawan melawan IRAWAN YUWONO dan kawan-kawan mengenai gugatan kepemilikan hak atas sebidang tanah kavling 48 terletak di Jalan WR. Supratman Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah dan telah diputus tanggal 14 Desember 2016 dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut:

#### MENGADILI

- 1) Mengabulkan eksepsi Tergugat II;
- 2) Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;

3) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.031.000,- ( Satu Juta Tiga Puluh Satu Ribu Rupiah );

6. Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 341/Pdt.G/2016/PN.Smg, maka Penggugat mengajukan upaya hukum banding di Pengadilan Tinggi Semarang dengan register perkara Nomor : 177/PDT/2017/PT.Smg dan telah diputus tanggal 19 Juli 2017 dengan amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

#### MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 341/Pdt.G/2016/PN.Smg tanggal 5 Desember 2016;

#### MENGADILI SENDIRI

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding sebesar Rp.150.000,- ( Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah );

7. Bahwa atas Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 177/PDT/2017/PT.Smg tanggal 19 Juli 2017, maka Penggugat mengajukan upaya hukum kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan register perkara Nomor : 1271 K /Pdt/2018 dan telah diputus tanggal 30 Juli 2018 dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut :

#### MENGADILI

- 1) Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. MULYADI bin SAPON, 2. SURIPAH binti SAPON, 3. RUBINI binti SAPON, 4. KUNCORO SANTOSO bin SAPON, 5. LUGIYATI binti SAPON, 6. GIYANTO bin SAPON dan 7. MUSIYEM tersebut;

- 2) Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah);
8. Bahwa pada saat terjadi sengketa kepemilikan hak atas tanah tersebut di Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara perdata Nomor : 341/Pdt.G/2016/PN.Smg antara Penggugat selaku Ahli Waris Sah dari almarhum SAPON dan kawan-kawan melawan IRAWAN YUWONO dan kawan-kawan, ternyata Tergugat telah menerbitkan obyek sengketa pada tanggal 30 Agustus 2016 atas sebidang tanah kavling No.48 terletak di Jalan WR. Supratman Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah atas nama IRAWAN YUWONO seluas 494 m<sup>2</sup>; .
9. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat memproses dan menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan yang berdasarkan permohonan IRAWAN YUWONO yang ditujukan di lokasi sebidang tanah kavling No.48 terletak di Jalan WR. Supratman Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang yang masih dalam kondisi sengketa kepemilikan hak atas tanahnya, hal ini diperjelas dengan Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : UP.04.05/7361-33.74/X/2023 tanggal 02 Oktober 2023 menerangkan pengembalian berkas Pendaftaran Tanah Kota Lengkap ( PTKL ) yang didaftarkan melalui Satgas PTKL dengan perincian dan alasan bidang tanah yang dimaksud tumpang tindih dengan Hak Milik Nomor 2530 / Kelurahan Manyaran, maka dengan demikian perbuatan Tergugat tersebut sangat merugikan hak Penggugat untuk menggunakan atau memakai tanah tersebut menjadi terampas dan hilang;
10. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah mengeluarkan obyek sengketa sangat merugikan Penggugat, maka gugatan ini diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan:

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

#### E. POSITA ( DASAR GUGATAN )

Bahwa adapun yang menjadi dasar hukum diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat selaku Ahli Waris Almarhum SAPON sebagai pemilik atas sebidang tanah terletak di Jalan WR. Supratman, Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan WR. Supratman
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Selatan : Jalan Gedongsongo Timur IV
- Sebelah Barat : Gereja Isa Almasih

berdasarkan Surat Penunjukan dari Kantor Agraria No.01/NS/I/U/78 tahun 1968/1969 atas nama SAPON;

2. Bahwa pada tahun 2016 terjadi penyerobotan dan penguasaan secara paksa dan melawan hukum atas sebidang tanah terletak di Jalan WR. Supratman, Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah yang dilakukan oleh IRAWAN YUWONO. Atas perbuatan penguasaan tanah terletak di Jalan WR. Supratman kavling Nomor 48 tersebut, maka Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang dengan register perkara Nomor : 341/Pdt.G/2016/PN.Smg antara Penggugat selaku Ahli Waris Sah dari almarhum SAPON dan kawan-kawan melawan IRAWAN YUWONO dan kawan-kawan mengenai gugatan kepemilikan hak atas sebidang tanah kavling 48 terletak di Jalan WR. Supratman Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah

dan telah diputus tanggal 14 Desember 2016 dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

- 4). Mengabulkan eksepsi Tergugat II;
  - 5). Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;
  - 6). Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.031.000,- ( Satu Juta Tiga Puluh Satu Ribu Rupiah );
3. Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 341/Pdt.G/2016/PN.Smg, maka Penggugat mengajukan upaya hukum banding di Pengadilan Tinggi Semarang dengan register perkara Nomor : 177/PDT/2017/PT.Smg dan telah diputus tanggal 19 Juli 2017 dengan amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 341/Pdt.G/2016/PN.Smg tanggal 5 Desember 2016;

MENGADILI SENDIRI

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
  - Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding sebesar Rp.150.000,- ( Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah );
4. Bahwa atas Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor : 177/PDT/2017/PT.Smg tanggal 19 Juli 2017, maka Penggugat mengajukan upaya hukum kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan register perkara Nomor : 1271 K /Pdt/2018 dan telah diputus tanggal 30 Juli 2018 dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut :

## MENGADILI

- 3) Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. MULYADI bin SAPON, 2. SURIPAH binti SAPON, 3. RUBINI binti SAPON, 4. KUNCORO SANTOSO bin SAPON, 5. LUGIYATI binti SAPON, 6. GIYANTO bin SAPON dan 7. MUSIYEM tersebut;
- 4) Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000,- ( Lima Ratus Ribu Rupiah);
5. Bahwa pada saat terjadi sengketa kepemilikan hak atas tanah tersebut di Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara perdata Nomor : 341/Pdt.G/2016/PN.Smg antara Penggugat selaku Ahli Waris Sah dari almarhum SAPON dan kawan-kawan melawan IRAWAN YUWONO dan kawan-kawan, ternyata Tergugat telah menerbitkan obyek sengketa pada tanggal 30 Agustus 2016 atas sebidang tanah kavling No.48 terletak di Jalan WR. Supratman Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah atas nama IRAWAN YUWONO seluas 494 m<sup>2</sup>; .
6. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat memproses dan menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan yang berdasarkan permohonan IRAWAN YUWONO yang ditujukan di lokasi sebidang tanah kavling No.48 terletak di Jalan WR. Supratman Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang yang masih dalam kondisi sengketa kepemilikan hak atas tanahnya, hal ini diperjelas dengan Surat dari Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : UP.04.05/7361-33.74/X/2023 tanggal 02 Oktober 2023 menerangkan pengembalian berkas Pendaftaran Tanah Kota Lengkap ( PTKL ) yang didaftarkan melalui Satgas PTKL dengan perincian dan alasan bidang tanah yang dimaksud tumpang tindih dengan Hak Milik Nomor 2530 / Kelurahan Manyaran, maka dengan demikian perbuatan Tergugat tersebut sangat merugikan hak Penggugat untuk menggunakan atau memakai tanah tersebut menjadi terampas dan hilang;

7. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah mengeluarkan obyek sengketa sangat merugikan Penggugat, maka gugatan ini diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :
  - (2) Alasan yang dapat digunakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :
    - a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
    - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;
8. Bahwa sebagaimana alasan Penggugat tersebut perbuatan Tergugat ternyata dalam mengeluarkan obyek sengketa telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 23 ayat (1) huruf b Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung yang menyatakan :
  - (1) Permohonan IMB ditangguhkan penyelesaiannya apabila:
    - b. terjadi sengketa hukum
9. Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan obyek sengketa tersebut telah bertentangan dengan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung sebab menurut ketentuan Pasal 23 ayat (1) huruf b ini semestinya Tergugat menangguhkan penerbitan obyek sengketa karena ada sengketa kepemilikan hak atas tanah tersebut, sehingga perbuatan Tergugat menimbulkan ketidakadilan dan kerugian bagi Penggugat;
10. Bahwa obyek sengketa yang diterbitkan pada tanggal 30 Agustus 2016 tersebut baru digunakan oleh IRAWAN YUWONO pada bulan Oktober 2023 untuk izin membangun bangunan gedung terletak di Jalan WR. Supratman Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, maka seharusnya Tergugat Membatalkan / Mencabut obyek sengketa tersebut karena IRAWAN YUWONO sebagai Pemegang IMB

baru melakukan pekerjaan pembangunan bangunan gedung terhitung ± 7 tahun setelah obyek sengketa diterbitkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (1) huruf c Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung yang menyatakan :

