



**PUTUSAN**

Nomor : 91/G/2018/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, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara :-----

**PT. FASINDO PROPERTI INDONESIA**, Badan Hukum Indonesia

beralamat di Ruko Klipang Pesona Asri Regency Kav. 39 Kecamatan Tembalang Kota Semarang dalam hal ini diwakili oleh SOEGIAT LEGONOKIATO, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Direktur Utama, tempat tinggal di Jalan Imam Bonjol No. 205 A RT. 006 RW. 002 Kelurahan Pendrikan Kidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, berdasarkan anggaran dasar yang dibuat dengan Akta Nomor 13 tertanggal 5 Juni 2017, yang dibuat dihadapan Notaris SRI RATNANINGSIH HARDJOMULYO, SH., telah mendapat pengesahan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-0025487.AH.01.01 Tahun 2017 tertanggal 5 Juni 2017, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Mei 2018, telah memberikan kuasa kepada: 1. WAHYU RUDI INDARTO, SH., MH. 2. TEGUH FITRIANTO

Halaman 1 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



WIDODO, SH., Keduanya advokat/ Pengacara,  
Kewarganegaraan Indonesia, berkantor di Kantor  
Advocates & Legal Consultants "INDARTO &  
PARTNERS", berkedudukan hukum di Bumi Wana  
Mukti Blok J – 1 No. 17 Semarang, untuk  
selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;-----

MELAWAN :

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG,**

berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro No. 23  
Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus No.  
2716/600-33.74/SK/VI/2018 tanggal 3 Juli 2018,  
telah memberikan kuasa kepada: 1. RADYANTO,  
SH., 2. ARIS WIBOWO, S.ST., 3. AGUS  
SUGIYANTO, SSiT., dan 4. BENEDICTUS KESUMA  
ADISTIA, kesemuanya warganegara Indonesia,  
pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor  
Pertanahan Kota Semarang, beralamat di Jalan Ki  
Mangunsarkoro No. 23 Semarang, untuk selanjutnya  
disebut sebagai **TERGUGAT**;-----

**II. PT. DAYA CIPTA TIARA,** berkedudukan hukum di Jalan Industri

II No. 14 RT. 000 RW. 000, Kelurahan Muktiharjo  
Lor, Kecamatan Genuk, Kota Semarang, sesuai  
Akta Pendirian No. 25 tanggal 23 Desember 2010,  
terakhir diubah sebagaimana dimaksud dalam Akta  
No. 4 tanggal 7 Januari 2017. Berdasarkan Pasal 12  
Akta Pendirian No. 25 tanggal 23 Desember 2010,

*Halaman 2 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



bertindak secara hukum diwakili oleh DAVID Hidayat selaku direktur utama PT. DAYA CIPTA TIARA, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Argopuro No. 12 RT. 004 RW. 008, Kelurahan Lemponsari, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus No. 01/Sekre GAJ/VII/2018 tanggal 12 Juli 2018, telah memberikan kuasa kepada: 1. JOKO WAHYONO, SH., 2. AGUS WIJAYANTO, SH., MKn., 3. ALI ZAMRONI, SH., 4. ERNA SULISTIAWATI, SH., MKn. semuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, beralamat di kantor GAJ dan Rekan Jalan Imam Suparto, Ruko Tembalang No. 3 Bulusan, Tembalang, Kota Semarang, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**

**INTERVENSI;**-----

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 91/Pen.Dis/2018/PTUN.Smg tertanggal 21 Juni 2018 tentang Lolos Dismissal ;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 91Pen.MH/2018/PTUN.Smg. tertanggal 21 Juni 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ;-----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 91/Pen.PP/2018/PTUN.Smg. tertanggal 22 Juni 2018 tentang

*Halaman 3 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



Penetapan Pemeriksaan Persiapan ;-----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor :  
91/Pen.HS/2018/PTUN.Smg. tertanggal 11 Juli 2018 tentang  
Penetapan hari sidang ;-----

Telah Membaca Putusan Sela Nomor : 91/G/2018/PTUN.Smg  
pada hari Rabu, tanggal 25 Juli 2018 tentang dikabulkannya  
permohonan PT. Daya Cipta Tiara sebagai Pihak Tergugat II  
Intervensi ;-----

Telah membaca Surat-surat Bukti dan mendengarkan  
keterangan dari Para Pihak serta Saksi-saksi yang diajukan dalam  
persidangan oleh pihak-pihak yang berperkara ;-----

----- TENTANG DUDUKNYA PERKARA -----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya  
tanggal 6 Juni 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan  
Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal  
7 Juni 2018 di bawah register Nomor : 91/G/2018/PTUN.Smg,  
sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 11 Juli 2018 mendalilkan  
hal-hal sebagai berikut :-----

1. Obyek Sengketa :

Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a-quo  
adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 09173/  
Sendangmulyo tanggal 29 Desember 2015, dengan Surat Ukur  
No. 00543/Sendangmulyo/2015 tanggal 08-12-2015, seluas ±  
90.034 M2 (lebih kurang sembilan puluh ribu tiga puluh empat  
meter persegi), terletak di Kelurahan Sendangmulyo,  
Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, atas nama PT. Daya

Halaman 4 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



Cipta Tiara, berkedudukan di Semarang, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat) ;-----

2. Bahwa obyek sengketa dalam perkara a quo telah memenuhi elemen-elemen secara kumulatif sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1 angka 9 UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah : *“Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata”*;-----

Bahwa obyek sengketa, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 09173/Sendangmulyo atas nama PT. Daya Cipta Tiara, adalah berupa Penetapan yang berbentuk **tertulis**, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat) sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Tata Usaha Negara berupa pemberian hak guna bangunan atas tanah berdasarkan pada ketentuan hukum publik di bidang administrasi pertanahan sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; yang nyata berwujud (terlihat, terukur, berbentuk dan dapat ditentukan), *tidak abstrak* karenanya bersifat **konkret**;

Halaman 5 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



ditujukan kepada PT. Daya Cipta Tiara sehingga bersifat **individual** dan menimbulkan **akibat hukum** berupa adanya pemberian hak atas tanah kepada seseorang/badan hukum perdata dimaksud; yang tidak perlu mendapatkan persetujuan dari atasan maupun instansi atasan Tergugat lagi sehingga bersifat **final** ;-----

Disamping itu tidak ada alasan normatif yang menetapkan obyek sengketa dikecualikan berdasarkan ketentuan *Normatif-Limitatif* sebagai surat keputusan yang tidak dapat digugat di Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 49 UU Nomor 5 Tahun 1986 jo UU Nomor 9 Tahun 2004 jo UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Sehingga menjadi kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan memutus, dan berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka **Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan a-quo** ;-----

3. Kepentingan Penggugat :

Bahwa Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak dalam satu hamparan, yaitu :

- Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 6869/Sendangmulyo seluas  $\pm$  4.943 m<sup>2</sup> (lebih kurang empat ribu sembilan ratus empat puluh tiga meter persegi), dengan

Halaman 6 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



Surat Ukur Nomor : 438/SENDANGMULYO/2006 tanggal

07-03-2006, **terbit pada tanggal 21 Maret 2006**, tercatat

atas nama Bob Lomanjaya, terletak di Kelurahan Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang ;---

- Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 6870/ Sendangmulyo seluas  $\pm$  2.354 m<sup>2</sup> (lebih kurang dua ribu tiga ratus lima puluh empat meter persegi), dengan Surat Ukur Nomor : 437/SENDANGMULYO/2006 tanggal 07-03-2006, **terbit pada tanggal 21 Maret 2006**, tercatat atas nama Bob Lomanjaya, terletak di Kelurahan Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang ;-----

Adapun yang menjadi alas hak dari Penggugat adalah berupa :

- 1) Akta Nomor 34 tertanggal 10 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Sri Ratnaningsih Hardjomulyo, S.H., Notaris di Semarang, tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah SHM Nomor : 6869/Sendangmulyo antara Bob Lomanjaya selaku Penjual dengan Soegiat Legonokiato yang mewakili PT. FASINDO PROPERTI INDONESIA selaku Pembeli ;-----
- 2) Akta Nomor 36 tertanggal 10 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Sri Ratnaningsih Hardjomulyo, S.H., Notaris di Semarang, tentang Pelepasan Hak Atas Tanah SHM Nomor: 6869/Sendangmulyo dari Bob Lomanjaya kepada Soegiat Legonokiato yang mewakili PT. FASINDO PROPERTI INDONESIA ;-----
- 3) Akta Nomor 37 tertanggal 10 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Sri Ratnaningsih Hardjomulyo, S.H., Notaris di

*Halaman 7 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*

**Disclaimer**

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



Semarang, tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah SHM

Nomor : 6870/Sendangmulyo antara Bob Lomanjaya selaku

Penjual dengan Soegiat Legonokiato yang mewakili PT.

FASINDO PROPERTI INDONESIA selaku Pembeli ;-----

4) Akta Nomor 39 tertanggal 10 Juni 2017 yang dibuat

dihadapan Sri Ratnaningsih Hardjomulyo, S.H., Notaris di

Semarang, tentang Pelepasan Hak Atas Tanah SHM

Nomor: 6870/Sendangmulyo dari Bob Lomanjaya kepada

Soegiat Legonokiato yang mewakili PT. FASINDO

PROPERTI INDONESIA ;-----

Kedua bidang tanah Penggugat tersebut **telah tumpang**

**tindah (overlap) secara keseluruhan**, karena dimasukkan

menjadi bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor :

09173/Kelurahan Sendangmulyo atas nama PT. Daya Cipta

Tiara (obyek sengketa), sehingga **Penggugat dirugikan**

**kepentingannya** ;-----

4. Tenggang Waktu :

Bahwa Penggugat mengetahui adanya Sertifikat Hak Guna

Bangunan Nomor : 09173/Sendangmulyo atas nama PT. Daya

Cipta Tiara (obyek sengketa) yang tumpang tindih (overlap)

dengan kedua bidang tanah milik Penggugat tersebut di atas

pada saat Penggugat mengajukan Permohonan Ukur untuk

Peta Bidang kepada Tergugat, dimana **Tergugat melalui Surat**

**Nomor : 1090/200-33.74/III/2018 tertanggal 14 Maret 2018**

yang ditujukan kepada Direktur PT. Fasat Property Indonesia

(ic. Penggugat) Perihal : Informasi Keterangan Atas

*Halaman 8 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



Permohonan Ukur Untuk Peta Bidang, **menjelaskan bahwa kedua bidang tanah Penggugat tersebut telah tumpang tindih keseluruhan dengan HGB Nomor : 09173/Sendangmulyo (obyek sengketa).** Kepastian adanya tumpang tindih juga ditegaskan kembali melalui **Surat Tergugat Nomor : 2038/200-33.74/V/2018 tertanggal 14 Mei 2018** yang ditujukan kepada Direktur PT. Fasat Property Indonesia (ic. Penggugat) Perihal : Informasi Keterangan Atas Bidang Tanah. Dengan demikian diajukannya gugatan a-quo ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang **masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahuinya Keputusan Tata Usaha Negara Obyek Sengketa sebagaimana ditur dalam Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----**

**Alasan Gugatan :**

5. Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan obyek sengketa ditinjau dari segi *substansi materiil dan prosedur formal* dengan mengujinya berdasarkan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 adalah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :-----

- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 6869/Sendangmulyo dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 6870/Sendangmulyo yang

*Halaman 9 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



kepemilikannya telah beralih kepada Penggugat adalah **terbit terlebih dahulu dibandingkan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 09173/Sendangmulyo atas nama PT. Daya Cipta Tiara (obyek sengketa)**, maka terhitung sejak tanggal ditetapkannya/diterbitkannya telah mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian seharusnya sejak tanggal diterbitkannya sertifikat dimaksud Penggugat telah **memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum** dari Pemerintah RI (ic. Tergugat) bahwa tanah yang telah ditentukan kepemilikannya dalam sertifikat dimaksud dan diatas tanahnya tersebut **dikemudian hari tidak akan diterbitkan sertifikat hak atas nama pihak lain oleh Tergugat.**

