



**PUTUSAN**

Nomor : 14/G/2012/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 :-----

**PERKUMPULAN SIANG BOE**, berkedudukan di Jalan Kimangunsarkoro No. 2 A Semarang, dalam hal ini berdasarkan ketentuan pasal 13 ayat 3, Anggaran Dasar Perseroan sebagaimana tertuang dalam Akte Perubahan Anggaran Dasar Perkumpulan Siang Boe, Nomor 3, tanggal 7 Januari 2011, dibuat dihadapan Notaris SUBIYANTO PUTRO, SH., MKn. sah diwakili oleh : 1) SETIAWAN SANTOSO, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ketua Perkumpulan Siang Boe, tempat tinggal Jalan Sultan Agung No. 123 Semarang. 2) EFFENDI MARTOYO, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Sekretaris Perkumpulan Siang Boe, tempat tinggal Jalan Jenderal Sudirman No. 150-154 Semarang;-----  
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2012 telah memberi kuasa kepada:

*Halaman 1 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN Smg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1) B. TEDJORAHARDJO, SH. 2) ROHADI  
HARTAWIDJAJA, SH. kewarganegaraan  
Indonesia, masing-masing Advokad berkantor  
di Jalan Letnan Jenderal Suprpto No. 1  
Semarang, Kota Semarang, selanjutnya disebut  
sebagai **Penggugat**;-----

Melawan :-----

## I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG,

berkedudukan di Jalan Kimangunsarkoro No.  
23 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus Nomor : 626/600.13/33.74/III/2012  
tanggal 8 Maret 2012 telah memberi kuasa  
kepada :-----

1. Nama : EKO  
JAUHARI,  
SH.;-----

N I P : 19650118 199403 1 001;-----

Jabatan : Kasi Sengketa, Konflik dan

Perkara;-----

2. Nama : NANANG SUWASONO, SE.;----

N I P : 19701227 199503 1 003;-----

Jabatan : Kasubsi Perkara Pertanahan; ----

3. Nama : HARYOTO, SH.;-----

N I P : 19620329 198603 1 002;-----

Halaman 2 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/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)



Jabatan : Kasubsi Sengketa dan Konflik

Pertanahan;-----

4. Nama : KOD HADI SUBROTO, SH.;-----

N I P : 19590712 198403 1 002;-----

Jabatan : Staf Subsidi Perkara Pertanahan;--

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia,  
pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat dan  
berkantor di Jalan Kimangunsarkoro No. 23  
Semarang, selanjutnya disebut sebagai

**Tergugat;**-----

**II. WONG AMAN GAUTAMA WANGSA,** Kewarganegaraan  
Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan  
Gang Besen No. 4, Kelurahan Kranggan,  
Kecamatan Semarang Tengah, Kota  
Semarang;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal  
29 Maret 2012, telah memberi kuasa kepada :--

1. P. SANTOSO, SH. MH. Sp.N.;-----

. BAMBANG PUTUT RUMONO, SH.;-----

Keduanya berkewarganegaraan Indonesia,  
Pekerjaan Advokat/Pengacara, kantor Jalan  
Taman Seteran Baru No. 5 Semarang,  
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**

**Intervensi;**-----

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut;-----

*Halaman 3 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



Telah membaca dan memeriksa berkas perkara;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 14/Pen.Dis/2012/PTUN.Smg tertanggal 29 Februari 2012 tentang Lolos Dismisal Perkara ini;-----

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor : 14/Pen.MH/2012/PTUN.Smg. tertanggal 29 Februari 2012 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini;-----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 14/ Pen.PP/2012/PTUN.Smg. tertanggal 1 Maret 2012 tentang hari dan tanggal Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 12 Maret 2012;----

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 14/ Pen.HS/2012/PTUN.Smg. tanggal 26 Maret 2012 tentang Penetapan hari sidang pada hari Senin tanggal 2 April 2012 dalam sidang yang terbuka untuk umum;-----

Telah Membaca Putusan Sela Nomor : 14/G/2012/PTUN.Smg tanggal 9 April 2012 tentang dikabulkannya permohonan WONG AMAN GAUTAMA WANGSA 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 24 Pebruari 2012 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 24 Pebruari 2012 di bawah register Nomor : 14/G/2012/PTUN.Smg,

*Halaman 4 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 26 Maret 2012  
mendalilkan hal-hal yang intinya sebagai berikut :-----

I. Obyek Sengketa:-----

1. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah  
Sertipikat Hak Milik Nomor 00826, terletak di Kelurahan  
Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang,  
seluas  $\pm 130 \text{ m}^2$ , yang diterbitkan pada tanggal 20 Nopember  
2007, Surat Ukur Nomor 63/Kranggan/2007 tanggal 22 Oktober  
2007, atas nama WONG AMAN GAUTAMA  
WANGSA;-----

II. Tentang Tenggang Waktu:-----

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 00826, terletak di Jl. Gang  
Besen No. 21, Desa Kranggan, Kecamatan Semarang  
Tengah, Kota Semarang, yang diterbitkan oleh Tergugat pada  
tanggal 20 Nopember 2007 baru diketahui oleh Penggugat  
pada tanggal 02 Januari 2012 yaitu pada saat Penggugat  
mengundang WONG AMAN GAUTAMA WANGSA dalam  
pertemuan di kantor Penggugat di Jl. Kimangunsarkoro No. 2  
A, Semarang;-----

Dalam pertemuan tersebut WONG AMAN GAUTAMA WANGSA  
memberikan foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 00826 sambil  
mengatakan bahwa dirinya adalah pemilik persil dan bangunan  
di Jl. Gang Besen No. 21 Semarang, Sertipikat Hak Milik  
Nomor 00826 yang dibelinya dari SINTA LISIANI  
WIJAYA;-----

Halaman 5 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



2. Bahwa gugatan ini diajukan pada tanggal 24 Pebruari 2012 dengan demikian masih dalam jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

III. Tentang Kepentingan:-----

1. Bahwa diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 00826, terletak di Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, seluas  $\pm 130 \text{ m}^2$ , yang diterbitkan pada tanggal 20 Nopember 2007, Surat Ukur Nomor 63/Kranggan/2007 tanggal 22 Oktober 2007, atas nama WONG AMAN GAUTAMA WANGSA adalah sangat merugikan Penggugat;-----

Hal tersebut disebabkan Penggugat adalah pemilik sah persil dan bangunan Jl. Gang Besen No. 21 Semarang sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Sementara Nomor 63, Desa Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, seluas  $\pm 138 \text{ m}^2$ , tercatat atas nama Perkumpulan Siang Boe, berkedudukan di Semarang;

2. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 00826 oleh Tergugat, hal tersebut menghilangkan begitu saja kedudukan Penggugat sebagai pemilik tanah dan bangunan Jl. Gang Besen No. 21 Semarang. Padahal sebagai pemilik Penggugat tidak pernah melepaskan, mengalihkan atau menjualnya kepada pihak manapun juga;-----

Adapun duduk masalahnya adalah sebagai berikut:-----

Halaman 6 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



1. Bahwa Pengugat yaitu Perkumpulan Siang Boe, berkedudukan di Semarang, adalah sebuah badan hukum yang sah, yang perubahan Anggaran Dasarnya telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan HAM RI, sebagaimana ternyata dari Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor : AHU-116 A.H.01.07 Tahun 2011, tanggal 28 Juli 2011;-----
2. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah persil dan bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Sementara Nomor 63, Jl. Gang Besen No. 21, Desa Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, seluas  $\pm 138 \text{ m}^2$ , tercatat atas nama Perkumpulan Siang Boe, berkedudukan di Semarang;-----
3. Bahwa persil dan bangunan tersebut semula dihuni oleh LIE SIOE GWAN sebagai penyewa. Namun setelah yang bersangkutan meninggal dunia persil dan bangunan tersebut tidak dikembalikan oleh ahli warisnya kepada Penggugat;-----  
Bahkan tanpa sepengetahuan dan tanpa mendapat persetujuan dari Penggugat, SINTA LISIANI WIJAYA yang secara tanpa hak menguasai obyek sengketa tersebut mengajukan permohonan hak atas tanah yang terletak di Jl. Gang Besen No. 21 Semarang;-----
4. Bahwa terhadap permohonan tersebut kemudian Tergugat memprosesnya dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor

*Halaman 7 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*





00826 atas nama SINTA LISIANI WIJAYA, seluas  $\pm 130 \text{ m}^2$  pada tanggal 20 Nopember 2007;-----

Sungguh amat mengherankan SINTA LISIANI WIJAYA yang tidak mempunyai hak apapun juga terhadap obyek sengketa telah mengajukan permohonan hak atas persil dan bangunan di Jl. Gang Besen No. 21 Semarang tersebut, sehingga pada tanggal 20 November 2007 terbitlah Sertipikat Hak Milik Nomor 00826 atas nama SINTA LISIANI WIJAYA, seluas  $\pm 130 \text{ m}^2$ ;-----

5. Bahwa kemudian dengan Akte Jual Beli Nomor : 598/2007, tanggal 04 Desember 2007, dibuat oleh dan dihadapan PPAT ELLY NINANINGSIH,SH., persil dan bangunan tersebut dijual oleh SINTA LISIANI WIJAYA kepada WONG AMAN GAUTAMA WANGSA sehingga Sertipikat obyek sengketa dibalik nama atas nama WONG AMAN GAUTAMA WANGSA;-----

6. Bahwa oleh karena perolehan hak obyek sengketa cacat hukum maka jual beli antara SINTA LISIANI WIJAYA dengan WONG AMAN GAUTAMA WANGSA menjadi tidak sah dan batal demi hukum;-----

7. Bahwa selaku pemilik bangunan dan sebagai pemegang hak atas tanah Penggugat tidak pernah melepaskan haknya atau menjual kepada pihak manapun atau memberi persetujuan kepada siapapun termasuk kepada SINTA LISIANI WIJAYA;-----

*Halaman 8 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN Smg.*





8. Bahwa tindakan Tergugat bertentangan dengan Undang-Undang dan merugikan Penggugat oleh karena itu berdasarkan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU Nomor 5 Tahun 1986, maka cukup alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan ini;-----

9. Bahwa diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 00826 oleh Tergugat sangat bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya Pasal 19 ayat 1 yang berbunyi:-----

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:-----

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;-----
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;-----
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alai pembuktian yang kuat;-----

10. Bahwa dengan telah diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 00826 oleh Tergugat juga bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 12 ayat (1) yang berbunyi:-----

(1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:----

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;-----



b. Pembuktian hak dan pembukuannya;-----

c. Penerbitan Sertipikat;-----

d. Penyajian data fisik dan data yuridis;-----

e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;-----

11. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan yang melanggar perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;-----

Oleh karena itu Tergugat wajib dihukum untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00826, terletak di Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, seluas  $\pm 130 \text{ m}^2$ , yang diterbitkan pada tanggal 20 Nopember 2007, Surat Ukur Nomor 63/Kranggan/2007 tanggal 22 Oktober 2007, atas nama WONG AMAN GAUTAMA WANGSA;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon dengan hormat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang agar berkenan menjatuhkan putusan:-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----

*Halaman 10 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN Smg.*



2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 00826, terletak di Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, seluas  $\pm 130 \text{ m}^2$ , yang diterbitkan pada tanggal 20 Nopember 2007, Surat Ukur Nomor 63/Kranggan/2007 tanggal 22 Oktober 2007, atas nama WONG AMAN GAUTAMA WANGSA;-----

3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoretnya dari daftar buku tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00826, terletak di Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, seluas  $\pm 130 \text{ m}^2$ , yang diterbitkan pada tanggal 20 Nopember 2007, Surat Ukur Nomor 63/Kranggan/2007 tanggal 22 Oktober 2007, atas nama WONG AMAN GAUTAMA WANGSA;---

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dipersidangan telah mengajukan Jawabannya tertanggal 23 April 2012 yang isinya sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI:-----

1. Kompetensi Absolut Peradilan Umum;-----

Bahwa Gugatan Penggugat yang mendalilkan perolehan objek sengketa cacat hukum dan jual beli antara SINTA LISTIANI WIJAYA dengan WONG AMAN GAUTAMAWANGSA adalah tidak sah dan batal demi hukum. Bahwa dalam dalil gugatan esensi yang semestinya adalah mengenai sewa menyewa dan hal jual

*Halaman 11 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN Smg.*



beli antara Penggugat dengan pihak ke tiga yang selanjutnya mengenai tanah objek sengketa aquo dimohonkan hak dan terbit Sertipikat Hak Milik, meskipun petitum yang dimohonkan adalah untuk membatalkan. Karena esensi bukan pada pembatalan akan tetapi mengenai sewa menyewa dan jual beli dan akta jual beli adalah kewenangan dari PPAT selaku Pejabat Umum dan bukan merupakan tugas dari Pejabat TUN (Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang selaku Tergugat) sehingga apa yang menjadi dalil Penggugat adalah merupakan kewenangan dari Peradilan Umum (IC. Pengadilan Negeri Semarang), untuk memeriksa dan memutus perkara ini dan Peradilan Tata Usaha Negara (IC. Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang) tidak berwenang dan tidak berhak untuk memeriksa, dan memutus perkara ini. Dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;-----