(1) Walikota dapat membatalkan / mencabut IMB apabila:

c. dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal IMB itu diterbitkan, pemegang IMB masih belum melakukan pekerjaan;

11. Bahwa selain itu, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2710/Kelurahan Manyaran atas nama IRAWAN YUWONO sebagai salah satu syarat permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diajukan oleh IRAWAN YUWONO kepada Tergugat telah terjadi peralihan hak / dibalik nama menjadi atas nama ARDI CANDRA dan sertifikat tersebut telah ditingkatkan haknya dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2710/Kelurahan Manyaran menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2530/Kelurahan Manyaran atas nama ARDI CANDRA;
12. Bahwa penerbitan Obyek Sengketa tersebut bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 347 ayat (2), Pasal 348 huruf b dan Pasal 349 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung karena masih didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi.;
13. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak menangguhkan dan/atau membatalkan/ mencabut obyek sengketa yang baru digunakan oleh IRAWAN YUWONO pada bulan Oktober 2023 untuk membangun bangunan gedung terletak di Jalan WR. Supratman Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, maka Tergugat tidak melaksanakan ASAS KEPASTIAN HUKUM sebagaimana dimaksud dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana diatur dalam penjelasan Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

yang menyatakan : Yang dimaksud dengan “asas kepastian hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

14. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa telah sangat merugikan Penggugat dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tidak melaksanakan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik ( AUPB ), khususnya ASAS KEPASTIAN HUKUM, maka obyek sengketa tersebut beralasan untuk dinyatakan batal atau tidak sah dan selanjutnya mewajibkan Tergugat untuk mencabut obyek sengketa tersebut;

#### F. PERMOHONAN PENUNDAAN

1. Bahwa Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* ternyata telah dilaksanakan pembangunan gedung sejak bulan Oktober 2023 di atas sebidang tanah terletak di Jalan WR. Supratman Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang sampai sekarang, sehingga terdapat keadaan yang mendesak;
2. Bahwa apabila Obyek Sengketa dibiarkan pembangunannya sampai selesai, maka Penggugat akan sangat dirugikan / terdapat keadaan yang sulit untuk dikembalikan, dipulihkan seperti keadaan semula, fakta tersebut di atas telah memenuhi ketentuan Pasal 67 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:
  - Pasal 67 ayat (2): “Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.”;
  - Pasal 67 ayat (3): “Permohonan sebagaimana dimaksud ayat (2) dapat diajukan sekaligus dalam gugatan dan dapat diputus terlebih dahulu dari pokok sengketanya.”
  - Pasal 67 ayat (4): “Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2):

- a. dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan.”
  - b. tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut.”
3. Bahwa oleh karenanya Penggugat mohon agar diterbitkan Penetapan yang berisi perintah kepada Tergugat agar menunda pelaksanaan Obyek Sengketa dalam perkara *a quo* sampai putusan memperoleh kekuatan hukum tetap.;

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini, dan kiranya berkenan untuk memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

#### PETITUM

##### I. DALAM PENUNDAAN

- Mengabulkan permohonan penundaan pelaksanaan keputusan tata usaha negara atas obyek sengketa yang diajukan oleh Penggugat;
- Mewajibkan Tergugat untuk menunda daya berlaku Keputusan Tata Usaha Negara berupa Izin Mendirikan Bangunan atas nama IRAWAN YUWONO berdasarkan Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor : 644.2/1497/BPPT/VIII/2016 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan kepada IRAWAN YUWONO tanggal 30 Agustus 2016 sampai putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;

##### II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan BATAL atau TIDAK SAH Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor : 644.2/1497/BPPT/VIII/2016 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan kepada IRAWAN YUWONO tanggal 30 Agustus 2016;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor : 644.2/1497/BPPT/VIII/2016 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan kepada IRAWAN YUWONO tanggal 30 Agustus 2016;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari Perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Jawaban melalui persidangan secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 27 Februari 2024 dengan mengemukakan hal- hal pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*);

1. Bahwa objek sengketa adalah Surat Keputusan Wali Kota Semarang Nomor 644.2/1497/BPPT/VIII/2016 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan kepada IRAWAN YUWONO tanggal 30 Agustus 2016;
2. Bahwa pada persidangan tanggal 13 Februari 2024 diketahui melalui keterangan Sdr. Irawan Yuwono jika bidang tanah sebagaimana tertera dalam objek sengketa telah dilakukan jual beli dengan Sdr. Ardi Chandra beberapa tahun setelah objek sengketa diterbitkan;
3. Bahwa meninjau dari subjek dalam objek sengketa maka sudah sepatutnya Penggugat menarik Irawan Yuwono dan Ardi Chandra selaku pihak yang berkaitan langsung dengan objek sengketa, namun Penggugat dalam gugatannya hanya menarik Wali Kota Semarang;
4. Bahwa menurut keterangan dari Penggugat bidang tanah pada objek sengketa merupakan bidang tanah dari peninggalan/warisan dari orang tua kandung Penggugat atas nama SAPON yang apabila ditinjau dari putusan nomor 1271 K/Pdt/2018 *jo.* putusan nomor 177 / Pdt / 2017 / PT SMG *jo.* putusan nomor 341/Pdt.G/2016/PN Smg diketahui ahli waris dari SAPON yaitu Mulyadi bin Sapon, Suripah

binti Sapon, Rubini binti Sapon, Kuncoro Santoso bin Sapon, Lugiyati binti Sapon, Giyanto bin Sapon, dan Musiyem;

5. Bahwa dengan tidak ditariknya pihak – pihak yang terlibat dalam rangkaian peristiwa hukum tersebut diatas maka gugatan yang diajukan menjadi kurang pihak (Plurium Litis Consortium);
6. Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, maka sudah sepatutnya pihak yang terlibat dalam rangkaian peristiwa hukum sebagai pihak dalam perkara a quo. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 621 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1977 Jo. No. 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975. Untuk lebih jelasnya, TERGUGAT akan mengutip kaidah hukum dari Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 621 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1977 Jo. No. 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 sebagai berikut:

“Semua pihak harus digugat, harus lengkap, jika tidak maka gugatan cacat formil”;

7. Bahwa oleh karena gugatan a quo kurang pihak sepatutnya atau setidak-tidaknya gugatan penggugat ditolak atau tidak diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

#### B. GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA

1. Bahwa berdasarkan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan tata Usaha Negara yang telah beberap kali diubah dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undnag-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan tata Usaha Negara disebutkan “gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau 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 objek sengketa a quo telah terbit pada 30 Agustus 2016, sedangkan gugatan a quo baru diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 13 Desember 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 13 Desember 2023 telah daluwarsa 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*).