Tindakan Tergugat tersebut jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016, yang menyebutkan bahwa apabila dapat dibuktikan terdapat cacat administrasi atas penerbitan sertifikat (menumpang/overlap dengan sertifikat pihak lain yang terbit terlebih dahulu) maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan ;-----

- Bahwa ketika Tergugat akan memproses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 09173/Sendangmulyo atas nama PT. Daya Cipta Tiara (obyek sengketa), seharusnya Tergugat berpegang teguh pada ketentuan Pasal 18 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana telah

*Halaman 10 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



ditentukan bahwa dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Kepala Kantor Pertanahan (ic. Tergugat) harus memperhatikan **batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan**. Berdasarkan ketentuan Pasal 45 PP Nomor 24 tahun 1997 menentukan bahwa Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak jika salah satu syarat tidak dipenuhi, yaitu antara lain pada huruf a disebutkan : *“sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan”*. Oleh karena di atas tanah yang dimohonkan penerbitan haknya oleh **PT. Daya Cipta Tiara** telah terbit sertifikat atas nama pihak lain, seharusnya Tergugat menolak permohonan hak yang diajukan dan tidak menerbitkan SHGB Nomor: **09173/Sendangmulyo** atas nama **PT. Daya Cipta Tiara** (obyek sengketa), karena dapat dipastikan secara hukum tidak sesuai dengan daftar yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Semarang oleh karena sebelumnya di atasnya telah terbit terlebih dahulu **SHGB Nomor : 6869/Sendangmulyo** dan **SHGB Nomor : 6870/Sendangmulyo** :-----

6. Bahwa disamping itu perbuatan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa **adalah bertentangan dengan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik**, yaitu :-----

*Halaman 11 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



- **Azas Profesionalitas :**

Terlihat jelas kurangnya keahlian Tergugat dalam meneliti syarat-syarat yang diperlukan/diharuskan untuk menerbitkan surat keputusan. In casu, apabila Tergugat meneliti dengan benar maka Tergugat seharusnya tidak menerbitkan Surat Keputusan obyek sengketa, karena di atasnya telah terbit terlebih dahulu sertifikat hak atas nama pihak lain ;-----

- **Azas Akuntabilitas :**

Setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. In casu, Tergugat tidak cermat di dalam meneliti data fisik dan data yuridis atas permohonan hak yang diajukan oleh PT. Daya Cipta Tiara sehingga terjadi tumpang tindih dengan tanah milik pihak lain yang sertifikatnya terbit terlebih dahulu ;-----

- **Asas Kepastian Hukum :**

Adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintah. Bahwa dikaitkan dengan azas tersebut maka tindakan Tergugat sangat bertentangan azas kepastian hukum, karena seharusnya sejak tanggal diterbitkannya SHM Nomor : 6869/Sendangmulyo dan SHM Nomor : 6870/Sendangmulyo yang kepemilikannya telah beralih

*Halaman 12 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



kepada Penggugat, Penggugat telah memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum ;-----

7. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka tindakan Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan obyek sengketa terdapat cacat yuridis yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) baik dari segi prosedur formal maupun dari segi substansi materiil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Maka Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat a quo **patut dinyatakan batal atau tidak sah dan sebagai konsekwensi hukumnya maka Tergugat wajib untuk mencabutnya** ;-----

8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka Gugatan dari Penggugat adalah beralasan menurut hukum sehingga patut untuk dikabulkan seluruhnya ;-----

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka dengan segala kerendahan hati Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan kiranya untuk

Halaman 13 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



menerima dan memeriksa Gugatan dari Penggugat dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 09173/Sendangmulyo tanggal 29 Desember 2015, dengan Surat Ukur No. 00543/Sendangmulyo/2015 tanggal 08-12-2015, seluas  $\pm$  90.034 M2 (lebih kurang sembilan puluh ribu tiga puluh empat meter persegi), terletak di Kelurahan Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, atas nama PT. Daya Cipta Tiara, berkedudukan di Semarang ;-----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkannya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 09173/Sendangmulyo tanggal 29 Desember 2015, dengan Surat Ukur No. 00543/Sendangmulyo/2015 tanggal 08-12-2015, seluas  $\pm$  90.034 M2 (lebih kurang sembilan puluh ribu tiga puluh empat meter persegi), terletak di Kelurahan Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, atas nama PT. Daya Cipta Tiara, berkedudukan di Semarang ;-----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;-----  

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dipersidangan telah mengajukan Jawabannya tertanggal 25 Juli 2018 yang isinya sebagai berikut :-----

*Halaman 14 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;-----

2. Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan :

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah kadaluwarsa karena pada tanggal 29 Januari 2018 Penggugat telah menghadiri undangan klarifikasi di kantor Tergugat sebagaimana undangan Tergugat kepada Penggugat tanggal 18-01-2018 Nomor 291/600-33.74/I/2018 ;-----

Bahwa didalam klarifikasi tersebut Penggugat telah mengetahui Sertipikat Hak Milik Nomor 6869/Sendangmulyo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 6870/Sendangmulyo yang diklaim milik Penggugat tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 9173/Sendangmulyo atas nama PT. DAYA CIPTA TIARA ;-----

Bahwa dalam Pasal 53 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986, jo. UU No. 9 Tahun 2004, jo. UU No. 51/2009 secara tegas dan jelas disebutkan :-----

*Pasal 53*

*(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 tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.*

Berdasarkan hal tersebut, pengajuan gugatan Penggugat mengenai tenggang waktu berdasarkan surat Tergugat kepada

*Halaman 15 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



Penggugat Nomor 1090/200-33.74/III/2018 tanggal 14 Maret 2018 **adalah tidak tepat** ;-----

Dengan demikian, Penggugat dalam mengajukan gugatan telah melebihi tenggang waktu 90 hari sebagaimana Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986, jo. UU No. 9 Tahun 2004, jo. UU No. 51/2009 sehingga Tergugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; -

3. Tentang Kompetensi Pengadilan :

a. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Tergugat perolehan hak atas tanah antara hak milik yang diklaim milik Penggugat dengan tanah obyek sengketa adalah sebagai berikut :-----

1) Perolehan tanah Pengugat :-----

- Sertipikat Hak Milik Nomor 6869/Sendangmulyo :-----

a) Berasal dari Tanah Yasan C. 1836, Ps. 97b, Klas D.V., pada tanggal 21 Maret 2006 diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6869/Sendangmulyo surat ukur tanggal 07-03-2006 No. 438/SENDANGMULYO/2006 seluas 4943 m2 tercatat atas nama RAMAT ;-----

b) Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27-07-2015 Nomor 819/2017 yang dibuat Bambang Riyadi, SH selaku PPAT di Semarang beralih menjadi atas nama SABDO PRAMUDYO ;-----

Halaman 16 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



- c) Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang tanggal 10-10-2016 Nomor 1606/2016 yang dibuat oleh WILDAN AHMAD FANANTO selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang beralih menjadi atas nama BOB LOMANJAYA ;-----
- Sertipikat Hak Milik Nomor 6870/Sendangmulyo :-----
- a) Berasal dari Tanah Yasan C. 968, Ps. 98, Klas D.IV., pada tanggal 21 Maret 2006 diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 6869/Sendangmulyo surat ukur tanggal 07-03-2006 No. 438/SENDANGMULYO/2006 seluas 4943 m2 tercatat atas nama 1. NGAIDI, 2. JURAIMI, 3. RUSMIYATI ;-----
- b) Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 06-03-2015 Nomor 119/2015 yang dibuat Achmad Nurachman, SH selaku PPAT di Semarang beralih menjadi atas nama SABDO PRAMUDYO ;-----
- c) Berdasarkan Kutipan Risalah Lelang tanggal 10-10-2016 Nomor 1606/2016 yang dibuat oleh WILDAN AHMAD FANANTO selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang beralih menjadi atas nama BOB LOMANJAYA ;-----

2) Perolehan tanah obyek sengketa :

Halaman 17 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



Berasal dari Tanah C. 548, Ps. 99, Klas D.V; C. 259, Ps. 99, Klas D.V; C.303, Ps. 99, Klas D.V; C. 1129, Ps. 99, Klas D.V; C. 2485, Ps. 99, Klas D.V; C. 2588, Ps. 99, Klas D.V; C. 2587, Ps. 99, Klas D.V; C. 402, Ps. 134, Klas S.V Sebagian; C. 804, Ps. 134, Klas S.IV; C. 2253, Ps. 134, Klas S.III; C. 1144 Ps. 134, Klas S.V; C. 1935, Ps. 99, Klas. D.V; C. 1232 Ps. 99, Klas. D.V, pada tanggal 29 Desember 2015 diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 9173/Sendangmulyo tanggal 29 Desember 2015 Surat Ukur Nomor 00543/Sendangmulyo/2015 tanggal 08-12-2015 luas 90.034 m2 tercatat atas nama PT. DAYA CIPTA TIARA, terletak di Kelurahan Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang ;-----

Berdasarkan hal tersebut, alas hak kepemilikan atas masing masing hak atas tanah diatas, harus dibuktikan lebih dulu menurut hukum yang mana lebih sah dan kuat, dimana hal ini merupakan kewenangan Pengadilan Negeri ;-----

Dengan demikian, Penggugat dalam mengajukan gugatan telah melanggar wewenang lingkungan peradilan sehingga Tergugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat utuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

4. Tentang Kepentingan Penggugat Dirugikan :

Bahwa Penggugat belum bisa dikategorikan dirugikan

*Halaman 18 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



kepentingannya sehubungan dengan penerbitan keputusan obyek sengketa, hal tersebut dikarenakan hubungan hukum Penggugat dengan alas hak yang dimilikinya harus diuji dan dibandingkan dulu dengan alas hak keputusan obyek sengketa. Dengan demikian, Tergugat mohon kepada yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat utuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang termuat dalam eksepsi mohon dianggap termuat dan terbaca kembali dalam Pokok perkara ;-----
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat ;-----
3. Bahwa Tergugat menolak Posita Penggugat halaman 4 dan 5 angka 5 perihal alasan gugatan yang menyatakan :-----  
Alasan Gugatan :-----
5. Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan Surat Keputusan obyek sengketa ditinjau dari segi substansi materiil dan prosedur formal dengan mengujinya berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 adalah bertntangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :

*Halaman 19 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 6869/Sendangmulyo dan Sertipikat Hak Milik Nomor 6870/Sendangmulyo yang kepemilikannya telah beralih kepada Penggugat adalah terbit terlebih dahulu dibandingkan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 09173/Sendangmulyo atas nama PT. Daya Cipta Tiara (Obyek sengketa), maka terhitung sejak tanggal ditetapkannya /diterbitkannya telah memunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian seharusnya sejak tanggal diterbitkan sertipikat dimaksud Penggugat telah memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dari pemerintah RI (ic. Tergugat) bahwa tanah yang telah ditentukan kepemilikannya dalam sertipikat dimaksud dan diatas tanahnya tersebut dikemudian hari tidak akan diterbitkan sertipikat hak atas nama pihak lain oleh Tergugat. Tindakan tergugat tersebut jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016, yang menyebutkan bahwa apabila dapat dibuktikan terdapat cacat administrasi atas penerbitan sertipikat (menumpuk/overlap dengan sertipikat pihak lain yang terbit terlebih dahulu) maka sertipikat tersebut dapat dibatalkan ;-----
- Bahwa ketika Tergugat akan memproses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor

Halaman 20 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



09173/Sendangmulyo atas nama PT. Daya Cipta Tiara (obyek sengketa) seharusnya Tergugat berpegang teguh pada ketentuan Pasal 18 ayat 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana telah ditentukan bahwa dalam menetapkan batas batas bidang tanah kepala Kantor Pertanahan (ic Tergugat) harus memperhatikan batas batas bidang atau bidang bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan Pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak jika salah satu syarat tidak dipenuhi, yaitu antara lain pada huruf a disebutkan : “sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar daftar yang ada pada kantor pertanaha”. Oleh karena diatas tanah yang dimohon penerbitan haknya oleh PT. Daya Cipta Tiara telah terbit sertipikat atas nama piha lain, sehaarusnya Tergugat menolak permohonan hak yang diajukan dan tidak menerbitkan SHGB Nomor 09173/Sendangmulyo atas nama PT. Daya Cipta Tiara (Obyek sengketa) karena dapat dipastikan secara hukum tidak sesuai dengan daaftar yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Semarang oleh karena sebelumnya diatasnya telah

*Halaman 21 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



terbit terlebih dahulu SHGB Nomor 6869/  
Sendangmulyo dan SHGB Nomor 6870/  
Sendangmulyo ;-----

Dapat Tergugatanggapi sebagai berikut :

- a. 1.) Bahwa pada saat Pengukuran atas bidang tanah obyek sengketa, tidak ada pihak manapun yang merasa keberatan ;-----
- 2) Bahwa pada saat pemeriksaan di lapangan tidak ada keberatan dari pihak lain sesuai hasil pemeriksaan Panitia Pemeriksaan Tanah Ayang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Panitia Tanah "A" tanggal 20-01-2015 Nomor 68/2015 ;-----
- 3) Bahwa terhadap tanah yang dimohon juga telah diumumkan di surat kabar harian Jawa Pos pada hari Sabtu tanggal 12 September 2015 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan pengumuman tanggal 11 September 2015 Nomor: 2739/PENG.5/33.74/IX/2015 dan hingga berakhir tidak terdapat sanggahan dari pihak manapun ;-----

Dengan mempertimbangkan hal tersebut diatas dan berdasarkan peraturan perundang undang yang berlaku, Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah menerbitkan Keputusan Pemberian Nomor 68/HGB/BPN.33/2015 tanggal 17-11-2015 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Daya Cipta Tiara berkedudukan di Semarang atas tanah obyek sengketa, yang kemudian

Halaman 22 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



berdasarkan keputusan pemberian hak tersebut, Tergugat menerbitkan Sertipikat Obyek Sengketa ;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa terdapat cacad hukum administrasi dalam pemerbitan obyek sengketa berdasarkan :-----

- 1) Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 ;-----
- 2) Pasal 18 ayat 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;-----

**telah terbantahkan.**

b. Bahwa Penggugat perlu membaca kembali Pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal tersebut digunakan Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, sedangkan **penerbitan setipikat oyek sengketa adalah melalui proses Pendaftaran Tanah Pertama Kali.** Berdasarkan hal tersebut Pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997 tidak dapat diterapkan dalam penerbitan sertipikat obyek sengketa ;---

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat dalam menerbitkan Obyek Sengketa dalam perkara A quo bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya **asas Profesionalitas, asas akuntabilitas dan asas kepastian hukum**, karena Tergugat dalam menerbitkan Obyek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang

Halaman 23 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



berlaku pada saat itu, sebaliknya menurut Tergugat, "**quad non**" gugatan Para Penggugat lah yang tidak cermat karena mendasarkan pada hal-hal yang tidak tepat ;-----

5. Bahwa Tergugat tidak mengomentari dan menanggapi dalil gugatan Penggugat yang selebihnya, bukan berarti membenarkan dan mengakui dalil-dalil Penggugat, akan tetapi semata-mata karena tidak ada relevansinya ;-----

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut :-----

**Dalam Eksepsi :**

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;-----

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;---

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi dipersidangan telah mengajukan Jawabannya tertanggal 1 Agustus 2018 yang isinya sebagai berikut :-----

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa pada pokoknya dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam Surat gugatannya TIDAK BENAR, oleh karena itu Tergugat menolak dan menyangkal secara tegas seluruh dalil dalil gugatan Penggugat tersebut, kecuali dalil dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat dalam

Halaman 24 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



Jawaban ini. Keberatan dan sangkalan Tergugat atas dalil gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:-----

- **Eksepsi tentang Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan Mengadili perkara aquo (Kewenangan Absolut) :-----**

1. Bahwa penggugat dalam gugatannya mendalilkan :-----

- sebagai pemilik tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 6869/ sendangmulyo seluas  $\pm$  4.943 m2 dengan surat ukur Nomer : 438/sendangmulyo/2006 tercatat atas nama Bob Lomanjaya terletak di kelurahan sendangmulyo, kecamatan tembalang, kota Semarang dan Sertifikat Hak Milik No. 6870/ sendangmulyo seluas  $\pm$  2.354 m2 dengan surat ukur Nomer : 437/ sendangmulyo/ 2006 tercatat atas nama Bob Lomanjaya terletak di kelurahan sendangmulyo, kecamatan tembalang, kota Semarang; dan ;-----

- kedua Sertifikat Hak Milik tersebut telah tumpang tindih (*overlap*) secara keseluruhan **karena dimasukkan menjadi bagian dari** Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9173/ sendangmulyo atas nama PT. DAYA CIPTA TIARA ;-----

2. Bahwa Tergugat Intervensi merupakan pemilik yang sah atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9173/ sendangmulyo **atas** nama **PT. DAYA CIPTA TIARA** (selanjutnya di sebut Objek Sengketa) :-----

Halaman 25 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



- **Objek sengketa berasal/ diperoleh dari C. 548**

Persil 99, Klas DV, C. 259 Persil 99, Klas DV, C. 303, Persil 99, Klas DV, C. 1129 Persil 99, Klas DV, C. 2485 Persil 99, Klas DV, C. 2588 Persil 99, Klas DV, C. 2587 Persil 99, Klas DV, C. 402, persil 134 Klas SV sebagian, C. 804 persil 134 Klas SIV, C. 2253 persil 134 Klas SIII, C. 1144 persil 134 Klas SV, C. 1935 Persil 99, Klas DV, C. 1232 Persil 99, Klas DV pada tanggal 29 Desember 2015 hingga diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9173/ sendangmulyo tanggal 29 Desember 2015 surat ukur No. 0543/ sendangmulyo/ 2015 tanggal 8 Desember 2015 luas 90. 034 m2 tercatat atas nama PT. DAYA CIPTA TIARA terletak di Kelurahan Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang Kota Semarang ;-----

- Objek sengketa hingga saat ini tidak pernah dialihkan kepada pihak manapun, tidak pernah dibatalkan oleh putusan pengadilan dan tidak dalam status tumpang tindih (*overlap*) dengan hak atas tanah manapun ;-----

3. Bahwa dari uraian tersebut diatas, jelas terlihat adanya sengketa hak yang harus terlebih dahulu diputus guna menjamin kepastian alas hak kepemilikan tanah yang mana lebih sah dan kuat (baik Penggugat maupun Tergugat Intervensi) dan hal tersebut menjadi

Halaman 26 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



kewenangan (*yuridiksi*) Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan memutusnya dan bukan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang ;-----

• **Eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai kapasitas mengajukan gugatan**

4. Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai Pemegang hak yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 6869/ sendangmulyo dan Sertifikat Hak Milik No. 6870/ sendangmulyo, berdasarkan :-----

- Akta No. 34 tanggal 10 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Sri Ratnaningsih Hardjomulyo SH Notaris di Semarang tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 6869/ sendangmulyo antara Bob Lomanjaya selaku Penjual dengan Soegiat Legonokiato yang mewakili PT. FASINDO PROPERTI INDONESIA selaku Pembeli ;-----

- Akta No. 36 tanggal 10 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Sri Ratnaningsih Hardjomulyo SH Notaris di Semarang tentang pelepasan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 6869/ sendangmulyo dari Bob Lomanjaya kepada Soegiat Legonokiato yang mewakili PT. FASINDO PROPERTI INDONESIA ;---

- Akta No. 37 tanggal 10 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Sri Ratnaningsih Hardjomulyo,1 SH

Halaman 27 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



Notaris di Semarang tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 6870/ sendangmulyo antara Bob Lomanjaya selaku Penjual dengan Soegiat Legonokiato yang mewakili PT. FASINDO PROPERTI INDONESIA selaku Pembeli ;-----

- Akta No. 39 tanggal 10 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Sri Ratnaningsih Hardjomulyo SH Notaris di Semarang tentang pelepasan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 6870/ sendangmulyo dari Bob Lomanjaya kepada Soegiat Legonokiato yang mewakili PT. FASINDO PROPERTI INDONESIA ;----

5. Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat 1 juncto Pasal 3 huruf a PP Pendaftaran Tanah, menentukan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, kepada yang bersangkutan diberikan **sertifikat hak atas tanah** ;-----

6. Bahwa dari uraian dalil Penguat tersebut diatas, menunjukkan bahwa kedua sertifikat hak milik masih beratasnamakan Bob Lomanjaya dan belum beralih kepada Penggugat, dengan demikian Penggugat **bukanlah Pemilik yang sah atas kedua Sertifikat**

Halaman 28 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



Hak Milik dan tidak berhak untuk mengajukan gugatan aquo ;-----

- **Eksepsi tentang gugatan yang diajukan Penggugat Prematur**

7. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat masih terlampau dini (*prematur*), mengingat dalam perkara aquo masih diperlukan adanya kepastian alas hak kepemilikan tanah yang mana lebih sah dan kuat (baik Penggugat maupun Tergugat Intervensi) dengan keputusan Pengadilan Negeri Semarang ;-----

8. Bahwa disamping itu juga Penggugat belum dapat dianggap dirugikan atas terbitnya objek sengketa, mengingat Penggugat bukanlah pihak yang berhak untuk mengajukan gugatan aquo dikarenakan belum adanya peralihan hak atas tanah yang resmi dari pemilik hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 6869/ sendangmulyo dan Sertifikat Hak Milik No. 6870/ sendangmulyo ;-----

- **Eksepsi tentang terlewatnya tenggang waktu pengajuan gugatan aquo**

9. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat telah kadaluwarsa dikarenakan informasi mengenai keadaan tumpang tindih antara tanah milik Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik No. 6869/ sendangmulyo dan Sertifikat Hak Milik No. 6870/ sendangmulyo telah diketahui kedua belah pihak pada tahun 2017 dan

Halaman 29 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



bahkan para pihak telah di mediasi oleh Tergugat pada tanggal 29 Januari 2018 ;-----

10. Bahwa dengan demikian, pengajuan gugatan yang didasarkan pada tenggang waktu berdasarkan surat dari Tergugat kepada Penggugat No. 1090/ 200-33. 74/ III/ 2018 tanggal 14 maret 2018 adalah tidak tepat dan tidak berdasar ;-----

- Bahwa dari uraian Tergugat Intervensi tersebut diatas, dikarenakan **gugatan Penggugat telah melanggar wewenang lembaga peradilan, diajukan oleh pihak yang tidak mempunyai kapasitas mengajukan gugatan, gugatan pengugat prematur dan terlewatinya jangka waktu pengajuan gugatan** maka sudah sepatunya gugatan yang diajukan oleh Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;-----

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat Intervensi ;-----
2. Bahwa uraian mengenai eksepsi Tergugat Intervensi sebagaimana tersebut diatas mohon dianggap termuat dan terulang kembali secara sempurna dan secara mutatis mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban ini ;----
3. Bahwa jawaban Tergugat Intervensi tidak dilakukan point per point tetapi dilakukan berdasarkan analisa yuridis atau

*Halaman 30 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



hukumnya, dan untuk memperjelas duduk permasalahan secara gamblang perlu kami sampaikan hal-hal sebagai berikut :-----