2. Gugatan Kabur (Obscur Libel);-----

Bahwa gugatan Kabur karena kepentingan Penggugat yang telah diberikan sampai dengan 24 September 1980 tidak dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya baik itu untuk memperpanjang atau memperbaharui haknya terhadap objek sengketa aquo. Bahwa apa yang telah Tergugat lakukan dalam hal penerbitan sertipikat objek sengketa aquo pun telah dilakukan Publikasi/ Pengumuman melalui Media Surat Kabar Wawasan tanggal 11 April 2007 yang diumumkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk memberitahukan

*Halaman 12 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



kepada khalayak bahwa terhadap sertipikat yang telah habis dan tidak diserahkan kepada Kantor Pertanahan telah dihapuskan sebagaimana ketentuan perundangan yang berlaku yakni:-----

1) a. Pasal 35 UUPA Nomor 5 Tahun 1960:-----

Ayat (1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun;-----

b. Pasal 40, Hak Guna Bangunan (HGB) Hapus karena : a.

Jangka waktunya berakhir; .... dst;-----

dan terhadap bekas pemegang hak telah diberi kesempatan dalam jangka waktu sampai dengan 24 September 1980 untuk melakukan pendaftaran kembali terhadap sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 63/Kranggan (sertipikat sementara) guna perpanjangan haknya akan tetapi tidak pernah mengajukan sampai batas waktu yang diberikan habis;-----

2) a. Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996;-----

Ayat (1) Hak Guna Bangunan hapus karena:-----

a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan .... dst;-----

b. Pasal

36:-----



Ayat (1) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara;-

c. Pasal

37:-----

- Ayat (1) Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda, lain yang ada diatasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan;-----

- Ayat (2) Dalam hal ....dst;-----

• Ayat (3) Pembongkaran ....  
dst;-----

- Ayat (4) Jika Bekas pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka bangunan dan benda-benda yang ada diatas tanah bekas HGB itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan;-----

3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 52:-----

Halaman 14 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



Ayat (1) yang intinya adanya pembatasan masa berlaku hak sesuai Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan dan;-----

Ayat (2) Dalam hal sertifikat hak atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan tetap dicatat dalam Buku Tanah;-----

Bahwa peraturan tersebut diatas ditambah Tergugat telah pula melakukan publikasi, maka sangat jelas kepentingan Penggugat sudah berakhir dan sejak 24 September 1980 Penggugat sudah tidak menginginkan kembali hak atas tanah dimaksud karena tidak melakukan hal-hal yang diperintahkan oleh Undang-Undang, bahkan tidak memberikan sanggahan keberatan pada saat Publikasi/Pengumuman dilakukan oleh Tergugat. Bahwa dengan tidak adanya sanggahan berarti kepentingan dari Penggugat benar-benar tidak ada lagi dan penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak dan penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 826/Kranggan luas 130 m<sup>2</sup> atas nama SINTA LISIANI WIJAYA adalah sah karena telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundangan;-----

Dengan demikian karena Penggugat tidak mempunyai kapasitas selaku Penggugat maka gugatan Penggugat kabur sebagaimana telah dituangkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan telah diumumkan dalam Lembaran Negara 1960-104 dimana setiap orang dianggap tabu termasuk Hapusnya Hak Guna Bangunan. Oleh karena itu gugatan harus ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima;-----

*Halaman 15 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*





Berdasarkan hal tersebut, Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menerima seluruh eksepsi Tergugat dan menyatakan menolak gugatan Penggugat karena merupakan Kompetensi Absolut Peradilan Umum (IC. Pengadilan Negeri Semarang) dan Peradilan Tata Usaha Negara (IC. Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang) tidak berhak memeriksa, dan memutuskan perkara ini dan gugatan Kabur (Obsucur Libel);-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Bahwa, apa yang telah Tergugat kemukakan dalam Eksepsi mohon dipakai kembali dalam jawaban pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;-----
2. Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui Tergugat;-----
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam Posita 1 dan 2 yang menyatakan sebagai Badan Hukum yang sah dan selaku pemilik tanah dan bangunan adalah tidak benar sebagai pemilik tanah mengingat;-----

1) a. Pasal 35 UUPA Nomor 5 Tahun 1960:-----

Ayat (1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunanbangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun;-----

*Halaman 16 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



b. Pasal 40, Hak Guna Bangunan (HGB) Hapus karena: a.

Jangka waktunya berakhir; .... dst;-----

dan terhadap bekas pemegang hak telah diberi kesempatan dalam jangka waktu sampai dengan 24 September 1980 untuk melakukan pendaftaran kembali terhadap sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 63/Kranggan (sertipikat sementara) guna perpanjangan haknya akan tetapi tidak pernah mengajukan sampai batas waktu yang diberikan habis;--

2) a. Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996;--

Ayat (1) Hak Guna Bangunan hapus karena:

a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan.... dst;-----

b. Pasal 36:-----

Ayat (1) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara;-----

c. Pasal 37:-----

- Ayat (1) Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda lain yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong

*Halaman 17 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun

sejak hapusnya Hak Guna

Bangunan;-----

- Ayat (2) Dalam hal.....dst;-----

- Ayat (3) Pembongkaran .... dst;-----

- Ayat (4) Jika Bekas pemegang Hak Guna Bangunan

lalai dalam memenuhi kewajibannya

sebagaimana dimaksud dalam ayat (1),

maka bangunan dan benda-benda yang ada

dias tanah bekas Hak Guna Bangunan itu

dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas

pemegang Hak Guna Bangunan;-----

3) Berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997:-----

Ayat (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah

yang berasal dari hak-hak lama dibuktikan dengan

alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut

berupa bukti tertulis, keterangan

saksi.....Dst;-----

Ayat (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara

lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana pada

ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan

berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang

tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh)

tahun...dst;-----

Halaman 18 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



Bahwa dengan telah berakhirnya jangka waktu sertipikat (sementara) Hak Guna Bangunan Nomor 63/Kranggan yang telah habis masa berlakunya maka telah habis pula hak dan kepentingan bekas pemegang hak karena ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yang telah diumumkan dalam Lembaran Negara Nomor 1960-104 sebagai induk peraturan perundangan pertanahan dan di dalam peraturan pelaksanaannya;-----