#### C. GUGATAN PREMATUR

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

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa apa yang termuat dalam Eksepsi mohon kiranya terbaca kembali secara mutatis mutandis dalam Pokok Perkara ini;
3. Bahwa proses penerbitan objek sengketa telah diperiksa, dikaji, dan dievaluasi sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan dan Gedung dan peraturan perundang – undangan lain yang berlaku yang mana salah satu dasar penerbitan objek sengketa adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2710/Manyaran atas nama Irawan Yuwono yang masih berlaku dan tidak pernah dibatalkan;
4. Bahwa dalam proses penerbitan objek sengketa, Tergugat tidak mengetahui hal – hal berkaitan dengan penyerobotan hak atas tanah ataupun sengketa kepemilikan antara Ahli Waris Alm. Sapon dengan Irawan Yuwono;

5. Bahwa atas bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2710/Manyaran atas nama Irawan Yuwono telah terjadi jual beli dengan Ardi Candra dan telah ditingkatkan haknya dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2710/Manyaran menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2530/Manyaran atas nama Ardi Candra;
6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas tidak ada perbuatan Tergugat yang melanggar Asas – Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan karena seluruh prosedur sebagaimana diatur dalam peraturan perundang – undangan;

Berdasarkan pada dalil-dalil dan uraian-uraian sebagaimana dikemukakan diatas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

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

B. DALAM POKOK PERKARA :

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

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya  
(*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Penggugat telah menyampaikan Repliknya tertanggal 5 Maret 2024 pada persidangan secara elektronik (*e-court*) tanggal 5 Maret 2024 dan telah diverifikasi oleh Majelis/Hakim, dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 13 Maret 2024 pada persidangan secara elektronik (*e-*

*court*) tanggal 13 Maret 2024 dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim, selanjutnya Replik dan Duplik tersebut selengkapnya terlampir dalam berita acara persidangan merupakan satu kesatuan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa fotokopi surat-surat yang ditandai P – 1 sampai dengan P – 17 yang telah dimateraikan dengan cukup dan telah pula dicocokkan dengan aslinya, print out atau salinan putusan, sebagaimana diuraikan secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan, sehingga secara formal dapat dijadikan alat bukti yang sah sebagai berikut:

1. P - 1 : Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3374130202640003 atas nama Mulyadi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. P - 2 : Surat Keterangan Ahli Waris Almarhum Sapon, tanggal 23 Agustus 2023 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. P - 3 : Plang bertuliskan Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor: 648.1/1403/BPPT/IMB/VIII/2016, tanggal 19 Agustus 2016, Pemilik Irawan Yuwono, Lokasi Jl. WR Supratman, Manyaran, Semarang Barat, Luas 494 m<sup>2</sup> (fotokopi sesuai dengan print out);
4. P - 4 : Salinan Resmi Putusan Nomor 341/Pdt.G/2016/PN Smg , tanggal 14 Desember 2016 (fotokopi sesuai dengan salinan putusan);
5. P - 5 : Salinan Resmi Putusan Nomor 177/Pdt/2017/PT SMG, tanggal 19 Juli 2017 (fotokopi sesuai dengan salinan putusan);
6. P - 6 : Salinan Resmi Putusan Nomor 1271 K/Pdt/2018, tanggal 30 Juli 2018 (fotokopi sesuai dengan salinan putusan);
7. P - 7 : Tanda Terima Surat Pengaduan dari Mulyadi, tanggal 27 September 2023 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. P - 8 : Surat Ketua Ajudikasi Tim II Pendaftaran Tanah Kota Lengkap Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: UP.04.05/7361-33.74/X/2023, tanggal 02 Oktober 2023, Perihal Pengembalian Berkas Pendaftaran Tanah Kota

Lengkap (PTKL) Tahun 2023 (fotokopi sesuai dengan aslinya);

9. P - 9 : Surat Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: 7614/Und-33.74.MP.01.01/X/2023, tanggal 11 Oktober 2023, hal Klarifikasi (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. P - 10 : Gambar Situasi bidang tanah yang terletak di WR Supratman (fotokopi sesuai dengan aslinya);
11. P - 11 : Surat Pengaduan dari Mulyadi kepada Walikota Semarang tanggal 27 Oktober 2023 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. P - 12 : Tanda Terima dari Pemerintah Kota Semarang tertanggal 30 Oktober 2023 kepada Mulyadi atas suratnya tanggal 27 Oktober 2023, perihal pengaduan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. P - 13 : Foto Lokasi Plang Obyek Sengketa tanggal 10 Oktober 2023 (fotokopi sesuai dengan print out foto);
14. P - 14 : Foto Lokasi Plang Obyek Sengketa tanggal 11 Oktober 2023 (fotokopi sesuai dengan print out foto);
15. P - 15 : Foto Lokasi Plang Obyek Sengketa tanggal 12 Oktober 2023 (fotokopi sesuai dengan print out foto);
16. P - 16 : Foto Lokasi Plang Obyek Sengketa Tampak Depan tanggal 29 Maret 2024 (fotokopi sesuai dengan print out foto);
17. P - 17 : Foto Lokasi Plang Obyek Sengketa Tampak Belakang tanggal 29 Maret 2024 (fotokopi sesuai dengan print out foto);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang ditandai T – 1 sampai dengan T – 12 yang telah dimateraikan dengan cukup dan telah pula dicocokkan dengan fotokopinya, aslinya, asli elektronik atau hasil print out sebagaimana diuraikan secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan, sehingga secara formal dapat dijadikan alat bukti yang sah sebagai berikut:

1. T - 1 : Keputusan Walikota Semarang Nomor: 644.2/1497/BPPT/

- VIII/2016 Tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Kepada Irawan Yuwono , tanggal 30 Agustus 2016 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. T - 2 : Keterangan Rencana Kota Nomor: 591/3049/DTKP/VIII/2014, tanggal 28 Agustus 2014 beserta lampiran (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
  3. T - 3 : Laporan Perhitungan Struktur Ruko Jalan WR. Supratman, CV. Artriska, tanggal 13 Juli 2016 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
  4. T - 4 : Laporan Penelitian Tanah Ruko Jl. WR Supratman No. 48 RT.01 RW. 01 Kel.Manyaran Kec. Semarang Barat Semarang Jawa Tengah (Fakultas Teknik, Progam Studi Teknik Sipil Laboratorium Mekanika Tanah UNIKA Soegijapranata), tanggal 28 Juli 2016 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
  5. T - 5 : Permohonan Ijin Irawan Yuwono kepada Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang Nomor 648.1/1403/BPPT/IMB/VIII/2016, tanggal 19 Agustus 2016 beserta lampiran (fotokopi sesuai dengan aslinya);
  6. T - 6 : Surat Tanda Setoran Uang Ke BPD Jawa Tengah No. 1488/B/2016, tanggal 30 Agustus 2016, Berita Acara Pengecekan Lapangan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dengan check list lampiran persyaratan Ijin Mendirikan Bangunan a.n Irawan Yuwono tanggal 19 Agustus 2016 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
  7. T - 7 : Berita Acara Tim Teknis Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Gedung Nomor: 1491/77/1403/VIII/2016, tanggal 29 Agustus 2016 beserta lampiran (fotokopi sesuai dengan aslinya);
  8. T - 8 : Keterangan Rencana Kota Nomor: 591/2081/DISTARU/IX/2023, 5 September 2023 ( fotokopi sesuai dengan aslinya);

9. T – 9 : Surat Kepala Dinas Penataan Ruang Kota Semarang Nomor: 640/K2-134/IX/2023, tanggal 25 September 2023, perihal Surat Peringatan (SP 1) (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10. T – 10 : Surat Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: 7629/Und-33.74.MP.01.01/X/2023, tanggal 11 Oktober 2023, hal Klarifikasi (fotokopi sesuai dengan aslinya elektronik)
11. T – 11 : Surat Kepala Dinas Penataan Ruang Pemerintah Kota Semarang Nomor: B/266/600.1.15/IV/2024, tanggal 2 April 2024, perihal Surat Peringatan Penghentian (SP 2) dan Pemasangan Tanda Pengawasan beserta lampiran (fotokopi sesuai dengan aslinya elektronik dan lampiran sesuai fotokopi);
12. T – 12 : Hasil Analisis Terhadap Surat Perihal Pengaduan tanggal 27 Oktober 2023 dari Mulyadi Kepada Walikota Semarang terhadap Pemilik Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 6481/1403/BPPT/IMB/VIII/2016, tanggal 19 Agustus 2016 atas nama Irawan Yuwono seluas ± 494 M<sup>2</sup> terletak di Jalan WR. Supratman RT. 001 RW. 001, Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan aslinya hasil print out);

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat di dalam persidangan mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agama/kepercayaannya yang bernama: NGADIMAN dan AFICK SATRIA NUGROHO keterangan selengkapnya sebagaimana tercantum di dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan dalam putusan ini pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi NGADIMAN, memberikan keterangan pada pokoknya:
  - Bahwa saksi, dihadirkan dalam perkara ini kaitannya sebagai warga setempat;