**TENTANG TERGUGAT INTERVENSI ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS SHGB NO. 09713/ SENDANGMULYO**

2. Bahwa Tergugat Intervensi merupakan pemilik dari SHGB No. 09713/ sendangmulyo yang terletak di bekas tanah padang golf Klipang, sesuai surat ukur No. 00543/ sendangmulyo/ 2015 tanggal 8 Agustus 2015 seluas ± 90. 034 m2, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah No. 68/ HGB/ BPN. 33/ 2015 tanggal 17 Nopember 2015 ;-----
3. Bahwa dasar pemberian hak atas tanah berasal dari tanah C. 548 Persil 99, Klas DV, C. 259 Persil 99, Klas DV, C. 303, Persil 99, Klas DV, C. 1129 Persil 99, Klas DV, C. 2485 Persil 99, Klas DV, C. 2588 Persil 99, Klas DV, C. 2587 Persil 99, Klas DV, C. 402, persil 134 Klas SV sebagian, C. 804 persil 134 Klas SIV, C. 2253 persil 134 Klas SIII, C. 1144 persil 134 Klas SV, C. 1935 Persil 99, Klas DV, C. 1232 Persil 99, Klas DV pada tanggal 29 Desember 2015 hingga diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9173/ sendangmulyo tanggal 29 Desember 2015 surat ukur No. 0543/ sendangmulyo/2015 tanggal 8 Desember 2015 luas 90.034 m2 tercatat atas nama PT. DAYA CIPTA TIARA terletak di Kelurahan Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang Kota Semarang ;-----

*Halaman 31 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



4. Bahwa tanah dengan SHGB No. 09713/ sendangmulyo an. PT. DAYA CIPTA TIARA tersebut tidak pernah dialihkan kepada pihak lain, tidak pernah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan dan tidak dalam status tumpang tindih (*overlap*) dengan hak atas tanah manapun ;-----

**TENTANG PENERBITAN SHGB NO. 09713/ SENDANGMULYO  
OLEH TERGUGAT TELAH MEMENUHI KETENTUAN  
PERUNDANG UNDANGAN YANG BERLAKU**

5. Bahwa dalam penerbitan objek sengketa (SHGB No. 09713/ sendangmulyo an. PT. DAYA CIPTA TIARA) oleh Tergugat pun telah memenuhi peraturan perundangan yang berlaku, sebagaimana jawaban Tergugat telah melalui tahapan berikut :
- pada saat pengukuran atas bidang tanah objek sengketa, terlebih dahulu memastikan tidak adanya pihak yang merasa keberatan atas pengukuran objek sengketa ;-----
  - pada saat pemeriksaan lapangan, terlebih dahulu memastikan tidak ada pihak yang merasa keberatan atas pemeriksaan lapangan hal mana tertuang dalam Risalah Pemeriksaan Panitia Tanah "A" No. 68/ 2015 tanggal 20-10-2015 ;-----
  - mengumumkan pada harian Surat Kabar Jawa Pos tanggal 12 September 2015 dan 11 September 2015, perihal rencana penerbitan sertifikat atas objek sengketa yang hingga batas waktu yang disebutkan dalam pengumuman tidak ada satu pihak pun yang menyatakan keberatan; dan;
  - terbitlah SHGB No. 09713/ sendangmulyo an. PT. DAYA

*Halaman 32 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



CIPTA TIARA berdasarkan Keputusan Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah No. 68/ HGB/ BPN. 33/ 2015 tanggal 17 Nopember 2015 ;-----

6. Bahwa apabila memang benar dalam penerbitan objek sengketa terdapat cacad hukum administrasi, maka pihak pemilik hak atas tanah (*Sertifikat Hak Milik No. 6869/ sendangmulyo dan Sertifikat Hak Milik No. 6870/ sendangmulyo*) yang merasa dirugikan atas terbitnya objek sengketa sudah sepatunya mengajukan keberatan hingga mengajukan tuntutan di muka pengadilan pada tahun 2015 dan bukan saat ini ;-----

**TENTANG OBJEK SENGKETA TIDAK TUMPANG TINDIH (OVERLAP) DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 6869/ SENDANGMULYO**

7. Bahwa sebagaimana diketahui dan diuraikan Tergugat dalam jawabannya, dasar pemberian hak atas tanah berasal dari tanah C. 548 **Persil 99**, Klas DV, C. 259 **Persil 99**, Klas DV, C. 303, **Persil 99**, Klas DV, C. 1129 **Persil 99**, Klas DV, C. 2485 **Persil 99**, Klas DV, C. 2588 **Persil 99**, Klas DV, C. 2587 **Persil 99**, Klas DV, C. 402, **persil 134** Klas SV sebagian, C. 804 **persil 134** Klas SIV, C. 2253 **persil 134** Klas SIII, C. 1144 **persil 134** Klas SV, C. 1935 **Persil 99**, Klas DV, C. 1232 **Persil 99**, Klas DV pada tanggal 29 Desember 2015 hingga diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9173/ sendangmulyo tanggal 29 Desember 2015 surat ukur No. 0543/ sendangmulyo/ 2015 tanggal 8 Desember 2015 luas 90.034 m2

Halaman 33 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



tercatat atas nama PT. DAYA CIPTA TIARA terletak di Kelurahan Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang Kota Semarang ;-----

8. Bahwa Tergugat pun menguraikan mengenai asal muasal perolehan tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 6869/ sendangmulyo yakni :-----

- berasal dari tanah yasan **C. 1836, persil 97b**, Klas DV pada tanggal 21 Maret 2006 diterbitkan sertifikat hak milik No. 6869/ sendangmulyo surat ukur tanggal 07-03-2006 No. 438/ sendangmulyo/ 2006 seluas **4943 m2** tercatat atas nama RAMAT ;-----
- berdasarkan akta jual beli tanggal 27-7-2015 Nomor 819/ 2017 yang dibuat Bambang Riyadi, SH selaku PPAT di Semarang beralih menjadi atas nama Sabdo Pramudyo ;---
- berdasarkan kutipan risalah lelang tanggal 10-10-2016 No. 1606/ 2016 yang dibuat oleh Wildan Ahmad Fananto selaku kepala kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) Semarang beralih menjadi atas nama Bob Lomanjaya ;-----

9. Bahwa dari uraian tersebut diatas, dapat dilihat bahwasanya objek sengketa milik Tergugat Intervensi **terletak di persil 99 dan persil 134** Kelurahan Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang (d/h. Kelurahan Plamongsari, Kecamatan Genuk, Kota Semarang) **sedangkan** tanah Sertifikat Hak Milik No. 6869/ sendangmulyo dan Sertifikat Hak Milik No. 6870/ sendangmulyo **terletak di persil 97b** Kelurahan

Halaman **34** dari **73** halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang (d/h.  
Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Genuk, Kota  
Semarang);-----

10. Bahwa pengertian mengenai Persil sendiri merupakan suatu letak tanah dalam pembagiannya atau disebut juga blok. Adanya gugatan ini membuat Tergugat Intervensi membuka dan merunut kembali keberadaan persil 99, persil 134, persil 97b dan persil 99 **pada peta bidang milik kelurahan plamongansari (meskipun terjadi pemekaran wilayah pada tahun 1992, sebagian kelurahan Plamongansari masuk menjadi kelurahan Sendangmulyo akan tetapi Buku C tetap berada di Kelurahan Plamongansari)** maka ditemui ke 2 (dua) nya berada bersisian/ berdekatan namun berbeda blok. Sehingga kemungkinan untuk terjadi tumpang tindih (*overlap*) sangatlah tidak mungkin ;-----

Dan hal tersebut pun dikuatkan dan diuraikan pada data fisik dan data yuridis dalam SHGB No. 09713/ sendangmulyo an. PT. DAYA CIPTA TIARA (*objek sengketa*) ;-----

11. Bahwa sebagaimana uraian Tergugat dalam jawabannya mengenai riwayat tanah Sertifikat Hak Milik No. 6869/ sendangmulyo seluas 4943 m2 berasal **dari tanah yasan C. 1836, persil 97b, Klas DV** pada tanggal 21 Maret 2006 hingga terbit sertifikat hak milik No. 6869/ sendangmulyo surat ukur tanggal 07-03-2006 No. 438/ sendangmulyo/ 2006 **seluas 4943 m2** tercatat atas nama RAMAT ;-----

Sedangkan pada buku C kelurahan plamongansari (*meskipun*  
*Halaman 35 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



terjadi pemekaran wilayah pada tahun 1992, sebagian kelurahan Plamongansari masuk menjadi kelurahan Sendangmulyo akan tetapi Buku C tetap berada di Kelurahan Plamongansari) terhadap **tanah yasan C. 1836 tercatat atas nama Siti Amini, terletak di persil 91 (yang merupakan blok rumah pemukiman) dengan luas 380m2, yang letak bukan di area lapangan Golf ;-----**

12. Bahwa dari data tersebut diatas, ada ketidaksesuaian antara warkah yang dimiliki oleh Tergugat perihal asal usul tanah dengan sertifikat hak milik No. 6869/ sendangmulyo surat ukur tanggal 07-03-2006 No. 438/ sendangmulyo/ 2006 **seluas 4943 m2** tercatat atas nama RAMAT, dengan data yang tercatat dalam buku C Kelurahan Plamongansari ;-----

13. Bahwa dengan demikian, objek sengketa milik Tergugat Intervensi tidak tumpang tindih (*overlap*) dengan sertifikat hak milik No. 6869/ sendangmulyo surat ukur tanggal 07-03-2006 No. 438/ sendangmulyo/ 2006 **seluas 4943 m2 ;-----**

**TENTANG OBJEK SENGKETA TIDAK TUMPANG TINDIH (OVERLAP) DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK NO. 6870/ SENDANGMULYO**

14. Bahwa uraian Tergugat mengenai asal muasal perolehan tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 6870/ sendangmulyo adalah : -

- berasal dari Tanah Yasan **C. 968, persil 98** Klas D.IV pada tanggal 21 Maret 2006 diterbitkan sertifikat hak milik No. 6870/ sendangmulyo surat ukur tanggal 07-03-2006 No. 437/ sendangmulyo/ 2006 **seluas 2.354 m2** tercatat

Halaman 36 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



- atas nama : Ngaidi, Juraimi, Rusmiyati ;-----
- berdasarkan akta jual beli tanggal 06-03-2015 Nomor 119/2015 yang dibuat Achmad Nurachman, SH selaku PPAT di Semarang beralih menjadi atas nama Sabdo Pramudyo;-----
  - berdasarkan kutipan Risalah lelang tanggal 10-10-2016 Nomor 1606/ 2016 yang dibuat oleh Wildan Ahmad Fananto selaku kepala kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) Semarang beralih menjadi atas nama Bob Lomanjaya ;-----
15. Bahwa sebagaimana telah diuraikan Tergugat Intervensi sebelumnya, bahwasanya objek sengketa milik Tergugat Intervensi **terletak di persil 99 dan persil 134** Kelurahan Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang (*d/h. Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Genuk, Kota Semarang*) **sedangkan** tanah Sertifikat Hak Milik No. 6870/ sendangmulyo **terletak di persil 98** Kelurahan Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang (*d/h. Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Genuk, Kota Semarang*);-----
16. Bahwa objek sengketa pun **tidak tumpang tindih (overlap)** dengan Sertifikat Hak Milik No. 6870/ sendangmulyo **terletak di persil 98** Kelurahan Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang (*d/h. Kelurahan Plamongansari, Kecamatan Genuk, Kota Semarang*) karena berdasarkan **peta bidang milik kelurahan plamongansari** (*meskipun terjadi pemekaran wilayah pada tahun 1992, sebagian kelurahan Plamongansari*)
- Halaman **37** dari **73** halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



masuk menjadi kelurahan Sendangmulyo akan tetapi Buku C tetap berada di Kelurahan Plamongansari) ditemui ke 2 (dua) nya berada bersisian/ berdekatan namun berbeda blok ;-----

Dan hal tersebut pun dikuatkan dan diuraikan pada data fisik dan data yuridis dalam SHGB No. 09713/ sendangmulyo an. PT. DAYA CIPTA TIARA (objek sengketa); Berdasarkan keterangan lurah Plamongansari dan Sendangmulyo ;-----

17. Bahwa dengan demikian, objek sengketa tidak tumpang tindih (overlap) dengan Sertifikat Hak Milik No. 6869/ sendangmulyo seluas  $\pm$  4.943 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik No. 6870/ sendangmulyo seluas  $\pm$  2.354 m<sup>2</sup> ;-----