Bahwa Tergugat dalam menerbitkan sertipikat Hak Milik Nomor 826/Kranggan telah mendasarkan pada Pasal 40 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 35, Pasal 36 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Jo. Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Bahwa dalam hal Tergugat menerbitkan sertipikat Hak Milik Nomor 826 Kranggan telah dilengkapi bukti dan/atau kesaksian yang menyatakan SINTA LISIANI WIJAYA tinggal dan bertempat tinggal dan memiliki bangunan lebih dari 20 (dua puluh) tahun atau bahkan sejak sebelum UUPA Nomor 5 Tahun 1960 lahir, hal ini telah sesuai dengan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997; Bahwa keberadaan Perkumpulan Siang Boe telah dengan sengaja tidak menyerahkan tanahnya dan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 63/Kranggan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang, Hal ini telah melanggar Pasal 35 dan Pasal 40 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 35, 36 dan 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, jadi kepentingan perkumpulan sejak berakhirnya Hak Guna Bangunan sudah tidak

*Halaman 19 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



lagi menginginkan Hak Guna Bangunan dimaksud karena kesempatan untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan Nomor 63/Kranggan sekalipun tidak dilakukan sampai dengan saat penerbitan Hak Milik Nomor 826/Kranggan, sehingga tidak prosedur dan peraturan perundangan yang dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan Hak Milik Nomor 826 Kranggan;-----

Oleh karena, apa yang telah Tergugat lakukan telah sesuai peraturan perundangan dan telah sesuai prosedur, maka gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;-----

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam Posita 3, 4 dan 5 adalah tidak benar mengingat Pasal 40 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Hak Guna Bangunan Nomor 63/Kranggan telah hapus karena Jangka waktunya berakhir Jo. Pasal 35, 36 dan 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Jo. Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana Tergugat dalam menerbitkan Hak Milik Nomor 826/Kranggan telah mendasarkan pada bukti penguasaan lebih dari 20 (dua puluh) tahun;-----

Bahwa UUPA adalah ketentuan induk tentang pertanahan, sehingga apa yang Tergugat laksanakan sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jelas tidak ada peraturan Perundangan yang dilanggar, oleh karena itu gugatan harus ditolak atau setidaknya-tidaknya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;-----

*Halaman 20 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



5. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posita 6 dan 7 tidak benar karena secara tidak langsung Penggugat sudah melepaskan haknya kepada Negara tanpa melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 63/Kranggan sebagaimana Pasal 35 dan Pasal 40 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 35, 36 dan 37 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Jo. Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;-----

Bahwa dengan telah berakhirnya hak atas tanah bekas Hak Guna Bangunan kepentingan bekas pemegang hanya apabila dimintakan perpanjangan hak guna bangunannya, akan tetapi hal itu tidak Penggugat lakukan sehingga Hak Guna Bangunan Nomor 63/Kranggan atas nama Penggugat telah Hapus sesuai ketentuan yang berlaku oleh karena itu gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima;-----

6. Bahwa dalil Penggugat dalam Posita 9 dan 10 benar;-----
7. Bahwa tidak ada peraturan perundangan yang Tergugat langgar, sehingga patut kiranya Hak Milik Nomor 826/Kranggan untuk dinyatakan sah dan gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan untuk dinyatakan tidak dapat diterima;-
8. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat yang tidak ditanggapi bukan berarti Tergugat mengakui akan tetapi semata-mata karena tidak ada relevansinya;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut, kami Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim berkenan untuk memutuskan, sebagai berikut:---

*Halaman 21 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



DALAM EKSEPSI:-----

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;-----
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Menolak gugatan penggugat seluruhnya;-----
2. Menyatakan sah penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 826 Kelurahan Kranggan atas nama SINTA LISIANI WIJAYA;-----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;-----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi dipersidangan telah mengajukan Jawabannya tertanggal 23 April 2012 yang isinya sebagai berikut:-----

A. DALAM

EKSEPSI:-----

-----

1. Eksepsi

Kesatu;-----

-----

--

Mengenai Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas Sebagai Penggugat;-----

Halaman 22 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.





- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya halaman 3 butir 1 menyatakan bahwa Perkumpulan Siang Boe adalah sebuah Badan Hukum;-----
- b. Bahwa sebagai Badan Hukum, maka harus ada Pengurusnya dan Jabatannya masing-masing dalam Perkumpulan tersebut;-----
- c. Bahwa selain itu didalam Anggaran Dasar Akta Pendirian Perkumpulan juga harus disebutkan Siapa dan Jabatan apa yang berhak bertindak melakukan perbuatan hukum, khususnya yang berkaitan dengan persoalan-persoalan di Pengadilan;-----
- d. Bahwa ternyata Penggugat dalam gugatannya halaman 1 hanya menyatakan Perkumpulan Siang Boe diwakili oleh:
- SETIAWAN SANTOSO, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan swasta, Tempat tinggal Jl. Sultan Agung No. 123 Semarang, dan;-----
  - EFFENDI MARTOYO, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan swasta, Tempat tinggal Jl. Jend. Sudirman No. 150-154 Semarang;-----
- e. Bahwa sedang SETIAWAN SANTOSO dan EFFENDI MARTOYO sebagai Pihak yang mewakili Perkumpulan, ternyata tidak disebutkan Jabatan masing-masing dalam Kepengurusan Perkumpulan Siang Boe;-----
- f. Bahwa karena SETIAWAN SANTOSO dan EFFENDI MARTOYO tidak mempunyai jabatan dalam perkumpulan Siang Boe, maka secara yuridis SETIAWAN SANTOSO dan

*Halaman 23 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



EFFENDI MARTOYO sama sekali tidak berhak bertindak mewakili Perkumpulan Siang Boe untuk mengajukan gugatan perkara ini;-----

g. Bahwa oleh karena itu, maka SETIAWAN SANTOSO dan EFFENDI MARTOYO tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat;-----