- Bahwa jarak rumah saksi dengan Penggugat ada  $\pm$  100 meter;
- Bahwa saksi beda RT kalau saksi RT. 02 sedangkan Penggugat RT. 01 satu RT dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tinggal di Gedongsongo sejak lahir tahun 1969 sampai berumah tangga;
- Bahwa Penggugat bertempat tinggal sejak kecil ikut orang tuanya sampai berumah tangga (sekarang);
- Bahwa namanya orang tua Penggugat Pak Sapon;
- Bahwa dulu tempat tinggal orang tua Penggugat untuk usaha bata;
- Bahwa sekarang usaha Penggugat jual beli barang bekas;
- Bahwa Penggugat melakukan usahanya dirumah orang tuanya (Pak Sapon);
- Bahwa saudara Penggugat ada 6 saudara;
- Bahwa tempat tinggal Penggugat dalam satu lokasi dengan adiknya yang usahanya konter, Pakan burung Kuncoro itu saja;
- Bahwa untuk aktifitas jual beli rongsokan Penggugat tempatnya yang sekarang dibangun (tempat sengketa);
- Bahwa posisi jalan Gedongsongo dengan Jalan WR. Supratman dekat;
- Bahwa lokasi tempat rongsokan Penggugat di jalan besar;
- Bahwa aktifitas usaha Penggugat ada dilokasi tempat tersebut sedangkan penyimpanan tidak disitu karena ada sengketa (permasalahan);
- Bahwa lokasi tersebut dibuat bangunan;
- Bahwa saksi mengetahui pembangunan yang dilakukan pihak ketiga baru-baru ini tahun 2023;
- Bahwa bangunannya sekarang seperti gudang tetapi belum sepenuhnya jadi dan bangunannya dibuat satu lantai;
- Bahwa dulunya bangunan itu selagi dibangun ditutup seng namun sekarang sudah dibuka sengnya;
- Bahwa tempat tersebut bersebelahan dengan gereja;
- Bahwa jaraknya ada 20 meter antara rumah Penggugat dengan lokasi yang dibangun;

- Bahwa rumahnya Penggugat ada di Gedongsongo sedangkan usahanya ada di Jalan WR Supratman;
  - Bahwa saksi dan Penggugat tinggalnya sama-sama di Gedongsongo;
  - Bahwa lokasi tanahnya yang dibuat untuk usaha batubata oleh Bapaknya Penggugat tanahnya yang ada di WR. Supratman;
  - Bahwa pernah ada Satpol PP yang membongkar bangunan Penggugat;
  - Bahwa pelaksanaan pembongkaran bangunan Penggugat yang dilakukan oleh Satpol PP pada tahun 2016, cuma tanggalnya saksi kurang tahu, dan dilakukan berapa orang saksi juga kurang tahu, yang saksi ingat waktunya siang hari;
  - Bahwa saksi lihat sendiri reaksi dari Penggugat ketika itu marah pada saat Satpol PP datang dilokasi rumah Penggugat dengan cara mencabut pagar;
  - Bahwa posisi rumah Penggugat bersebelahan dengan usahanya;
  - Bahwa jaraknya tanah (bangunan) itu dari rumah saksi ada 100 meter namun tanah itu nomornya saksi tidak tahu;
  - Bahwa posisi tanah Penggugat untuk usahanya berada di depan dengan batasannya Jalan WR. Supratman sedangkan belakang untuk rumahnya berbatasan dengan Jalan Gedongsongo;
2. Saksi AFICK SATRIA NUGROHO, memberikan keterangan pada pokoknya:
- Bahwa saksi pernah lihat kalau disitu dipasang plang IMB atas Irawan Yuwono yang merupakan obyek sengketa dalam perkara ini namun secara detail saksi tidak tahu karena dari awal perizinan saksi tidak tahu;
  - Bahwa aktifitas pembangunan gedung itu ada di wilayah saksi;
  - Bahwa tahunya kalau ditengah itu dilakukan pembangunan gedung surat dari BPN yang ditujukan kepada Ardi Chandra dengan alamat yang dimaksud namun dilokasi tidak ada yang terima surat tersebut lalu oleh petugas pengiriman surat atas nama Ardi Chandra itu diberikan kepada RT setempat;

- Bahwa tindak lanjutnya setelah saksi dapat surat pemanggilan atas nama Ardi Chandra dari BPN itu saksi melakukan pemanggilan kepada Ardi Chandra secara lisan;
- Bahwa saksi sudah 2 kali melakukan komunikasi dengan Ardi Chandra;
- Bahwa saksi melakukan komunikasi dengan Ardi Chandra berkaitan dengan surat dari BPN Kota Semarang pertama pada tahun 2023 dan yang kedua sekitar Januari 2024;
- Bahwa isi dari pemanggilan yang kedua sekitar Januari 2024 untuk Ardi Chandra yaitu pembuatan jalan dibelakang yang mana ada warga yang keberatan;
- Bahwa keberatan yang dilakukan oleh Warga setempat yang ditujukan kepada Ardi Chandra mengenai akses pintu belakang untuk kendaraan bukan untuk kendaraan roda 4 atau kendaraan besar lainnya pertama keberatan warga dilakukan secara lisan karena tidak ada tindak lanjutnya kemudian keberatan dilakukan secara tertulis;
- Bahwa berkaitan dengan Perizinan IMB saksi pernah menanyakan kepada Ardi Chandra dan Ardi Chandra bilang sudah ada perizinannya;
- Bahwa saksi mengetahui adanya Plang dilokasi tanah tersebut sejak April 2023 ketika itu saksi sudah menjadi Ketua RT;
- Bahwa didalam Plang tertera proses pembangunan dimulai yaitu sekitar September Oktober 2023;
- Bahwa saksi harus berhenti baru tahu kalau disitu dipasang Plang IMB namun kalau sambil jalan tidak tahu;
- Bahwa keluhan dari warga saksi sampaikan kepada Ardi Chandra;
- Bahwa tindakan yang dilakukan saksi terhadap bangunan siskamling yang rusak saksi panggil mandornya untuk memperbaikinya;
- Bahwa kondisi bangunan itu sekarang pembangunan sudah 95 %, dua lantai dan sudah ada pengecatan dibangun itu;
- Bahwa bangunan itu diperuntukan untuk usaha ruko/ gudang kata Ardi Chandra kalau kedepannya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi ketemu dengan Ardi Chandra dirumah saksi terkait surat saksi yang ditujukan kepada Ardi Chandra;

- Bahwa saksi tahu rumahnya Ardi Chandra di Tanah Mas Semarang;
- Bahwa seluruh warga RT. 02 RW. 01, termasuk Penggugat yang mengajukan keberatan untuk akses jalan pada pintu belakang;
- Bahwa plang yang terpasang selama ini dilokasi pembangunan sudah hilang/ tidak kelihatan lagi;
- Bahwa saksi terakhir lihat plang itu masih terpasang Januari 2024;
- Bahwa Plang yang terpasang selama ini dilokasi bangunan fotonya seperti (Bukti P - 14);
- Bahwa Ardi Chandra pernah datang kerumah saksi dengan didampingi 3 orang;
- Bahwa Ardi Chandra datang kerumah saksi sekitar Januari 2024;
- Bahwa sertifikat HGB atas nama Irawan Yuwono sudah ditingkatkan haknya/ diterbitkan kepemilikannya Ardi Chandra;
- Bahwa tindakan yang diambil setelah mengetahui bahwa IMB yang digunakan itu masih atas nama Irawan Yuwono yaitu memanggil Ardi Chandra selaku pemilik tanah untuk membuat IMB yang baru;
- Bahwa data yang dilampirkan pada saat mengurus IMB atas nama Irawan Yuwono;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat di dalam persidangan mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agama/kepercayaannya yang bernama: KANTI LESTARI, SH, ARIS DARYANTO dan TRANSISKA LUIS MARINA, ST.,MM, keterangan selengkapnya sebagaimana tercantum di dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan dalam putusan ini pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi KANTI LESTARI, SH memberikan keterangan pada pokoknya:
  - Bahwa saksi kaitannya dengan permasalahan ini yaitu dengan wilayah yang ada didalam perkara ini;
  - Bahwa saksi menjabat sebagai Lurah di Manyaran sejak Oktober 2022 sampai sekarang;
  - Bahwa saksi, sebelum menjabat Lurah di Manyaran jabatan saksi sebagai Kasi Pemerintahan pada Kantor Kecamatan;