Dan dikarenakan Objek sengketa adalah sah milik Tergugat Intervensi, maka sudah sepatutnya Tergugat Intervensi mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum atas hak atas suatu bidang tanah tersebut, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan membebankan biaya perkara kepada Penggugat ;-----

Berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan yang adil berdasarkan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian, dengan memberikan putusan sebagai berikut :-----

**Dalam Eksepsi :**

1. Menerima eksepsi Tergugat Intervensi untuk seluruhnya ;-----
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya

Halaman 38 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;-----

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 15 Agustus 2018;-----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 15 Agustus 2018;-----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan Duplik pada tanggal 29 Agustus 2018;-----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik pada tanggal 5 September 2018;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy yang ditandai dengan P - 1 sampai dengan P - 25 yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya atau fotocopynya, bukti tersebut adalah sebagai berikut :-----

1. **P - 1** : Akta No. 13 tanggal 5 Juni 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Dan PPAT SRI RATNANINGSIH HARDJOMULJO, SH. tentang Akta Pendirian

Halaman 39 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



- Perseroan Terbatas PT. FASINDO PROPERTI INDONESIA (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
2. **P – 2** : Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0025487.AH.01.01 Tahun 2017 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. FASINDO PROPERTI INDONESIA (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
  3. **P – 3** : Sertipikat Hak Milik No. 6869/Sendangmulyo Surat Ukur No. 438/Sendangmulyo tanggal 07-03-2006 seluas ± 4.943 m<sup>2</sup> terbit tanggal 21 Maret 2006 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
  4. **P – 4** : Akta No. 34 tanggal 10 Juni 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Dan PPAT SRI RATNANINGSIH HARDJOMULJO, SH. tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli (fotocopy sesuai dengan salinannya);-----
  5. **P – 5** : Akta No. 36 tanggal 10 Juni 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Dan PPAT SRI RATNANINGSIH HARDJOMULJO, SH. tentang Pelepasan Hak Atas Tanah (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
  6. **P – 6** : Sertipikat Hak Milik No. 6870/Sendangmulyo Surat Ukur No. 437/Sendangmulyo/2006 tanggal 07-03-2006 seluas ± 2.354 m<sup>2</sup> terbit tanggal 21 Maret 2006 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
  7. **P – 7** : Akta No. 37 tanggal 10 Juni 2017, yang dibuat dihadapan Notaris Dan PPAT SRI RATNANINGSIH

Halaman **40** dari **73** halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



- HARDJOMULJO, SH. tentang Perjanjian Ikatan  
Jual Beli (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
8. **P – 8** : Akta No. 39 tanggal 10 Juni 2017, yang dibuat  
dihadapan Notaris Dan PPAT SRI RATNANINGSIH  
HARDJOMULJO, SH. tentang Pelepasan Hak Atas  
Tanah (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
9. **P – 9** : Buku C Desa No. 1935 Blok 97 b kelas V luas  $\pm$   
5.500 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Sendangmulyo  
Kecamatan Tembalang Kota Semarang atas nama  
Sukini Djambari (fotocopy dari fotocopy dengan  
cap/stempel dan tandatangan);-----
10. **P – 10** : Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 76 tanggal 23  
Agustus 2017 yang dibuat dihadapan Bambang  
Riyadi, SH., Notaris di Semarang (fotocopy sesuai  
dengan salinannya);-----
11. **P – 11** : Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 77 tanggal  
23 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan Bambang  
Riyadi, SH., Notaris di Semarang (fotocopy sesuai  
dengan salinannya);-----
12. **P – 12** : C Desa Nomor 2515 Persil 99 Kelas D.V. dengan  
luas  $\pm$  3.000 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan  
Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang, Kota  
Semarang atas nama Tugimin A. (fotocopy sesuai  
dengan stempel basah dan tandatangan basah);---
- 13 **P – 13** : Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 78 tanggal 26  
September 2017 yang dibuat dihadapan Bambang

Halaman 41 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



Riyadi, SH., Notaris di Semarang (fotocopy sesuai dengan salinannya);-----

14. **P – 14** : Akta Pelepasan hak tas tanah Nomor 79 tanggal 26 September 2017 yang dibuat dihadapan Bambang Riyadi, SH., Notaris di Semarang (fotocopy sesuai dengan salinannya);-----

15. **P – 15** : Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Rangka Izin Lokasi, Pemohon Soegiat Legonokiato atas nama PT. Fasindo Properti Indonesia, Rencana Pembangunan Perumahan Bale Tentrem (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

16. **P – 16** : Keputusan Walikota Semarang Nomor: 510.43/34/DPM-PTSP/X/2017 tentang Pemberian Izin Lokasi kepada PT. Fasindo Properti Indonesia untuk Pembangunan Perumahan Diatas Tanah Seluas ± 16.797 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Kampung Gunung Ledek Kelurahan Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang tanggal 6 Oktober 2017 (fotocopy sesuai dengan aslinya);----

17. **P – 17** : Surat Kesepakatan Bersama antara Soegiat Legonokiato dengan Warga RT. 001 RW. XII Kelurahan Sendang Mulyo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang tanggal 24 Agustus 2017 fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

18. **P – 18** : Surat Kesepakatan Bersama antara Soegiat Legonokiato dengan Warga RT. 002 RW. XII

Halaman 42 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



Kelurahan Sendang Mulyo, Kecamatan Tembalang,  
Kota Semarang tanggal 24 Agustus 2017 fotocopy  
sesuai dengan aslinya);-----

19. **P – 19** : Peta tanah Desa Plamongansari (fotocopy dari  
fotocopy);-----

20. **P – 20** : Gambar Lokasi Tanah dari Kantor Pertanahan Kota  
Semarang (fotocopy dari fotocopy);-----

21. **P – 21** : Gambar Lokasi tanah dari Kantor Kelurahan  
Sendangmulyo (fotocopy dari fotocopy);-----

22. **P – 22** : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang  
Nomor: 1090/200-33.74/III/2018 Perihal Informasi  
Keterangan atas Permohonan Ukur untuk Peta  
Bidang ditujukan kepada PT. Fasat Property  
Indonesia tanggal 14 Maret 2018 (fotocopy sesuai  
dengan salinannya);-----

23. **P – 23** : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang  
Nomor: 2038/200-33.74/V/2018 Perihal Informasi  
Keterangan atas Bidang Tanah ditujukan kepada  
PT. Fasat Property Indonesia tanggal 14 Mei 2018  
(fotocopy sesuai dengan salinannya);-----

24. **P – 24a** : Letter No. 577 Persil 97 b kelas V seluas 5500 m<sup>2</sup>  
terletak di Kelurahan Sendangmulyo Kecamatan  
Tembalang Kota Semarang atas nama Salikin  
Dultompo (fotocopy sesuai dengan tandatangan  
dan stempel basah);-----

**P – 24b** : Letter No. 77 Persil 97 b kelas V seluas 300 m<sup>2</sup>

*Halaman 43 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



terletak di Kelurahan Sendangmulyo Kecamatan  
Tembalang Kota Semarang atas nama Kaswan  
Dultompo (fotocopy sesuai dengan tandatangan  
dan stempel basah);-----

25. **P – 25** : Bukti Pengeluaran/ Pembayaran tanah Yasan atas  
nama Salikin Dultompo Letter C No. 577 Persil 91 B  
Kelas V tanggal 17 April 2018 (fotocopy sesuai  
dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya,  
pihak Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy  
yang ditandai dengan **T – 1** sampai dengan **T – 8** yang telah  
dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan  
aslinya atau fotocopynya, bukti tersebut adalah sebagai berikut :-----

1. **T – 1** : Warkah Nomor W.60755/2015, Pendaftaran Surat  
Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor:  
68/HGB/BPN.33/2015 tanggal 17 Nopember 2015  
tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama  
PT. Daya Cipta Tiara (fotocopy sesuai dengan  
aslinya);-----
2. **T – 2** : Buku tanah Hak Guna Bangunan Nomor  
9173/Sendangmulyo tanggal 29 Desember 2015  
Surat Ukur No.00543/Sendangmulyo/2015 tanggal  
08-12-2015 luas 90.034 m<sup>2</sup> atas nama PT. Daya  
Cipta Tiara (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
3. **T – 3** : Buku tanah Hak Milik No. 6870/Sendangmulyo

Halaman **44** dari **73** halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



Surat Ukur No. 437/Sendangmulyo/2006 luas ±  
2354 m<sup>2</sup> tanggal 07-03-2006 (fotocopy sesuai  
dengan aslinya);-----

4. **T – 4** : Buku tanah Hak Milik No. 6869/Sendangmulyo  
Surat Ukur No. 438/Sendangmulyo/2006 luas ±  
4943 m<sup>2</sup> tanggal 07-03-2006 (fotocopy sesuai  
dengan aslinya);-----

5. **T – 5** : Buku tanah Hak Milik No. 8117/Sendangmulyo  
Surat Ukur No. 1227/Sendangmulyo/2007 luas ±  
8272 m<sup>2</sup> tanggal 11-09-2007 (fotocopy sesuai  
dengan aslinya);-----

6. **T – 6** : Buku tanah Hak Milik No. 2081/Plamongansari  
Surat Ukur No. 459/Plamongansari/2000 luas ± 413  
m<sup>2</sup> tanggal 21-09-2000 (fotocopy sesuai dengan  
aslinya);-----

7. **T – 7** : Gambar Ukur No. 6500/2014 beserta lampirannya  
(fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

8. **T – 8** : Peta Bidang tanggal 24 Desember 2014 (fotocopy  
sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya,  
pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat berupa  
fotocopy yang ditandai dengan **T II Int – 1** sampai dengan **T II Int –**  
**21** yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan  
sesuai dengan aslinya atau fotocopynya, bukti tersebut  
adalah sebagai berikut :-----

1. **T II Int – 1** : Akta Pendirian No. 25 tanggal 23 Desember

Halaman 45 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



- 2010 dibuat dihadapan Subiyanto Putro, SH., MKn. Notaris di Semarang (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
2. **TII Int – 2** : Akta Perubahan No. 4 tanggal 7 Januari 2017 dibuat dihadapan Subiyanto Putro, SH., MKn. Notaris di Semarang (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
3. **TII Int – 3** : Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-03164.AH.01.01 tahun 2011 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan tanggal 20 Januari 2011 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
4. **TII Int – 4** : Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Secara Sirkuler PT. Daya Cipta Tiara No. 14 tanggal 4 April 2018 dibuat dihadapan Budi Wangsarharja, SE., SH., MKn Notaris di Semarang (fotocopy sesuai dengan salinannya);-----
5. **TII Int – 5** : Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Umum perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Daya Cipta Tiara No. AHU-AH.01.03.0140697, tanggal 20 Januari 2011 (fotocopy dari fotocopy);-----

Halaman 46 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



6. **TII Int – 6** : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 9173/Sendangmulyo atas nama PT. Daya Cipta Tiara (fotocopy sesuai dengan aslinya);-
7. **TII Int – 7** : Kutipan Risalah Lelang No. RL. No. 007/PL II.4/2010 tanggal 24 Desember 2010 (fotocopy dari fotocopy);-----
8. **TII Int – 8** : Kutipan Risalah Lelang No. RL. No. 008/PL II.4/2010 tanggal 24 Desember 2010 (fotocopy dari fotocopy);-----
9. **TII Int – 9** : Peta Bidang Kelurahan Plamongsari (fotocopy dari fotocopy diketahui Lurah Plamongan stempel basah);-----
10. **TII Int – 10 a** : Warkah Buku C atas tanah yasan C No. 1836 atas nama Siti Amini (fotocopy dari fotocopy diketahui Lurah Plamongan stempel basah);--  
**TII Int – 10 b** : Warkah Buku C atas tanah yasan C No. 912 atas nama Kasmoei Doerachman (fotocopy dari fotocopy diketahui Lurah Plamongan stempel basah);-----
11. **TII Int – 11 a** : Warkah Buku C atas tanah yasan C. 986 atas nama Ngaidi Gemi (fotocopy dari fotocopy diketahui Lurah Plamongan stempel basah);--  
**TII Int – 11 b** : Warkah Buku C atas tanah yasan C. 620 atas nama Samin Godjojo (fotocopy dari fotocopy diketahui Lurah Plamongan stempel basah);--
12. **TII Int – 12** : Putusan Perkara Nomor:

Halaman 47 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



- 597/Pid.B/2010/PN.Smg tanggal 11 Oktober 2010 (fotocopy sesuai dengan salinannya);---
13. **TII Int – 13** : Putusan Perkara Perdata Nomor: 295/Pdt.G/2012/PN.SMG (fotocopy dari fotocopy);-----
14. **TII Int – 14** : Daftar Keterangan Obyek untuk Ketetapan PBB Exsektor Pedesaan dan Sektor Perkotaan tanggal 8 Agustus 1991 (fotocopy sesuai dengan aslinya);-----
15. **TII Int – 15** : Surat Keterangan No. 5821/DIRUM.05.01/2015 tanggal 30 Juli 2015 (fotocopy dari fotocopy);-----
16. **TII Int – 16** : Akta No. 14 tanggal 8 Nopember 2012 perihal Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah dibuat dihadapan Notaris Hari Bagyo, SH. di Semarang (fotocopy sesuai dengan aslinya);-
17. **TII Int – 17** : Akta No. 1 tanggal 2 Oktober 2017 perihal Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah dibuat dihadapan Notaris Djoni Djohan, SH. di Semarang (fotocopy sesuai dengan aslinya);
18. **TII Int – 18** : Sertipikat Hak Milik No. 02081/Plamongansari atas nama Siti Amini (fotocopy dari fotocopy);-----
19. **TII Int – 19** : Tanda terima UD-72 A KUPEDES PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Kantor Cabang Semarang B. Sudiarto BRI Unit

Halaman 48 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



Tlogosari Semarang (fotocopy sesuai dengan  
aslinya);-----

20. **TII Int – 20** : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak  
Bumi dan Bangunan Tahun 2018 (fotocopy  
sesuai dengan aslinya);-----

21. **TII Int – 21** : Kartu Tanda Penduduk NIK.  
3374066105640001 atas nama Siti Amini  
(fotocopy sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan 6 (enam)  
orang Saksi fakta yang telah memberikan keterangan di persidangan  
dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Saksi bernama **Bob Lomanjaya** menerangkan:-----

- Bahwa Saksi menguasai dan memiliki Sertipikat No.  
6869/Sendangmulyo sekitar tahun 2017;-----
- Bahwa Saksi memperoleh Sertipikat tersebut dari lelang;-----
- Bahwa Saksi melakukan balik nama terhadap Sertikat  
tersebut;-----
- Bahwa Saksi pernah mengecek obyek tanah dengan batas-  
batasnya;-----
- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 6869/Sendangmulyo Surat Ukur  
No. 438/Sendangmulyo dijual kepada Saksi;-----
- Bahwa Saksi pernah menjual Sertipikat Hak Milik No.  
6869/Sendangmulyo kepada PT. Fasindo Properti Indonesia;---
- Bahwa Saksi pernah menjual Sertipikat Hak Milik No.  
6870/Sendangmulyo Surat Ukur No. 437/Sendangmulyo/2006;-

Halaman 49 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



- Bahwa Saksi pernah melakukan pelepasan Hak Atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 6870/Sendangmulyo;-----
  - Bahwa Saksi pernah mengecek obyek tanah tersebut sebelum melakukan lelang;-----
  - Bahwa Saksi tidak ingat letak tanah yang beli tersebut;-----
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Sdr. Rahmat;-----
  - Bahwa Saksi mendapat informasi lelang dari pegawai Koperasi;-----
  - Bahwa Saksi hanya menunjukkan Sertipikat pada saat akan jual beli;-----
  - Bahwa ada pathok sebagai batas-batasnya terkait obyek tanah tersebut;-----
  - Bahwa tidak ada pengukuran ulang dari BPN;-----
  - Bahwa kondisi obyek tanah pada saat ini adalah tanah kosong;-
2. Saksi bernama **Sukini** menerangkan:-----
- Bahwa Saksi tinggal Pedurungan Kidul;-----
  - Bahwa Saksi pernah memiliki tanah C Desa No. 1935 Persil 97 B sejak tahun 1980 yang dibeli dari Sdri. Aisah;-----
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau tanah yang di miliki Overlap;-----
  - Bahwa Saksi pernah melakukan jual beli kepada pihak lain sesuai bukti P-10;-----
  - Bahwa Saksi pernah melakukan pelepasan hak sesuai bukti P-11 tetapi belum lunas;-----

Halaman 50 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



- Bahwa luas tanah tersebut adalah 5.500 m<sup>2</sup> dengan batas-batasnya sebelah Utara: Sandar, Selatan: Mukmin, Barat: Ngaidi dan Timur: Kasnawi;-----
  - Bahwa tidak ada permasalahan terhadap tanah tersebut dengan Sdr. Tuginin;-----
  - Bahwa tanah C Desa No. 1935 Persil 97 B milik Saksi tidak pernah dibeli oleh BPD;-----
  - Bahwa Sdr. Rahmat memiliki tanah dekat tanah milik Saksi di peroleh dari C Desa No. 1836 Persil 91 letaknya RT. 001 RW. 012 Plamongansari luasnya 380 m<sup>2</sup>;-----
  - Bahwa Saksi kenal dengan Sdri. Siti Amini dan letak tanahnya di Plamongansari;-----
  - Bahwa Saksi mengetahui kasus yang dialami Sdr. Rahmat disangka memalsukan surat-surat terhadap C Desa No, 1836 yang dimohonkan Sertipikat atas nama Rahmat yang ditempati oleh Sdri. Siti Amini Kemis;-----
  - Bahwa Saksi pernah melakukan pelepasan hak terhadap tanah C Desa No. 1935 Persil 97 B pada tahun 2010;-----
3. Saksi bernama **Moh Alim** menerangkan:-----
- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. Ngaidi;-----
  - Bahwa Saksi mengetahui Surat yang dimiliki Sdr. Ngaidi terhadap tanah yang ada di Sendangmulyo adalah letter C;-----
  - Bahwa tanah tersebut dijual kepada Mas Ndut, kemudian dijual lagi kepada pak Adi Pranoto;-----
  - Bahwa Sdr. Ngaidi menguasai dan memiliki tanah tersebut sejak bulan Nopember 2009;-----

Halaman 51 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



- Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah itu karena sering mengambil hasil panennya;-----
  - Bahwa tanah milik Sdr. Ngaidi tidak pernah dibebaskan untuk lapangan golf;-----
  - Bahwa Saksi tidak pernah mengecek obyek tanah dengan batas-batasnya;-----
  - Bahwa ada batas-batas lapangan golf dengan pihak lain yang dikelilingi tembok;-----
  - Bahwa Saksi mengetahui No. C 968 atas nama Ngaidi Gemi;--
  - Bahwa tahun 2006 tanah tersebut dimohonkan sertipikat sesuai bukti T-3;-----
  - Bahwa jumlah anak Sdr. Ngaidi ada 3 Orang namanya Juremi, Rusmiati dan Sumiatun;-----
  - Bahwa Rusmiatun meninggal pada tahun 2000 mempunyai keturunan 2 Orang anak;-----
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui ahli waris Ngaidi Gemi pernah menjual tanah tersebut kepada PT. Daya Cipta;-----
  - Bahwa Saksi mengetahui batas-batas SHM No. 6870 atas nama Bob Lomanjaya dengan batas sebelah Utara: pohon bambu, sebelah Selatan: pohon bambu, sebelah Timur: pohon bambu, dan sebelah Barat: sawah;-----
  - Bahwa Saksi tidak pernah menjual C Desa No. 968 Persil 97;---
4. Saksi bernama **Suprpto** menerangkan:-----
- Bahwa Saksi pensiun sejak tahun 2012 sebagai pelayan masyarakat dan diperbantukan dalam pengukuran tanah;-----

Halaman 52 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



- Bahwa Saksi di undang BPD untuk pendampingan pengukuran sesuai dengan gambar yang ada yang menunjukkan batas Saksi dan Lurah;-----
  - Bahwa tanah golf luasnya 55 ha;-----
  - Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. Rahmat tetapi asal usulnya Saya tidak tahu;-----
  - Bahwa Saksi mengetahui tanah obyek sengketa wilayah kelurahan Plamongsari;-----
  - Bahwa sekitar tahun 2009 sampai dengan 2010 ada pelelangan terhadap tanah tersebut;-----
  - Bahwa Bank Jateng pernah datang ke Kelurahan minta kejelasan terkait tanah-tanah milik yayasan BPD;-----
  - Bahwa Saksi mengetahui Persil 98 dan 99 adalah lapangan golf;-----
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui Lurah Plamongsari memberikan kesaksian di Pengadilan Negeri bahwa bekas lapangan golf hanya Persil 99;-----
  - Bahwa Saksi mengetahui SHM No. 6869 dan 6870 obyek tersebut diluar lapangan golf;-----
5. Saksi bernama **Sujono** menerangkan:-----
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Sdr. Tugimin;-----
  - Bahwa pekerjaan Saksi terkait dengan obyek sengketa sebagai Perantara, kalau dari ahli waris Sdr. Tugimin dan Saksi sebagai pembeli;-----
  - Bahwa yang Saksi beli dari Sdr. Tugimin C Desa Nomor 2515 Persil 99 atas nama Tugimin;-----

Halaman 53 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



- Bahwa tanah tersebut dibatasi saluran kecil antara tanah golf;--
- Bahwa letak tanah Sdr. Tugimin di luar lapangan golf;-----
- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. Rahmat;-----

6. Saksi bernama **Joko Budiyanto, SH., MM., MKn** menerangkan:--

- Bahwa Saksi menandatangani Sertipikat Hak Milik 6869 atas nama Rahmat dan Sertipikat Hak Milik 6870 atas nama Ngaidi, Juraimi dan Rusmiyati sesuai bukti P-3 dan P-6;-----
- Bahwa syarat permohonan sertipikat yang telah terpenuhi apabila pemohon mengajukan dilihat status tanahnya dari tanah adat atau yasan atau tanah Negara apabila syarat sudah terpenuhi dan diteliti oleh panitia A dan loket sehingga tidak alasan lagi untuk menerbitkan sertipikat;-----
- Bahwa Saksi sebagai Kepala Seksi pengukuran telah melakukan penelitian secara fisik terkait sertipikat selain pemohon mempunyai bukti perolehan harus menguasai fisik tanah dan permohonan tersebut sudah terpenuhi;-----
- Bahwa Pemohon atau Pemilik ataupun bekas pemilik yang telah menunjukan batas-batas kepada petugas pengukuran;-----
- Bahwa setiap produk yang di terbitkan oleh BPN, Saksi selaku Kasi pengukuran minta kejelasan dilapangan apakah tanah yang dimohonkan sudah terbit gambar ukur dan sertipikat atau belum dan ternyata pada waktu itu peta bersih maka Saksi beranggapan bahwa tidak persoalan dan belum ada sertipikat lain;-----

Halaman 54 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



- Bahwa Sertipikat Hak Milik 6869 dan Sertipikat Hak Milik 6870 diterbitkan sesuai dengan peraturan yang ada bahwa setiap penerbitan ada permohonan;-----
- Bahwa dengan berjalanya waktu desa akan berkembang dan akan berubah wilayah, yang tahu C desa dan Persil adalah desa jadi BPN hanya berdasarkan dari penunjuk batas dari pemohon;-----
- Bahwa dari BPN tidak perlu tahu penguasa fisik, karena pemohon yang menguasai fisik dan tidak ada keberatan dari pihak lain;-----
- Bahwa C Desa diproses dalam permohonan sertipikat sepanjang tidak ada keberatan dari pihak lain dan ada penunjuk batas serta diketahui oleh Kepala Desa;-----
- Bahwa dalam permohonan sertipikat alas hak secara sporadik;-
- Bahwa Saksi dalam menerbitkan sertipikat tidak turun kelapangan, hanya petugas ukur serta petugas yang memeriksa dan mewakili panitia A;-----
- Bahwa Sertipikat terbit sepanjang belum dibuktikan dimuka pengadilan bahwa sertipikat dianggap salah maka sertipikat tersebut sah;-----