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

## 2. Eksepsi

Kedua:-----

-----

--

Mengenai Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas Sebagai Penggugat;-----

a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya halaman 3 butir 2 menyatakan : Penggugat sebagai pemilik sah persil dan bangunan dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Sementara Nomor 63 Jl. Gang Besen No. 21 Desa Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang seluas ± 138 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Perkumpulan Siang Boe berkedudukan di Semarang;-----

b. Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut adalah sama sekali tidak benar, tidak logis dan tidak berdasarkan hukum;-

c. Bahwa sebab menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan

*Halaman 24 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/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)



bahwa sertifikat adalah merupakan alat bukti yang kuat dan sempurna;-----

d. Bahwa oleh karena itu sebagai konsekwensinya, maka setiap Orang atau Perkumpulan dengan nama apapun juga, apabila menyatakan dirinya memiliki persil dan bangunan, maka Orang atau Perkumpulan tersebut harus bisa menunjukkan bukti bahwa dirinya/perkumpulannya mempunyai sertifikat yang sah, dan dalam sertifikat tersebut tidak boleh ada kata Sementara, dan sertifikat tersebut harus masih berlaku (bukan sertifikat yang sudah mati atau sudah berakhir masa berlakunya);-----

e. Bahwa Penggugat mengaku sebagai bekas pemegang hak sertifikat Sementara Hak Guna Bangunan Nomor 63 Desa Kranggan, Kecamatan Semarang, Tengah, Kota Semarang (quod non) yang diperoleh Penggugat dari Konversi Hak Barat pada tanggal, 13 Maret 1963;-----

f. Bahwa masa berlakunya sertifikat sementara Hak Guna Bangunan Nomor 63 tersebut telah berakhir pada tanggal, 24 September 1980, sehingga apabila benar Penggugat pernah memiliki sertifikat (quod non), maka sekarang Penggugat tidak boleh dan tidak bisa menyatakan dirinya memiliki persil dan bangunan tersebut dalam sertifikat;-----

g. Bahwa sebab sertifikat tersebut adalah sertifikat Hak Guna Bangunan Sementara, dan masa berlakunya sertifikat tersebut telah berakhir pada tanggal, 24 September 1980

*Halaman 25 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



(32 tahun yang lalu), sehingga Penggugat sudah tidak mempunyai hak lagi atas obyek sengketa karena sertifikat tersebut sudah tidak berlaku/gugur dan sudah tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga;-----

h. Bahwa selain itu ketentuan Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 dengan tegas menyatakan:-----

Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi Hak Barat jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal, 24 September 1980 sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara;----

i. Bahwa oleh karena sertifikat Hak Guna Bangunan Sementara yang diakui dimiliki oleh Penggugat tersebut masa berlakunya telah berakhir pada tanggal, 24 September 1980 (32 tahun yang lalu), maka Penggugat sudah tidak mempunyai hak lagi atas obyek sengketa;-----

j. Bahwa oleh karena Penggugat bukan sebagai pemilik obyek sengketa, maka Penggugat tidak mempunyai kualifikasi sebagai Penggugat;-----

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

*Halaman 26 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



3. Eksepsi

Ketiga:-----

-----

---

Mengenai Gugatan Penggugat Salah Mengenai Obyeknya  
(Error In Obyekto);-----

- a. Bahwa yang menjadi Obyek Gugatan Penggugat adalah sertifikat Hak Milik Nomor 00826, seluas  $\pm 130 \text{ m}^2$ , terletak di Jl. Gang Besen No. 21 Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, yang diterbitkan pada tanggal, 20 Nopember 2007 dengan Surat Ukur Nomor 63/Kranggan/2007 tanggal, 22 Oktober 2007 yang semula tercatat atas nama SINTA LISIANI WIJAYA, dan sekarang tercatat atas nama WONG AMAN GAUTAMA WANGSA (Tergugat II Intervensi);-----
- b. Bahwa padahal Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dengan tegas menyatakan bahwa yang menjadi Obyek Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sengketa mengenai Surat Keputusan Tata Usaha Negara (bukan sengketa mengenai pembatalan Sertipikat);-----
- c. Bahwa ternyata gugatan Penggugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang adalah berupa tuntutan mengenai pembatalan sertifikat Hak Milik Nomor 00826, terletak di

*Halaman 27 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, seluas  $\pm 130 \text{ m}^2$  yang diterbitkan pada tanggal, 20 Nopember 2007, Surat Ukur Nomor 63/Kranggan/2007 tanggal, 22 Oktober 2007 yang tercatat atas nama WONG AMAN GAUTAMA WANGSA (Tergugat II Intervensi) bukan sengketa mengenai pembatalan Surat Keputusan tertanggal, 26 September 2007 Nomor : 520.1/122/07/734/2007 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang;-----

d. Bahwa padahal sertipikat Hak Milik Nomor 00826, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang diterbitkan pada tanggal, 20 Nopember 2007 semula adalah tercatat atas nama SINTA LISIANI WIJAYA dan sekarang tercatat atas nama WONG AMAN GAUTAMA WANGSA diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal, 26 September 2007 Nomor : 520.1/122/07/734/2007;-----

e. Bahwa oleh karena yang dituntut dalam gugatan Penggugat adalah mengenai pembatalan sertipikat Hak Milik Nomor 00826, terletak di Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang tercatat atas nama WONG AMAN GAUTAMA WANGSA, maka gugatan Penggugat adalah salah mengenai obyeknya (Error In Obyekto);-----

*Halaman 28 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



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

4. Eksepsi

Keempat:-----

-----

---

Mengenai Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Tidak Berwenang Mengadili Perkara Ini;-----

- a. Bahwa sebab gugatan Penggugat adalah sengketa mengenai status kepemilikan hak;-----
- b. Bahwa gugatan Penggugat pada hakekatnya didasarkan pada alasan bahwa Penggugat mengaku sebagai bekas pemilik obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam sertifikat sementara Hak Guna Bangunan Nomor 63 Desa Kranggan, yang tercatat atas nama Perkumpulan Siang Boe yang diperoleh Penggugat asal Konversi Hak Barat pada tanggal 13 Maret 1963;-----
- c. Bahwa munculnya sertifikat sementara Hak Guna Bangunan Nomor 63 atas nama Perkumpulan Siang Boe yang diperoleh Penggugat dari Konversi Hak Barat tersebut adalah tidak berdasarkan hukum dan melanggar hukum serta melanggar hak orang lain, sehingga cara-cara perolehan sertifikat sementara/siluman tersebut patut dipertanyakan keabsahannya?-----