- Bahwa Jalan WR. Supratman masih termasuk Wilayah Kelurahan Manyaran;
  - Bahwa saksi membetulkan adanya permohonan Letter C yang diajukan oleh Penggugat atas sebidang tanah di RT. 01 RW. 01 Kelurahan Manyaran yang letaknya di Jalan WR. Supratman;
  - Bahwa yang dimohonkan oleh Penggugat saat itu surat letter C saja;
  - Bahwa alasan yang dimohonkan surat letter C untuk mengajukan permohonan Sertipikat Hak Milik;
  - Bahwa Penggugat sudah mendapat jawaban dari pihak Kelurahan berupa surat;
  - Bahwa didalam berkas di Kelurahan Manyaran ada surat penunjukan hilang makanya Penggugat meminta data data yang terdahulu yang pernah ada untuk diajukan untuk pemohonan hak;
  - Bahwa saksi pernah terima pemohonan Letter C dari Penggugat;
  - Bahwa saksi dari awal lewat sudah ada proses pembangunan, untuk sekarang sudah jadi gedung;
  - Bahwa Penggugat mengajukan permohonan Letter C sekali;
  - Bahwa Penggugat mengajukan permohonan Letter C tanggalnya lupa tahunnya 2023;
  - Bahwa jawaban dari saksi berkaitan dengan permohonan Letter C dari Penggugat yang mau ditingkat haknya menjadi Hak Milik yaitu sebelum menjawab saksi berkoordinasi dengan BPN Semarang berkaitan dengan hal tersebut;
  - Bahwa saksi pernah dapat surat dari BPN mengenai mediasi antara Penggugat dengan Ardi Chandra;
  - Bahwa hasil dari mediasi tersebut hasilnya pemindahan hak saja dari Irawan Yuwono sebagai penjual kepada Ardi Chandra sebagai Pembeli;
  - Bahwa saksi mengatakan hubungan antara Irawan Yuwono dengan Ardi Chandra baik-baik saja;
  - Bahwa betul obyek sengketa yang menjadi permasalahan ini berlokasi di Jalan WR. Supratman;
2. Saksi ARIS DARYANTO, memberikan keterangan pada pokoknya:

- Bahwa saksi pekerjaannya dibagian PTSP Pemkot Semarang;
- Bahwa saksi di bagian PTSP Pemkot Semarang sejak tahun 2017;
- Bahwa saksi tugasnya di PTSP Pemkot Semarang memeriksa kelengkapan IMB;
- Bahwa saksi mendapat data-data berkas dari IMB dari ruang arsip;
- Bahwa saksi pernah mengetahui sendiri IMB atas nama Irawan Yuwono;
- Bahwa kalau IMB suatu bangunan tidak sesuai dengan tujuannya yaitu dengan cara melakukan pengaduan di Dinas Tata Ruang;
- Bahwa surat pengaduan yang dibuat oleh seseorang itu Distaru (Dinas Tata Ruang) juga mendapat tembusannya;
- Bahwa persyaratan untuk mengajukan permohonan IMB yaitu mengisi isi formulir IMB yang diketahui Lurah dan Camat, fotokopi KTP, sertipikat, KRK (Keterangan Rencana Kota);
- Bahwa formulirnya seperti yang ada di Bukti T – 5 yang ada di PTSP Pemkot Semarang;
- Bahwa saksi mengatakan yang mengisi formulir tersebut Pemohon IMB;
- Bahwa kalau persyaratannya untuk mengajukan permohonan IMB lengkap bisa diproses;
- Bahwa persyaratan antara perizinan untuk Ruko dan Rumah beda;
- Bahwa IMB atas nama Irawan Yuwono peruntukannya untuk pembangunan ruko;
- Bahwa terkait izin mendirikan bangunan atas nama Irawan Yuwono kepada Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang , untuk klausul-klausul yang menentukan diktum, dasar hukum di Perda Kota Semarang;
- Bahwa setelah IMB terbit dalam jangka waktu 6 (enam), Pemegang ijin tidak / belum melaksanakan kegiatan pembangunan sesuai dengan perencanaan dan ketentuan yang ditetapkan maka IMB batal kalau tidak ada laporan ke Pemkot;
- Bahwa semua IMB ada klausul seperti itu;
- Bahwa sebelumnya bangunan itu didirikan dengan IMB atas nama Irawan Yuwono bisa diajukan IMB atas nama Ardi Chadra;

- Bahwa terkait dengan IMB yang terdapat peralihan hak / perubahan kepemilikan bisa diperpanjang bila tidak ada perubahan luasan tanah dan bentuknya;
  - Bahwa kepemilikan IMB bisa dirubah kepemilikannya tetapi harus mengajukan permohonan IMB lagi dari awal lagi;
  - Bahwa orang yang membeli bidang tanah yang ada dilokasi yang sama dengan IMB atas nama pemilik nama bisa meneruskan asal tidak merubah bentuk dan perluasan tanah itu;
  - Bahwa dasar hukum penerbitan IMB ada di Perda Kota Semarang;
  - Bahwa alasannya Dinas Tata Kota dan Perumahan (Distaru) telah menempelkan tulisan di Plang bahwa bangunan ini dalam pengawasan karena bangunan yang dimaksud tidak mempunyai IMB;
  - Bahwa tulisan yang ada di Plang itu tulisan baru;
3. Saksi TRANSISKA LUIS MARINA, ST.,MM, memberikan keterangan pada pokoknya:
- Bahwa saksi bekerja di Dinas Tata ruang sejak tahun 2017;
  - Bahwa saksi bergerak dalam bidang tata bangunan di Dinas Tata Ruang;
  - Bahwa saksi tugasnya melakukan klarifikasi permohonan IMB, rekomendasi teknis, MOU dari Distaru, fungsi bangunan;
  - Bahwa syaratnya IMB Gedung salah satunya ada Berita Acara Tim Teknis dari Dinas Tata Ruang;
  - Bahwa cara mengajukan permohonan IMB aturan lama yaitu mengajukan secara manual dengan mengisi formulir dari Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang lalu melengkapi syarat-syarat administrasi, gambar teknis mengajukan bangunan, KRK;
  - Bahwa terkait dengan pencabutan IBM yang sudah diterbitkan yaitu melalui rekomendasi dari Distaru (Dinas Tata Ruang), IMB dikeluarkan dari BPPTSP (Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu);
  - Bahwa Distaru diikutsertakan dalam pertimbangan dalam pencabutan IMB;

- Bahwa pernah Distaru melakukan peringatan terhadap IMB atas nama Irawan Yuwono yaitu dengan cara tim saksi datang kelokasi pada Bulan September 2023 untuk memberikan peringatan I;
- Bahwa di IMB atas Irawan Yuwono tertera tahun diterbitkannya yaitu tahun 2016;
- Bahwa surat peringatan I dibuat tujuannya memberi klarifikasi terhadap aktifitas pembangunannya;
- Bahwa sebelum dibuat SP I (Surat Peringatan I) sebelumnya pemilikan bangunan sudah diberi undangan terlebih dahulu;
- Bahwa setelah SP I diberikan kepada pemilik bangunan setelah diteliti dari data yang ada pemilik bangunan (Ardi Chandra) telah mengajukan KRK;
- Bahwa yang dilakukan oleh saksi ketika ada aduan dari Penggugat supaya untuk mencermati IMB atas nama Irawan Yuwono saksi melakukan rapat interen dengan bagian bangunan dan tata ruang;
- Bahwa sekarang KRK atas Ardi Chandra sudah terbit;
- Bahwa langkah yang sudah diambil oleh saksi yaitu rutin koordinasi dengan bagian Hukum lalu melayangkan SP2 di Bulan April 2024 yang ditujukan langsung ke Lokasi dengan cara memberi stiker tanda dalam pengawasan;
- Bahwa tujuan dan maksud Distaru memberi stiker tanda pengawasan untuk memberi peringatan bahwa IMB sudah kadaluarsa ada didalam Perda Pemilik bangunan;
- Bahwa yang mendasari SP I itu Surat Kepala Distaru Pemkot Semarang;
- Bahwa stiker pengawasan bisa dilepas setelah ada pengajuan PBG (Persetujuan Bangunan Gedung) baru;
- Bahwa syaratnya PBG (Persetujuan Bangunan Gedung) yang harus dipenuhi harus ada KRK (keterangan Rencana Kota);
- Bahwa tenggang waktu antara SP 1, SP2 dan SP 3 yang ada di Peraturan Walikota Semarang ada 7 hari;
- Bahwa apabila sipemohon tidak mengajukan IMB baru maka IMB nya dianggap gugur;