Menimbang, bahwa Tergugat setelah mengajukan bukti-bukti surat tidak mengajukan saksi di dalam persidangan ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan 4 (empat) orang saksi yang telah memberikan keterangan di persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi bernama **Khotimah**, menerangkan pada pokoknya :-----

Halaman 55 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



- Bahwa Saksi bekerja di lapangan golf sejak tahun 1996;-----
- Bahwa lapangan golf sudah tutup sejak tahun 2010;-----
- Bahwa pekerjaan Saksi di lapangan golf sebagai kuli;-----
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang di doser wilayah tanah lapangan golf;-----
- Bahwa Sdr. Rahmat tidak pernah bercocok tanam di lapangan golf;-----
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah lapangan golf sudah berpindah kepada PT. Daya Cipta Tiara;-----
- Bahwa Saksi mengetahui tanah lapangan golf dibeli Sidomuncul namanya pak Davit;-----
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut milik lapangan golf dari mandor dan teman-teman;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah ditunjukkan peta bahwa tanah ini termasuk golf;-----

2. Saksi bernama **Indra Prakoso**, menerangkan pada pokoknya :---

- Bahwa Saksi menjadi keamanan di lapangan golf sejak PT. Daya Cipta Tiara menang lelang pada tahun 2010;-----
- Bahwa Saksi mengetahui wilayah lapangan golf yang dilakukan pengamanan;-----
- Bahwa hanya satu pintu baik masuk dan keluar di lapangan golf;-----
- Bahwa tidak ada aktifitas di lapangan golf;-----
- Bahwa tata cara teknis cara pengamanan untuk ex lapangan golf mengontrol pathok-pathok yang dicat dengan cara

Halaman 56 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



bekeliling dan apakah ada perubahan atau pergeseran pathok  
atau tidak;-----

- Bahwa ada kegiatan yang dilakukan dari pihak lain, sudah Saksi laporkan ke pimpinan dan akan ditempuh dengan jalur hukum serta kegiatan saat ini sudah berhenti;-----
- Bahwa tidak ada orang yang bercocok tanam di ex lapangan golf;-----
- Bahwa ada bangunan rumah di ex lapangan golf untuk perumahan;-----

3. Saksi bernama **Siti Amini** menerangkan pada pokoknya :-----

- Bahwa tempat tinggal Saksi Plamongsari;-----
- Bahwa tanah yang ditempati Saksi ada sertifikatnya atas nama Siti Amini;-----
- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. Rahmat;-----
- Bahwa tanah milik Saksi tidak pernah dijual kepada orang lain;-----
- Bahwa tidak pernah menjadi Saksi di Pengadilan Negeri;-----
- Bahwa Letter C Desa No. 1836 Persil 91 Kelas II luas 380 m<sup>2</sup> telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 02081 atas nama Siti Amini sesuai bukti T II Int - 10a dan TII Int – 18;-----
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah yang disengketakan;-----
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pengukuran tanah yang disengketakan;-----
- Bahwa Saksi mengetahui Letter C Desa No. 1836 Persil 91 Kelas II luas 380 m<sup>2</sup> telah digunakan Sdr. Rahmat, baru mengetahui sekarang;-----

Halaman 57 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



4. Saksi bernama **Ramli** menerangkan pada pokoknya :-----

- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. Rahmat;-----
- Bahwa Sdr. Rahmat tidak mempunyai tanah di lapangan golf;---
- Bahwa Saksi pernah mendengar Sdr. Rahmat dipenjara;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah menjual tanah kepada Sdr. Rahmat
- Bahwa Letter C Desa No. 1836 Persil 91 Kelas II luas 380 m<sup>2</sup> milik Siti Amini tidak tahu dipinjam Sdr. Rahmat;-----
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Sertipikat HM No. 6869 atas nama Rahmat dan Sertipikat HM No. 6870 atas nama Ngaidi, Juraimi dan Rusmiyati;-----
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Sertipikat HM No. 6869 dan Sertipikat HM No. 6870 berada di Sendangmulyo;-----

Menimbang, bahwa atas permohonan Pihak Penggugat, Majelis Hakim telah melakukan sidang Pemeriksaan Setempat pada tanggal 26 Oktober 2018, isi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan Putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa pada akhirnya dalam persidangan tanggal 1 Nopember 2018 pihak Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 1 Nopember 2018 yang pada pokoknya menyatakan tetap berpegang teguh pada pendiriannya dan pada akhirnya mohon putusan ;-----

Menimbang, bahwa pada akhirnya dalam persidangan tanggal 1 Nopember 2018 pihak Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan yang pada pokoknya menyatakan tetap berpegang teguh pada pendiriannya dan pada akhirnya mohon putusan ;-----

*Halaman 58 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



Bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan dalam perkara ini selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Sidang dan menjadi bagian dari putusan ini ;-----

-----TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;-----

Menimbang, bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah :-----

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 09173/Sendangmulyo tanggal 29 Desember 2015, dengan surat ukur No. 00543/Sendangmulyo/2015 tanggal 8 Desember 2015 seluas ± 90.034 M<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang atas nama PT. Daya Cipta Tiara (**vide Bukti T II Int-6**) ;-----

Menimbang, bahwa dalam sengketa *a quo* berdasarkan panggilan dari Pengadilan, telah datang pemohon intervensi atas nama PT. Daya Cipta Tiara (in casu nama yang tercatat sebagai pemegang Sertipikat Objek Sengketa) dalam hal ini diwakili oleh direktur utama nya atas nama David Hidayat dan selanjutnya memberikan kuasa kepada Joko Wahyono S.H., Agus Wijayanto, S.H., M.Kn., Ali Zamroni, S.H., dan Erna Sulistiawati, S.H. Berdasarkan surat kuasa khusus No. 01/SekreGAJ/VII/2018 tertanggal 12 Juli 2018 ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menerima surat permohonan dari pemohon intervensi tertanggal 18 Juli 2018 Perihal : Permohonan Pengajuan sebagai Pihak Intervensi dalam perkara

Halaman 59 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



no. 91/G/2018/PTUN.SMG. pada intinya surat a quo menyatakan bahwa pemohon intervensi adalah pemegang sertipikat objek sengketa oleh karena itu pemohon intervensi sangat berkepentingan untuk masuk sebagai pihak dalam perkara a quo, dan berdasarkan Putusan Sela Nomor : 91/ G/2018/PTUN.SMG Tanggal 25 Juli 2018 pemohon intervensi telah diterima masuk dalam perkara a quo dan didudukkan sebagai Pihak Tergugat II Intervensi ;-----

**I. DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan eksepsi sebelum memberikan jawaban terhadap pokok perkara sebagaimana termuat dalam jawabannya tertanggal 25 Juli 2018 sedangkan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi dalam jawabannya tertanggal 1 Agustus 2018 ;-----

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan;-----
2. Tentang Kompetensi Pengadilan;-----
3. Tentang Kepentingan Penggugat Dirugikan;-----

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Eksepsi tentang Pengadilan tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo (kewenangan absolut);-----
2. Eksepsi tentang penggugat tidak mempunyai kapasitas mengajukan gugatan;-----
3. Eksepsi tentang gugatan yang diajukan penggugat

Halaman **60** dari **73** halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



prematurn;-----

4. Eksepsi tentang terlewatnya tenggang waktu pengajuan

gugatan a quo;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menyatakan :-----

- (1) *Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan ;-----*
- (2) *Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum disampaikan jawaban atas pokok perkara dan eksepsi tersebut harus diputus sebelum pokok sengketa diperiksa ;-----*
- (3) *Eksepsi lain-lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa ;-----*

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut diatas, menurut Majelis Hakim yang relevan untuk dipertimbangkan terlebih dahulu adalah eksepsi dari Tergugat nomor 2 (dua) dan eksepsi Tergugat II Intervensi nomor 1 (satu) yang mempersoalkan mengenai kewenangan absolut Pengadilan ;-----

Menimbang, bahwa argumentasi hukum yang dikemukakan oleh Tergugat dalam eksepsinya pada pokoknya adalah : “Bahwa alas hak kepemilikan masing-masing hak atas tanah harus dibuktikan lebih dahulu mana yang lebih sah dan kuat, dimana hal ini merupakan kewenangan Pengadilan Negeri” dan argumentasi hukum yang dikemukakan oleh Tergugat II Intervensi dalam eksepsinya pada pokoknya adalah : “adanya sengketa hak yang harus terlebih dahulu diputus guna menjamin kepastian alas hak kepemilikan tanah yang mana lebih sah dan kuat (baik Penggugat maupun Tergugat II Intervensi) dan hal tersebut menjadi

Halaman 61 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



kewenangan (yurisdiksi) Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan memutusnya dan bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang” ;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah membantah sebagaimana termuat dalam repliknya masing-masing tertanggal 15 Agustus 2018 yang pada pokoknya mengemukakan argumentasi hukum sebagai berikut : “Bahwa tidak ada atau tidak terjadi sengketa hak didalam perkara a quo yang harus dibuktikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri, yang terjadi hakekatnya adalah sengketa letak atau terjadi penunjukan letak yang sama atas bidang-bidang tanah yang alas haknya berbeda” ;-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati argumentasi hukum masing-masing pihak, apakah beralasan hukum ataukah tidak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan 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 “;-----

Halaman 62 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



Menimbang, bahwa dari rumusan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 sebagaimana yang telah dipaparkan diatas dihubungkan dengan subjek/ pihak-pihak yang bersengketa dan Petitum surat gugatan Penggugat yang meminta pembatalan serta dicabut surat keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat (objek sengketa) menurut pendapat Majelis Hakim objek sengketa aquo merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka (9) yang bersifat konkrit, individual dan final; konkrit disini dalam arti bentuk wujudnya ada berupa sertipikat hak guna bangunan yang mengeluarkan dan menandatangani adalah Tergugat, dan adanya sifat individual karena telah menyebutkan nama individu yang dituju dalam surat keputusan tersebut, dan telah bersifat final karena telah timbul akibat hukum atas kepemilikan sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam surat keputusan a quo dan tidak memerlukan persetujuan lagi baik dari atasan Tergugat maupun instansi lain;-----

Menimbang, bahwa disamping objek sengketa a quo telah memenuhi syarat sebagai suatu Keputusan tata usaha negara sebagaimana uraian pertimbangan tersebut diatas, perlu dipertimbangkan lebih lanjut mengenai apakah sengketa a quo merupakan sengketa tata usaha negara yang merupakan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara ataukah sengketa kepemilikan yang merupakan kompetensi dari Peradilan Umum ;-----

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka dari dalil-dalil yang dikemukakan oleh

Halaman 63 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



Penggugat, bantahan dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihubungkan dengan alat-alat bukti serta kesimpulan Para pihak, diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut : -----