*Halaman 29 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*





d. Bahwa sebab tanah dan bangunan rumah di Jl. Gang Besen No. 21 Semarang tersebut sejak tahun 1920 sudah ditempati/dikuasai dan dimiliki oleh LIE NGO TONG dan THE HO NIO (Kakek dan Nenek dari SINTA LISIANI WIJAYA), sedangkan SINTA LISIANI WIJAYA sebagai cucunya lahir dan dibesarkan sejak tahun 1932 di tanah dan rumah obyek sengketa Jl. Gang Besen No. 21 Semarang tersebut;-----

e. Bahwa LIE NGO TONG dan THE HO NIO mempunyai 3 orang anak yaitu:-----

1. LIE TJENG GWEE, 2. LIE SIOE GENG dan 3. LIE SIOE GWAN;-----

f. Bahwa LIE TJENG GWEE menikah dengan SO DJIN NIO dikarunia seorang anak bernama LIE LIEN NIO alias LIE PING SIEN alias SINTA LISIANI WIJAYA;-----

g. Bahwa sedang LIE SIOE GENG menikah dengan TJOA KANG TJOEI dan tidak dikaruniai anak, sedangkan LIE SIOE GWAN tidak menikah;-----

h. Bahwa sehingga satu-satunya ahli waris LIE NGO TONG dan THE HO NIO adalah LIE LIEN NIO alias LIE PING SIEN alias SINTA LISIANI WIJAYA;-----

i. Bahwa menurut logika yang sehat, mana mungkin Perkumpulan Siang Boe yang jelas-jelas tidak pernah memiliki, tidak pernah menempati, tidak pernah menguasai, dan tidak pernah membeli obyek sengketa dapat

*Halaman 30 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



mengajukan permohonan hak atas tanah obyek sengketa dan dapat memiliki Sertipikat, walaupun Sertipikatnya Sementara;-----

- j. Bahwa apabila benar (quod non) Perkumpulan Siang Boe sebagai bekas pemegang hak atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 63 yang telah berakhir masa berlakunya pada tanggal, 24 September 1980, maka tanah tersebut sejak 32 tahun yang lalu telah menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara;-----
- k. Bahwa hal tersebut terbukti dengan adanya ketentuan Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 yang menyatakan:-----

Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi Hak Barat yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya tanggal, 24 September 1980 sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, maka pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;-----

- l. Bahwa sehingga harus ditentukan terlebih dahulu, apakah menurut hukum yang berlaku Penggugat masih mempunyai hak atas tanah obyek sengketa tersebut atau SINTA LISIANI WIJAYA yang mempunyai hak?-----
- m. Bahwa sedang disisi lain dasar Tergugat II Intervensi sebagai Pemilik Sah atas obyek sengketa adalah:-----

*Halaman 31 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN Smg.*



- Adanya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tertanggal, 26 September 2007 Nomor : 520.1/122/07/734/2007 tentang Pemberian Hak Milik atas nama SINTA LISIANI WIJAYA atas sebidang tanah di Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang terletak di Jl. Gang Besen No. 21 Semarang;-----
  - Berdasarkan Surat Keputusan tersebut kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang menerbitkan sertipikat Hak Milik Nomor 00826 yang tercatat atas nama SINTA LISIANI WIJAYA;-----
  - Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 598/2007 tanggal, 04 Desember 2007 yang dibuat oleh ELLY NINANINGSIH, SH. PPAT di Semarang dilaksanakan jual beli obyek sengketa antara SINTA LISIANI WIJAYA sebagai penjual dengan WONG AMAN GAUTAMA WANGSA sebagai pembeli, dan kemudian sertipikat Hak Milik Nomor 00826 yang semula tercatat atas nama SINTA LISIANI WIJAYA dibalik nama menjadi atas nama WONG AMAN GAUTAMA WANGSA (Tergugat II Intervensi);-----
- n. Bahwa karena Penggugat mengaku sebagai bekas pemilik HGB Nomor 63 sedangkan Tergugat II Intervensi sebagai Pemilik Sah Hak Milik Nomor 00826, sehingga harus ditentukan terlebih dahulu tentang siapakah yang paling berhak atas obyek sengketa tersebut atau dengan kata lain

*Halaman 32 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN Smg.*



sengketa ini adalah mengenai masalah Kepemilikan Hak Atas Tanah;-----

o. Bahwa oleh karena sengketa ini mengenai sengketa Hak, maka bukan menjadi Kompetensi/wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara akan tetapi adalah merupakan Kompetensi/wewenang Pengadilan Negeri;-----

p. Bahwa oleh karena itu, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang memeriksa dan mengadili sengketa perkara ini;-----

q. Bahwa dengan demikian, maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard);-----

B. DALAM

POKOK

PERKARA:-----

---

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

1. Terhadap Butir 2:-----

1) Bahwa Tergugat II Intervensi (WONG AMAN GAUTAMA WANGSA) menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat butir 2 tanpa kecuali;-----

2) Bahwa dalil gugatan Penggugat butir 2 menyatakan:-----

Halaman 33 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN Smg.



Penggugat adalah pemilik sah persil dan bangunan dengan sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 63 Jl. Gang Besen No. 21 Desa Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang seluas  $\pm 138 \text{ m}^2$  tercatat atas nama Perkumpulan Siang Boe berkedudukan di Semarang;-----

3) Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut adalah tidak benar dan mengada-ada serta merupakan karangan bohong belaka;-----

4) Bahwa sebab tanah dan bangunan rumah Jl. Gang Besen No. 21 Desa Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang tersebut sejak tahun 1920 sudah ditempati oleh LIE NGO TONG dan Isterinya THE HO NIO (orang tua LIE SIOE GWAN atau Kakek dan Nenek dari SINTA LISIANI WIJAYA);-----

5) Bahwa LIE NGO TONG dan THE HO NIO mempunyai 3 orang anak yaitu : 1. LIE TJENG GWEE, 2. LIE SIOE GENG dan 3. LIE SIOE GWAN;-----

6) Bahwa LIE TJENG GWEE menikah dengan SO DJIN NIO dikaruniai seorang anak bernama LIE LIEN NIO alias LIE PING SIEN alias SINTA LISIANI WIJAYA;-----

7) Bahwa sedang LIE SIOE GENG menikah dengan TJOA KANG TJOEI dan tidak dikaruniai anak, sedangkan LIE

*Halaman 34 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN Smg.*



SIOE GWAN tidak

menikah;-----

- 8) Bahwa sehingga satu-satunya ahli waris LIE NGO TONG dan THE HO NIO adalah LIE LIEN NIO alias LIE PING SIEN alias SINTA LISIANI WIJAYA;-----

- 9) Bahwa sedang SINTA LISIANI WIJAYA sebagai cucu LIE NGO TONG dan THE HO NIO sejak tahun 1932 lahir dan dibesarkan serta menempati tanah dan rumah obyek sengketa tersebut;-----