- Bahwa pengajuan PGB dapat dilihat di Peraturan Walikota;
- Bahwa diatas obyek sengketa ini ada KRK atas nama Ardi Chandra;
- Bahwa apabila dilokasi sudah dipasang stiker dalam pengawasa oleh Dinas Tata Ruang namun sipemilik gedung masih melakukan bangunan lalu sanksi apa yang diambil oleh Distaru menurut Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 /2012 Pasal 13 setelah diterbitkan SP II maka bisa menyusul SP III;
- Bahwa Ardi Chandra datang ke Kantor Distaru Pemkot Semarang pada tanggal 4 April 2024;

Menimbang, bahwa dalam persidangan secara elektronik (e-court) pada tanggal 29 April 2024 Tergugat telah menyerahkan kesimpulannya tertanggal 29 April 2024 dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim sedangkan Penggugat tidak mengajukan Kesimpulannya pada persidangan yang telah ditentukan, Kesimpulan dari Tergugat selengkapnya sebagaimana tercantum di dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang telah diuraikan dan tercantum di dalam Berita Acara Pemeriksaan persiapan dan Berita Acara Persidangan secara elektronik (e-court) merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan secara elektronik (e-court);

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah

Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor: 644.2/1497/BPPT/VIII/2016 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan kepada IRAWAN YUWONO tanggal 30 Agustus 2016 (lihat : bukti T-1);

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 27 Februari 2024 yang disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan dan atas Jawaban Tergugat tersebut; Penggugat mengajukan Replik tertanggal 5 Maret 2024 yang disampaikan dalam persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, kemudian setelah dicermati, pada pokoknya menolak Jawaban Tergugat tersebut dan tetap pada Gugatan semula, selengkapnya telah terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 13 Maret 2024 yang disampaikan dalam persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, kemudian setelah dicermati, pada pokoknya menolak Replik Penggugat dan tetap pada Jawaban semula; setelah Majelis Hakim mencermati Jawaban pada pokoknya selain memuat bantahan terhadap pokok sengketa, memuat pula eksepsi, sehingga sebelum mempertimbangkan pokok sengketa, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa agar tidak mengulangi hal yang sama terhadap dalil-dalil yang menjadi alasan eksepsi Tergugat maka Majelis Hakim tidak akan menguraikannya lagi dalam pertimbangan hukum mengenai eksepsi ini kecuali pokok-pokoknya,

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya tertanggal 27 Februari 2024, Tergugat mengajukan 3 (tiga) eksepsi sebagaiberikut:

A. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa sepatutnya Penggugat menarik Irawan Yuwono dan Ardi Chandra selaku pihak yang berkaitan langsung dengan objek sengketa, namun Penggugat dalam gugatannya hanya menarik Walikota Semarang;

B. Gugatan Penggugat Daluwarsa;

Bahwa objek sengketa a quo telah terbit pada 30 Agustus 2016, sedangkan gugatan a quo baru diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara pada

tanggal 13 Desember 2023 sehingga sudah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan tata usaha negara *a quo*;

C. Gugatan Prematur;

Bahwa terhadap penerbitan objek sengketa Penggugat tidak pernah mengajukan upaya administratif berupa Keberatan maupun banding kepada Tergugat atau Atasan Tergugat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkaranya terlebih dahulu akan dipertimbangkan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat sebagai berikut :

**Ad.A. Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*):**

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 63 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 mengatur :

Sebelum pemeriksaan pokok sengketa dimulai, Hakim wajib mengadakan Pemeriksaan Persiapan untuk melengkapi gugatan yang kurang jelas

Menimbang, bahwa telah diadakan Pemeriksaan Persiapan sebanyak 7 (tujuh) kali untuk memperbaiki gugatan dan melengkapinya gugatan secara formal, termasuk juga memanggil pihak ketiga yang terkait dalam sengketa ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal; 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah memanggil pihak yang Namanya tercantum dalam objek sengketa yaitu Irawan Yuwono melalui surat tercatat dengan panggilan patut sebanyak 3 (tiga) kali, dan pernah hadir dalam Pemeriksaan Persiapan ke-7 dan menyatakan bahwa SHM dimana terdapat Ijin Mendirikan Bangunan telah dijual sekitar bulan Juni 2019 kepada Ardi Chandra dan Irawan Yuwono juga menyampaikan tidak akan mengajukan permohonan sebagai pihak intervensi (lihat berita acara Pemeriksaan Persiapan ke-7, Hari Selasa Tanggal 13 Pebruari 2024);

Menimbang, bahwa Pengadilan telah berupaya untuk memanggil Ardi Chandra selama proses pemeriksaan sengketa ini, termasuk Pengadilan memanggil Irawan Yuwono dan Ardi Chandra untuk dimintai keterangannya sebagai saksi dalam sengketa ini, namun keduanya tidak hadir tanpa keterangan meskipun telah dipanggil secara patut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat mengenai Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*); tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

**Ad. B.Gugatan Daluwarsa dan Ad.C.Gugatan Prematur;**

Menimbang, bahwa Majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat huruf B dan C secara bersamaan karena berkaitan secara substansi;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan tenggang waktu pengajuan gugatan, terdapat beberapa kaidah hukum yang mengatur, bagi Pihak yang dituju langsung menggunakan 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 terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.*" Sedangkan bagi Pihak yang tidak dituju langsung oleh objek sengketa kaidah hukumnya diperoleh dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 2 Tahun 1991, tanggal 3 Juli 1991 (SEMA No. 2 Tahun 1991), maupun Yurisprudensi Putusan Nomor 41/K/TUN/1994 dengan kaidah hukum: "*Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat itu merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut.*"

Menimbang, bahwa setelah ada pengaturan tentang Upaya Administrasi yaitu Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi, variabel atau ukuran untuk menghitung tenggang waktu Pengajuan gugatan bertambah, yaitu terkait apakah telah dilakukan Upaya Administrasi oleh Penggugat?;

Menimbang, bahwa untuk menguji upaya administratif tersebut, perlu berpedoman pada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (Perma Tentang Upaya Administratif), pada

Pasal 2 Ayat 1, mengatur: Pengadilan berwenang, menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada Pasal 3 Perma Tentang Upaya Administratif tersebut mengatur:

- (1) Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut;
- (2) Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa Pengadilan yang dimaksud sebagaimana ketentuan Pasal 2 Ayat 1 yang dihubungkan dengan ketentuan pada Pasal 1 Angka 8 Perma Tentang Upaya Administratif tersebut diketahui adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada Pasal 5 Ayat 1 Perma Tentang Upaya Administratif tersebut mengatur: tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, oleh karena pengujian tentang upaya administratif erat pula kaitannya dengan pengujian tenggang waktu pengajuan Gugatan, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya secara bersamaan, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari berkas perkara, diketahui bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa dalam perkara *a quo* termasuk dalam ruang lingkup administrasi pemerintahan terkait mengenai perijinan, sehingga perlu terlebih dahulu mempelajari peraturan dasarnya;

Menimbang, bahwa setelah dicermati, oleh karena peraturan dasarnya secara khusus tidak mengatur lebih lanjut mengenai upaya administratif apabila

terdapat warga masyarakat yang keberatan atas keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat dalam hal penerbitan ijin mendirikan bangunan, maka asas *lex specialis derogate legi generali* tidak dapat diterapkan dalam pengujian upaya administratif dalam perkara *a quo*, oleh karena itu, sesuai Pasal 3 Ayat 2 Perma Tentang Upaya Administratif, maka dalam pengujian upaya administratif dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim menggunakan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan sebagai *lex generalis*;

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, mengatur penyelesaian melalui upaya administratif atas keputusan dan/atau tindakan yang merugikan warga masyarakat yang diatur mulai dari Pasal 75 sampai dengan Pasal 78;

#### 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
  - b. banding.
- (3) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menunda pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan, kecuali:
  - a. ditentukan lain dalam undang-undang; dan
  - b. menimbulkan kerugian yang lebih besar.
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib segera menyelesaikan Upaya Administratif yang berpotensi membebani keuangan negara.
- (5) Pengajuan Upaya Administratif tidak dibebani biaya.