- Bahwa alas hak Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik Nomor : 6869/Kelurahan Sendangmulyo tanggal 21 Maret 2006 surat ukur nomor : 438/sendangmulyo/2006 tanggal 7 Maret 2006 luas 4943 M<sup>2</sup> (vide Bukti P-3) dan sertipikat Hak Milik Nomor : 6870/Kelurahan Sendangmulyo tanggal 21 maret 2006 surat ukur nomor: 437/sendangmulyo/2006 tanggal 7 Maret 2006 luas 2354 M<sup>2</sup> (vide Bukti P-6);-----
- Bahwa Penggugat memperoleh alas hak nya yaitu bukti P-3 dan Bukti P-6 berasal dari perjanjian ikatan jual beli dan pelepasan hak atas tanah dari Bob Lomanjaya yang dituangkan dalam akta perjanjian ikatan jual beli nomor 34 tanggal 10 juni 2017(vide Bukti P-4), akta pelepasan hak atas tanah nomor 36 tanggal 10 Juni 2017 (vide Bukti P-5), akta perjanjian ikatan jual beli nomor 37 tanggal 10 Juni 2017 (vide Bukti P-7) dan akta pelepasan hak atas tanah nomor 39 tanggal 10 Juni 2017 (vide Bukti P-8); -----
- Bahwa Bob Lomanjaya memperoleh hak atas Bukti P-3 dan Bukti P-6 berasal dari lelang berdasarkan kutipan risalah lelang nomor 1606/2016 tanggal 10 Oktober 2016 yang dibuat oleh Wildan Ahmad Fananto selaku Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Semarang (vide Bukti P-3 dan Bukti P-6) ; -----
- Bahwa sertipikat hak milik Bukti P-3 asal hak nya adalah berasal dari Yasan C.1836 PS.97b Klas D.V sedangkan sertipikat hak

Halaman 64 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



milik Bukti P-6 asal hak nya berasal dari Yasan C. 968 PS.98

Klas D.IV ;-----

- Bahwa dasar pendaftaran objek sengketa aquo adalah surat keputusan kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional provinsi jawa tengah nomor: 68/HGB/BPN.33/2015 tentang pemberian hak guna bangunan atas nama PT. Daya Cipta Tiara berkedudukan di kota semarang atas sebidang tanah di kota semarang tertanggal 17 November 2015 (vide Bukti T-1);-----
- Bahwa asal hak Objek Sengketa aquo adalah pemberian hak berasal dari C.548, P.99, D.V atas nama Kodri; C.259, P.99, D.V atas nama Mus Soleman; C. 303, P.99, D.V atas nama Suah Bin Ngalimun; C. 1129, P.99, D.V atas nama Samsuri Kadipah; C. 2485, P. 99, D.V atas nama Antonius Sudono; C. 2485, P.99, D.V atas nama Antonius Sudono; C. 2588, P.99, D.V atas nama Jasman Balok; C. 2588, P.99, D.V atas nama Jasman Balok; C. 2587, P.99, D.V atas nama Jasman Balok; C. 402, P. 134, S.V sebagian atas nama Rapi Raspan; C. 804, P. 134, S.IV atas nama Saidin; C. 2253, P.134, S.III atas nama Sakri H Karnadi cs; C. 1144, P.134, S.V atas nama Ripah Kasmuri; C. 1935, P.99, D.V atas nama Sukaini Djambari dan C. 1232, P. 99, D.V atas nama Martiah (vide Bukti T-1);-----
- Bahwa asal hak objek sengketa di kuasai oleh Tergugat II Intervensi berasal dari lelang sebagaimana terurai dalam Risalah Lelang Nomor : RL.007/PL II.4/2010 tanggal 24 Desember 2010 (Vide Bukti T II Int-7) ;-----

Halaman 65 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



- Bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat terhadap lokasi tanah terbitnya objek sengketa yang terletak di Kelurahan Sendangmulyo, kecamatan Tembalang, Kota Semarang pada hari Jumat Tanggal 26 Oktober 2018 diperoleh fakta-fakta :-----
- Bahwa, letak dan batas-batas tanah yang ditunjukkan oleh Penggugat sebagaimana dalam dalil gugatannya tumpang tindih dengan sebagian letak tanah yang tercantum dalam surat keputusan objek sengketa ;-----
- Bahwa kuasa Tergugat membenarkan lokasi tanah yang ditunjuk oleh Penggugat dan Tergugat II Intervensi ; -----
- Bahwa, Penggugat menguasai tanah yang terletak Kelurahan Sendangmulyo Kecamatan Tembalang kota Semarang tersebut sebagian berdasarkan alas hak yang dimiliki Penggugat ;-----
- Bahwa lokasi tanah terbitnya objek sengketa sebagian lagi dikuasai oleh Tergugat II Intervensi ;-----

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum Persidangan, Majelis Hakim berkesimpulan, bahwa yang dipersoalkan oleh Penggugat kepada Tergugat dalam Perkara a quo adalah masalah penerbitan Sertipikat objek sengketa a quo oleh Tergugat diatas tanah yang oleh Penggugat diakui sebagai hak miliknya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 6869/Kelurahan Sendangmulyo tanggal 21 Maret 2006 surat ukur Nomor : 438/sendangmulyo/2006 tanggal 7 Maret 2006 luas 4943 M<sup>2</sup> (vide Bukti P-3) dan sertipikat Hak Milik Nomor : 6870/Kelurahan Sendangmulyo tanggal 21 maret

Halaman 66 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



2006 surat ukur nomor: 437/sendangmulyo/2006 tanggal 7 Maret  
2006 luas 2354 M<sup>2</sup> (vide Bukti P-6);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil dalam jawab jinawab dan kesimpulan para pihak mendalilkan bahwa letak tanah masing-masing berbeda lokasi, Penggugat mendalilkan lokasi tanahnya di Persil 97b dan persil 98 sedangkan Tergugat II Intervensi mendalilkan lokasi tanahnya di persil 99 dan berdasarkan Bukti TII Int-9 antara persil 97b, persil 98 dan persil 99 berbeda lokasi namun saling berbatasan namun demikian dalam pemeriksaan setempat pihak Penggugat dan Tergugat II Intervensi menunjuk lokasi tanah yang sama dan dibenarkan oleh Tergugat, berdasarkan uraian tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa persoalan yang timbul adalah lokasi tanah yang di sengkatakan Penggugat dan Tergugat II Intervensi ada di persil mana? Dan berdasarkan asal hak nya lokasi tanah yang di sengkatakan itu milik siapa?, kemudian harus ditentukan terlebih dahulu batas-batas tanah milik Penggugat maupun Tergugat II Intervensi berdasarkan asal haknya yaitu untuk Penggugat asal hak miliknya adalah Yasan C.1836 PS.97b Klas D.V dan Yasan C.968 PS.98 Klas D.IV dengan asal hak tanah milik Tergugat II Intervensi yaitu : C. 2588, P.99, D.V atas nama Jasman Balok; C. 2588, P.99, D.V atas nama Jasman Balok; C. 2588, P.99, D.V atas nama Jasman Balok; C. 2587, P.99, D.V atas nama Jasman Balok dan C. 1232, P. 99, D.V atas nama Martiah. Untuk menjawab persoalan ini Majelis Hakim Menilai bahwa ketiga persoalan ini bukan ranah Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menyelesaikannya tetapi ranah dari peradilan umum;-----

*Halaman 67 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mencermati secara seksama Sertipikat Hak Milik Nomor : 6869/Kelurahan Sendangmulyo tanggal 21 Maret 2006 surat ukur nomor : 438/sendangmulyo/2006 tanggal 7 Maret 2006 luas 4943 M<sup>2</sup> (vide Bukti P-3) asal hak dari Yasan C.1836 PS. 97b atas nama Ramat, berdasarkan keterangan saksi Siti Amini yang menerangkan bahwa C.1836 merupakan milik dari saksi dan telah diterbitkan sertifikatnya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 02081 atas nama Siti Amini dan belum pernah dijualbelikan dari uraian tersebut persoalan yang timbul adalah siapa pemilik C.1836 apakah siti amini atau ramat, yang mana hal tersebut merupakan sengketa kepemilikan yang harus diselesaikan terlebih dahulu di peradilan umum;-----

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan, guna menciptakan suatu keadilan dan kemanfaatan dengan tidak mengesampingkan adanya suatu proses kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa aquo dan memberikan kepastian hukum bagi Penggugat dan Tergugat II Intervensi yang sama-sama sebagai Pembeli dari Lelang yang beritikad baik maka sebelum menguji keabsahan penerbitan objek sengketa aquo menurut Majelis Hakim oleh karena dari fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan adalah masalah kepemilikan dan masih adanya persoalan mengenai lokasi persil tanah yang disengketakan, batas-batas tanah milik masing-masing pihak berdasarkan asal hak nya yang kemudian berkaitan dengan siapa yang paling berhak atas kepemilikan atas tanah yang disengketakan yang menjadi bagian objek sengketa yang merupakan persoalan pendahuluan yang harus

*Halaman 68 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



diberikan kepastian/dibuktikan terlebih dahulu kebenarannya, maka untuk menjawab persoalan tersebut bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk menilainya;-----

Menimbang, bahwa sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI;-----

Nomor : 88 K/TUN/1993 Tanggal 7 september 1994 ;-----

Nomor : 93 K/TUN/1996 Tanggal 24 Februari 1998 ;-----

Nomor : 16 K/TUN/2000 Tanggal 28 Februari 2001 ;-----

Nomor : 140 K/TUN Tanggal 8 Oktober 2003 ;-----

Yang mana dari yurisprudensi tersebut mengangkat kaidah hukum yaitu :-----

“ meskipun sengketa terjadi dari adanya surat keputusan Pejabat TUN tetapi jika dalam proses pembuktian perkara tersebut menyangkut adanya pembuktian hak kepemilikan atas tanah maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata “ ;-----

Menimbang, bahwa kewenangan untuk memutuskan siapa yang sebenarnya memiliki hak atas tanah dalam sengketa *a quo* merupakan kewenangan dari peradilan umum, maka oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang untuk memeriksa perkara *a quo* ;-----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum tersebut diatas, maka eksepsi dari Tergugat dan tergugat II Intervensi yang mempersoalkan mengenai kompetensi absolut Pengadilan telah beralasan hukum untuk diterima dan dikabulkan, dengan demikian eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan Pengadilan

Halaman 69 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.



Tata Usaha Negara Semarang menyatakan tidak berwenang memeriksa sengketa ini ;-----

**II. Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi berkaitan dengan kompetensi absolut maka pokok sengketa dalam perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis Hakim mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Majelis Hakim hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima maka Penggugat sebagai pihak yang kalah, sesuai dengan ketentuan dalam pasal 110 Undang-Undang

*Halaman 70 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;-----

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan putusan ini;-----

**MENGADILI:**

**Dalam Eksepsi:**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kompetensi Absolut Pengadilan;-----

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 2.034.500,- (dua juta tiga puluh empat ribu lima ratus rupiah);-----

Demikianlah di Putuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis Tanggal 8 Nopember 2018 oleh Kami; **HERRY WIBAWA, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **INDAH MAYASARI, S.H., M.H.** Dan **GUGUM SURYA GUMILAR, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 15 Nopember 2018 oleh Majelis Hakim

*Halaman 71 dari 73 halaman Putusan Nomor : 91/G/2018/PTUN Smg.*



**HERRY WIBAWA, S.H., M.H.** Sebagai Hakim Ketua Majelis, **EKO YULIANTO, S.H., M.H.** dan **GUGUM SURYA GUMILAR, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota tersebut diatas dengan dibantu oleh **LEGIMAN, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II Intervensi dan tanpa dihadiri oleh Tergugat atau kuasanya ;-----

**HAKIM ANGGOTA I,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**TTD**

**TTD**

**EKO YULIANTO, S.H., M.H.**

**HERRY WIBAWA, S.H., M.H.**

**HAKIM ANGGOTA II,**

**TTD**

**GUGUM SURYA GUMILAR, S.H., M.H.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**TTD**

**LEGIMAN, S.H., M.H.**



Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp.	30.000,-
2. Biaya ATK	: Rp.	125.000,-
3. Meterai Panggilan Sidang dan Sumpah	: Rp.	107.500,-
4. Meterai Putusan Sela	: Rp.	6.000,-
5. Redaksi Putusan Sela	: Rp.	5.000,-
6. Meterai Putusan	: Rp.	6.000,-
7. Redaksi Putusan	: Rp.	5.000,-
8. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.750.000,-
Jumlah	: Rp.	<u>2.034.500,-</u>

(dua juta tiga puluh empat ribu lima ratus rupiah)