- 10) Bahwa dengan munculnya sertifikat sementara HGB Nomor 63 Jl. Gang Besen No. 21 Semarang yang tercatat atas nama Perkumpulan Siang Boe (Penggugat) pada tanggal 13 Maret 1963 tersebut menimbulkan tanda tanya besar dengan cara dan atas dasar apa pembuatan sertipikat tersebut;-----

- 11) Bahwa sebab Penggugat sama sekali bukan orang atau badan hukum yang memiliki tanah dan bangunan rumah tersebut dan terlebih lagi Penggugat sama sekali tidak pernah menguasai/menempati tanah dan bangunan rumah tersebut;-----

---

Halaman 35 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



12) Bahwa dengan adanya tulisan sementara pada sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 63 atas nama Perkumpulan Siang Boe adalah merupakan bukti bahwa sertipikat tersebut belum sah karena belum memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga sertipikat tersebut tidak ada Gambar Situasi dan tidak ada Surat Ukurnya;-----

13) Bahwa oleh karena sertipikat sementara HGB Nomor 63 tidak ada Gambar Situasi dan tidak ada Surat Ukurnya, maka terbukti sertipikat Sementara Hak Guna Bangunan Nomor 63 atas nama Perkumpulan Siang Boe adalah tidak sah serta membuktikan Penggugat bukan sebagai bekas pemilik hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa;-----

14) Bahwa selain itu ternyata sampai batas waktu berakhirnya sertipikat Sementara HGB Nomor 63 pada tanggal 24 September 1980, Penggugat tidak dapat melengkapi/ memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-

Undang;-----

----

15) Bahwa terlebih lagi dengan berakhirnya hak atas tanah sertipikat Sementara Hak Guna Bangunan Nomor 63 pada tanggal 24 September 1980 ternyata Penggugat yang mengaku sebagai bekas pemegang hak sama

Halaman 36 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.





sekali tidak mengajukan pembaharuan hak atas  
sertipikat sementara

tersebut;-----

---

16) Bahwa padahal berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1)

Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 dengan  
tegas

menyatakan:-----

Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak  
Pakai asal Konversi hak barat yang jangka waktunya akan  
berakhir selambat-lambatnya pada tanggal, 24 September  
1980 sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang  
Nomor 5 Tahun 1960 pada saat berakhirnya hak yang  
bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara;---

17) Bahwa dengan demikian, maka sudah sewajibnyalah

gugatan Penggugat butir 2 ditolak atau setidaknya  
dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk  
verklaard);-----

----

2. Terhadap Butir 3 dan 4:-----

1) Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas  
dalil-dalil gugatan Penggugat butir 3 dan 4 tanpa  
kecuali;-----

2) Bahwa dalil gugatan Penggugat butir 3 menyatakan  
bahwa tanah milik Penggugat tersebut disewa oleh LIE  
SIOE

Halaman 37 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



GWAN;-----

---

3) Bahwa dalil adalah sama sekali tidak benar, mengada-  
ada dan tidak berdasarkan  
hukum;-----

4) Bahwa sebab Penggugat sama sekali bukan sebagai  
pemilik tanah dan rumah obyek sengketa dan LIE SIOE  
GWAN sama sekali tidak pernah berhubungan hukum  
dengan Penggugat apalagi menyewa tanah dan rumah  
obyek sengketa dari  
Penggugat;-----

5) Bahwa tanah dan bangunan rumah di Jl. Gang Besen  
No. 21 Semarang adalah benar-benar milik LIE NGO  
TONG dan THE HO NIO (orang tua LIE SIOE GWAN/  
Kakek-Nenek SINTA LISIANI WIJAYA) yang ditempati  
dan dikuasanya sejak tahun 1920 sedang satu-satunya  
ahli waris LIE NGO TONG dan THE HO NIO adalah LIE  
LIEN NIO alias LIE PING SIEN alias SINTA LISIANI  
WIJAYA, dan sama sekali bukan milik  
Penggugat;-----

6) Bahwa apabila benar (Quod Non) Penggugat sebagai  
pemilik obyek sengketa dan menyewakan kepada LIE  
SIOE GWAN, maka Penggugat dalam gugatannya harus  
menerangkan/menyebutkan sejak kapan LIE SIOE  
GWAN menyewa dan berapa besarnya uang sewa per  
bulan serta surat bukti sewa menyewa rumah Jl. Gang

Halaman 38 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



Besen No. 21 Semarang, dan untuk itu Tergugat II

Intervensi mensomeer dalil gugatan

Penggugat;-----

- 7) Bahwa sedang dalil Penggugat butir 3 dan 4 menyatakan:

Tanpa sepengetahuan dan tanpa mendapat persetujuan dari Penggugat, SINTA LISIANI WIJAYA yang secara tanpa hak menguasai obyek sengketa tersebut mengajukan permohonan hak atas tanah yang terletak di Jl. Gang Besen No. 21 Semarang;-----

Bahwa terhadap permohonan tersebut kemudian Tergugat memproses dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00826 atas nama SINTA LISIANI WIJAYA;-----

Sungguh amat mengherankan SINTA LISIANI WIJAYA yang tidak mempunyai hak apapun juga terhadap obyek sengketa telah mengajukan permohonan hak atas persil dan bangunan di Jl. Gang Besen No. 21 Semarang tersebut, sehingga pada tanggal, 20 Nopember 2007 terbitlah Sertipikat Hak Milik Nomor 00826 atas nama SINTA LISIANI WIJAYA seluas  $\pm 130 \text{ m}^2$ ;-----

- 8) Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut diatas adalah sama sekali tidak benar dan sangat mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum;-----

- 9) Bahwa sebab tanah dan bangunan rumah Jl. Gang Besen

Halaman 39 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN Smg.