#### Pasal 76

- (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) Penyelesaian Upaya Administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) berkaitan dengan batal atau tidak sahnya Keputusan dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan tuntutan administratif.

#### Pasal 77

- (1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan.
- (3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan.
- (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) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.
- (7) 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).

#### Pasal 78

- (1) Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima.

- (2) Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan.
- (3) Dalam hal banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikabulkan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan banding.
- (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan banding paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.
- (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan banding 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).

Menimbang, bahwa atas ketentuan tersebut, menurut Majelis Hakim dipahami bahwa, Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan, dalam hal ini, termasuk dan tidak terbatas pada dikeluarkannya objek sengketa oleh Tergugat, dalam hal penyelesaiannya telah diatur secara bertahap, yang dimulai dari upaya administratif berupa keberatan secara tertulis kepada Pejabat Pemerintahan yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan, kemudian dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, Warga Masyarakat dapat mengajukan banding secara tertulis kepada Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan, kemudian pula apabila Warga Masyarakat masih tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat selanjutnya dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasar ketentuan tersebut di atas, perlu mencermati fakta-fakta hukum yang relevan, sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mengetahui objek sengketa pada tanggal 27 Oktober 2023 setelah ada pemasangan plang, sebelumnya sekitar bulan Agustus 2016 hingga September 2023 tidak ada pemasangan plang dan pembangunan di bidang tanah tersebut;

- Bahwa kemudian Penggugat mengajukan surat pengaduan kepada Tergugat tanggal 27 Oktober 2023 yang diterima oleh Cholifa selaku staf/ pegawai (lihat bukti P-11, bukti P-12);

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan mengenai Penggugat baru mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan terhadap objek sengketa sekitar tanggal 27 Oktober 2023; Tergugat membantahnya namun setelah Majelis Hakim mempelajari bantahan Tergugat tersebut tidak didukung dengan bukti surat maupun keterangan saksi yang membantah dalil Penggugat yang menyatakan baru mengetahui objek sengketa tanggal 27 Oktober 2023 dan membuat surat pengaduan kepada Tergugat diwaktu yang sama;

Menimbang, bahwa terhadap surat pengaduan yang diajukan oleh Penggugat tidak ditanggapi oleh Tergugat hingga Penggugat mengajukan gugatan ke PTUN Semarang tanggal 15 Desember 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas eksepsi Tergugat huruf B mengenai Gugatan Daluwarsa dan huruf C. mengenai Gugatan Prematur tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek formal pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu apakah Penggugat mempunyai kepentingan yang dirugikan atau tidak terhadap terbitnya Keputusan Walikota Semarang Nomor 644.2/1497/BPPT/VIII/2016 Tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Kepada Irawan Yuwono tanggal 30 Agustus 2016 (objek sengketa *in litis*);

Menimbang, bahwa pengajuan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara menganut asas *point d'interest*, *point d'action*, atau *no interest*, *no action*, yang pada pokoknya dapat dimaknai ialah hanya mereka yang memiliki kepentingan saja yang dapat mengajukan Gugatan ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai kepentingan mengajukan Gugatan secara eksplisit diatur dalam 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 menyebutkan: Orang

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

Menimbang, bahwa Indroharto dalam Buku Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menguraikan bahwa pengertian kepentingan dalam kaitannya dengan hukum acara TUN mengandung 2 (dua) arti, yaitu: 1. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum; 2. Kepentingan berproses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa kepentingan sebagai nilai yang harus dilindungi hukum adalah suatu nilai yang mendapat pengaruh atau dinilai, baik yang menguntungkan maupun yang merugikan yang ditimbulkan atau yang menurut nalar dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya suatu keputusan TUN atau suatu keputusan penolakan TUN, serta yang dimaksud dengan kepentingan proses adalah tujuan yang hendak dicapai dan dianggap ada maksudnya;

Menimbang, bahwa apabila asas dan norma hukum di atas dihubungkan dengan pendapat sarjana tersebut, maka pengujian kepentingan Penggugat yang dirugikan dalam Gugatan *a quo* mesti didasarkan atas ada atau tidaknya nilai kerugian Penggugat yang harus dilindungi secara hukum sebagai akibat dikeluarkannya objek sengketa dan tujuan yang hendak dicapai Penggugat dengan proses Gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa Keputusan Walikota Semarang tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan kepada Irawan Yuwono, objek sengketa *in litis*, merupakan tindakan hukum Tergugat dalam rangka perijinan mendirikan bangunan/ gedung, yang termasuk keputusan yang ditujukan kepada perorangan dengan disertai hubungan serta akibat hukum terhadap kebendaan, dalam hal ini kepada pemegang ijin atas nama Irawan Yuwono, oleh karena itu untuk membuktikan adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan sebagai akibat diterbitkan objek sengketa *in litis*, baik dari segi nilai-nilai yang harus dilindungi hukum maupun dari segi tujuan yang hendak dicapai Penggugat

dengan Gugatan *a quo* tidak dapat langsung dikaitkan begitu saja dengan objek sengketa *in litis*, melainkan perlu dicermati pula ada atau tidak hubungan hukum antara Penggugat dengan Keputusan Walikota Semarang Nomor 644.2/1497/BPPT/VIII/2016 Tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Kepada Irawan Yuwono tanggal 30 Agustus 2016, objek sengketa *in litis* dari hubungan hukum tersebut selanjutnya akan menentukan pula ada atau tidak kepentingan Penggugat yang dirugikan;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan pada pokoknya memiliki kepentingan yang dirugikan dengan terbitnya objek sengketa, karena Penggugat tidak dapat menguasai bidang tanah peninggalan orang tua Penggugat dikarenakan saat ini bidang tanah tersebut dilekati Ijin Mendirikan bangunan atas nama Irawan Yuwono;

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah Penggugat mempunyai kepentingan yang dirugikan terhadap terbitnya Keputusan Walikota, objek sengketa *in litis* perlu terlebih dahulu memperhatikan beberapa fakta-fakta hukum yang diperoleh dalam persidangan, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa objek sengketa *in litis* diterbitkan pada tanggal 30 Agustus 2016 Di atas tanah yang telah diterbitkan hak atas tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No 2710/Kelurahan Manyaran terbit tanggal 08 November 2004 tercatat terakhir atas nama Irawan Yuwono, dengan luas 441 m<sup>2</sup> ( lihat bukti T-1, T-5) kemudian bidang tanah tersebut menurut keterangan Irawan Yuwono telah dijual kepada Ardi Chandra ( lihat Berita Acara Pemeriksaan Persiapan ke (7) tanggal 13 Pebruari 2024 ) yang kemudian dilakukan Kegiatan Pembangunan Toko 2 ( Dua) lantai oleh Ardi Chandra ( lihat bukti T-11 ) ;

Menimbang, bahwa Penggugat merupakan salah satu dari ahli waris Almarhum Sapon (lihat bukti P-2) yang mengaku memiliki sebidang tanah yang terletak di Jalan WR Supratman, Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;

Menimbang, bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Irawan Yuwono ke Pengadilan Negeri Semarang dan telah diputus melalui Putusan Nomor 341/Pdt.G/2016/PN Smg tanggal 14

Desember 2016 (lihat : bukti P-4), kemudian atas Putusan ini Penggugat mengajukan upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi Semarang dan telah diputus melalui Putusan Nomor 177/Pdt/2017/PT.SMG tanggal 19 Juli 2017 (lihat bukti P-5); dan atas Putusan dari Pengadilan Tinggi Semarang ini Penggugat mengajukan upaya hukum Kasasi dan telah diputus dengan Putusan Nomor 1271 K/Pdt/2018 tanggal 30 Juli 2018 (lihat : bukti P-6) yang pada intinya gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut oleh Pengadilan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat pernah mengajukan permohonan pendaftaran tanah kota lengkap (PTKL) atas bidang tanah yang di atasnya terdapat Ijin Mendirikan Bangunan atas nama Irawan Yuwono; dan dijawab oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang melalui surat Nomor : UP.04.05/7361-33.74/X/2023 tanggal 02 Oktober 2023 bahwa bidang tanah yang dimaksud tumpang tindih dengan HM 2530 Kelurahan Manyaran an. Ardi Chandra dan telah diadakan klarifikasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 17 Oktober 2023 dan kemudian dikembalikan Berkas pendaftaran tanahnya kepada Penggugat (lihat : bukti P-8, bukti P-9);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta – fakta hukum di atas terbukti bahwa bidang tanah sebagaimana letak *objek sengketa in litis* telah dilekatkan hak atas tanah berupa Hak Milik No 2530 atas nama Ardi Chandra yang sebelumnya berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No 2710/Kelurahan Manyaran terbit tanggal 08 November 2004 tercatat terakhir atas nama Irawan Yuwono, dengan luas 441 m<sup>2</sup> dan belum ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Penggugat berhak atas bidang tanah sebagaimana letak *objek sengketa in litis* maka menurut Majelis Hakim tidak terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan *objek sengketa in litis* ;

Menimbang, bahwa disamping pertimbangan di atas setelah Majelis Hakim mencermati objek sengketa yaitu Keputusan Walikota Semarang Nomor 644.2/1497/BPPT/VIII/2016 Tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Kepada Irawan Yuwono tanggal 30 Agustus 2016; bahwa bagian

MEMUTUSKAN, Menetapkan :, dalam Diktum KEEMPAT : Ijin sebagaimana dimaksud Diktrum PERTAMA menjadi batal demi hukum apabila :

- a. Segala ketentuan yang ditetapkan dalam Diktum KEDUA tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya;
- b. Dalam waktu 6 (enam) bulan sejak diterbitkan ijin ini, pemegang ijin tidak/ belum melaksanakan kegiatan pembangunan sesuai dengan perencanaan dan ketentuan yang ditetapkan kecuali ada pemberitahuan secara tertulis kepada Walikota Semarang c.q Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang disertai dengan alasan-alasan yang dapat diterima;**
- c. Keterangan/ pernyataan yang dilampirkan oleh pemohon dalam memenuhi persyaratan perijinan ternyata tidak benar;
- d. Biaya sebagaimana ditetapkan dalam Diktum KEENAM belum dibayar seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat yang bernama Ngadiman dan Afick Satria Nugroho dalam persidangan hari Rabu Tanggal 27 Maret 2024 menerangkan bahwa pembangunan dilokasi dilakukan baru sekitar tahun 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Aris Daryanto dalam persidangan Hari Rabu Tanggal 3 April 2024 menerangkan bahwa setelah IMB terbit dalam jangka waktu 6 (enam) bulan, pemegang ijin tidak / belum melaksanakan kegiatan pembangunan sesuai dengan perencanaan dan ketentuan yang ditetapkan maka IMB batal kalau tidak ada laporan ke Pemkot;

Memimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari bukti surat dan mendengarkan keterangan yang diajukan oleh Tergugat tidak terdapat bukti surat mengenai pemberitahuan secara tertulis dari pemegang izin mendirikan bangunan yaitu Irawan Yuwono tentang alasan tidak melaksanakan pembangunan sejak diterbitkannya ijin yaitu tanggal 30 Agustus 2016 hingga tahun 2023;

Menimbang, bahwa Dinas Penataan Ruang Pemerintah Kota Semarang telah menerbitkan Nomor 640/K2-134/IX/2023 tanggal 25-9-2023 perihal : surat peringatan (SP 1) terhadap bangunan gedung di Jalan WR

Supratman Kelurahan Manyaran karena belum bisa menunjukkan Ijin Mendirikan bangunan (IMB) atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan dilanjutkan dengan menerbitkan surat nomor : B/266/600.1.15/IV/2024 tanggal 2 April 2024, perihal : Surat Peringatan Penghentian (SP 2) dan Pemasangan Tanda Pengawasan (lihat bukti T-9 dan bukti T-11);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim berpendapat Surat Keputusan Walikota Semarang Nomor 644.2/1497/BPPT/VIII/2016 Tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Kepada Irawan Yuwono tanggal 30 Agustus 2016, objek sengketa *in litis* telah batal demi hukum dikarenakan Pemegang ijin tidak dilaksanakan kegiatan pembangunan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan oleh pemegang ijin yaitu Irawan Yuwono; bahkan Irawan Yuwono pada tahun 2019 telah menjual tanah yang di atasnya dilekati oleh objek sengketa *in litis* kepada Ardi Chandra;

Menimbang, bahwa batal demi hukum dapat diartikan tidak pernah ada, tidak mempunyai kekuatan dan akibat hukum, tidak memiliki daya eksekusi atau tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak memiliki kepentingan berproses dalam arti tujuan yang ingin dicapai dalam mengajukan gugatan dan nilai yang harus dilindungi oleh hukum dikarenakan objek sengketa *in litis* telah batal demi hukum dengan sendirinya dikarenakan pemegang ijin mendirikan bangunan yaitu Irawan Yuwono tidak melaksanakan pembangunan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan setelah terbitnya Ijin (sebagaimana bunyi diktum keempat Keputusan Walikota Semarang Nomor 644.2/1497/BPPT/VIII/2016, objek sengketa *in litis*); sehingga dengan demikian tidak terdapat kepentingan Penggugat yang dirugikan akibat terbitnya objek sengketa, baik dari segi nilai-nilai yang harus dilindungi oleh hukum maupun dari segi kepentingan berproses, sebagaimana 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.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki kepentingan yang dirugikan akibat terbitnya objek sengketa, baik dari segi nilai-nilai yang

harus dilindungi oleh hukum maupun dari segi kepentingan berproses maka terhadap pokok perkara ini tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut kemudian oleh Majelis Hakim beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

**DALAM PENUNDAAN.**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak diterima, maka terhadap permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

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

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi di persidangan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, sehingga atas dasar itu terhadap seluruh alat bukti telah dipertimbangkan, akan tetapi bukti-bukti yang tidak relevan dengan sengketa ini tidak dijadikan dasar dalam mengambil Putusan dan tetap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan;

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

**DALAM PENUNDAAN :**

- Menolak permohonan penundaan pelaksanaan keputusan tata usaha negara atas obyek sengketa yang diajukan oleh Penggugat ;

**DALAM EKSEPSI:**

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 552.500,- (lima ratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, pada hari Jum'at, tanggal 3 Mei 2024 oleh **ANDRI NUGROHO EKO SETIAWAN, S.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **NIEKE ZULFAHANUM, S.H.,M.H.**, dan **CHRISTIN ANDRIANI, S.H.,M.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Rabu, tanggal 8 Mei 2024 oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh **SRI HERMIN, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, dengan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat

**HAKIM ANGGOTA**

TTD

**NIEKE ZULFAHANUM, S.H, M.H**

TTD

**CHRISTIN ANDRIANI, S.H, M.H**

**HAKIM KETUA MAJELIS**

TTD

**ANDRI NUGROHO EKO SETIAWAN, S.H**

**PANITERA PENGGANTI**

TTD

**SRI HERMIN,S.H**

Perincian Biaya:

- |   |   |               |
|---|---|---------------|
| 1. PNBP (Pendaftaran, Panggilan / Pemberitahuan, Redaksi) | : | Rp. 70.000,-  |
| 2. Biaya ATK  | : | Rp. 225.000,- |
| 3. Biaya Panggilan Sidang dan Sumpah                      | : | Rp. 247.500,- |
| 4. Materai Putusan  | : | Rp. 10.000,-  |

**Jumlah**

(lima ratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah)

Rp. 552.500,-



Keterangan :

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