No. 21 Desa Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang tersebut sejak tahun 1920 sudah ditempati/dikuasai oleh LIE NGO TONG dan Isterinya THE HO NIO (orang tua LIE SIOE GWAN atau Kakek dan Nenek dari SINTA LISIANI WIJAYA) sehingga menjadi milik LIE NGO TONG dan Isterinya THE HO NIO;-----

10) Bahwa LIE NGO TONG dan THE HO NIO mempunyai 3 orang anak yaitu : 1. LIE TJENG GWEE, 2. LIE SIOE GENG dan 3. LIE SIOE GWAN;-----

11) Bahwa LIE TJENG GWEE menikah dengan SO DJIN NIO dikaruniai seorang anak bernama LIE LIEN NIO alias LIE PING SIEN alias SINTA LISIANI WIJAYA;-----

12) Bahwa sedang LIE SIOE GENG menikah dengan TJOA KANG TJOEI dan tidak dikaruniai anak, sedangkan LIE SIOE GWAN tidak menikah;-----

13) Bahwa sehingga satu-satunya ahli waris LIE NGO TONG dan THE HO NIO adalah LIE LIEN NIO alias LIE PING SIEN alias SINTA LISIANI WIJAYA;-----

14) Bahwa sedang SINTA LISIANI WIJAYA selaku Cucu LIE NGO TONG dan Isterinya THE HO NIO sejak tahun 1932 lahir dan dibesarkan ditanah dan dirumah Obyek sengketa tersebut dan SINTA LISIANI WIJAYA adalah

Halaman 40 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN Smg.



merupakan satu-satunya ahli waris LIE NGO TONG dan THE HO NIO;-

15) Bahwa justru sebaliknya Penggugat yang bukan sebagai pemilik/pihak yang menempati/menguasai obyek sengketa tersebut tanpa sepengetahuan dan tanpa mendapat persetujuan LIE NGO TONG dan THE HO NIO (Kakek dan Nenek SINTA LISIANI WIJAYA) pada tahun 1963 mengajukan permohonan hak atas obyek sengketa, sehingga terbitlah sertipikat Sementara Hak Guna Bangunan Nomor 63 atas nama Perkumpulan Siang Boe (Penggugat);-----

----

16) Bahwa pengertian Sementara pada sertipikat Sementara Hak Guna Bangunan Nomor 63 atas nama Perkumpulan Siang Boe adalah merupakan bukti bahwa sertipikat tersebut Tidak Sah karena belum memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga sertipikat tersebut tidak ada Gambar Situasi dan tidak ada Surat Ukurnya;-----

17) Bahwa oleh karena sertipikat sementara HGB Nomor 63 tidak ada Gambar Situasi dan tidak ada Surat Ukurnya, maka terbukti sertipikat sementara Hak Guna Bangunan Nomor 63 atas nama Perkumpulan Siang Boe adalah tidak sah dan membuktikan Penggugat bukan sebagai

Halaman 41 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN Smg.



pemilik hak atas tanah dan bangunan obyek  
sengketa;-----

18) Bahwa selain itu, andaikata (quod non) Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa, hak yang dimiliki oleh Penggugat sudah gugur karena ternyata sampai batas waktu berakhirnya sertifikat sementara HGB Nomor 63 pada tanggal, 24 September 1980, Penggugat tidak dapat melengkapi/ memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang;-----

19) Bahwa terlebih lagi dengan berakhirnya hak atas tanah sertifikat Sementara Hak Guna Bangunan Nomor 63 atas nama Siang Boe pada tanggal, 24 September 1980 ternyata Penggugat yang mengaku sebagai bekas pemegang hak, juga tidak mengajukan permohonan pembaharuan hak atas sertifikat sementara tersebut;-----

20) Bahwa padahal berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 dengan tegas menyatakan:-----

Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai asal Konversi hak barat yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal, 24 September 1980 sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang

Halaman 42 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



Nomor 5 Tahun 1960 pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara;--

21) Bahwa berdasarkan bukti-bukti kepemilikan tanah dan rumah serta fakta-fakta sebenarnya baru pada tanggal, 15 Februari 2007 Sinta Lisiani Wijaya mengajukan permohonan hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang dan setelah memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka Kantor Pertanahan Kota Semarang memproses dan mengabulkan permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh SINTA LISIANI WIJAYA;-----

22) Bahwa permohonan hak atas tanah obyek sengketa oleh SINTA LISIANI WIJAYA tersebut telah memenuhi ketentuan undang-undang yang berlaku dan telah memenuhi prosedur dengan proses sebagai berikut:-----

- a. Pada tanggal, 15 Februari 2007 SINTA LISIANI WIJAYA mengajukan permohonan hak kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang;-----
- b. Pada tanggal, 9 April 2007 Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan Pengumuman Nomor : 500-729-III-2007 mengumumkan secara terbuka kepada masyarakat luas di Koran Harian WAWASAN tertanggal, 11 April 2007, dengan ketentuan bagi yang berkeberatan atas permohonan hak Sinta Lisiani Wijaya tersebut

*Halaman 43 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*





diberikan kesempatan untuk mengajukan sanggahan secara tertulis dalam waktu 30 hari sejak pengumuman;-----

c. Pada tanggal, 26 September 2007 Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang menerbitkan Surat Keputusan Nomor : 520.1/122/07/1/734/2007 tentang Pemberian Hak milik atas nama SINTA LISIANI WIJAYA atas sebidang tanah di Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang terletak di Jl. Gang Besen No. 21 Semarang;-----

d. Berdasarkan Surat Keputusan tersebut kemudian SINTA LISIANI WIJAYA membayar Uang Pemasukan Kepada Negara sebesar Rp. 4.450.000,- (Empat juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);-----

e. Pada tanggal, 6 Oktober 2007 SINTA LISIANI WIJAYA membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang sebesar Rp. 17.920.500,- (Tujuh belas juta Sembilan ratus dua puluh ribu lima ratus rupiah);-----

f. Pada tanggal, 22 Oktober 2007 dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dan terbitlah Surat Ukur tanggal, 22 Oktober 2007 Nomor 63/Kranggan/2007;-----

g. Pada tanggal, 20 Nopember 2007 Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00826 Kelurahan Kranggan NIB :

*Halaman 44 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN Smg.*



1101.0804.00474 seluas  $\pm$  130 m<sup>2</sup> terletak di Jl. Gang Besen No. 21 Semarang, dengan pemegang hak SINTA LISIANI WIJAYA;-----

23) Bahwa berdasarkan Pengumuman Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal, 9 April 2007 Nomor : 500-729-III-2007 yang dimuat di Koran Harian WAWASAN tertanggal, 11 April 2007, ternyata setelah lewat 30 hari Penggugat tidak mengajukan keberatan dan sanggahan atas permohonan hak atas tanah di Jl. Gang Besen No. 21 Semarang yang diajukan oleh SINTA LISIANI WIJAYA, sehingga membuktikan bahwa Penggugat bukan sebagai pemilik tanah dan bangunan rumah di Jl. Gang Besen No. 21 Semarang;-----

---

24) Bahwa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : 520.1/ 122/07/1/734/2007 tanggal, 26 September 2007 tentang Pemberian Hak Milik atas nama SINTA LISIANI WIJAYA atas sebidang tanah di Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, berisi sebagai berikut:-----

- a. Berdasarkan hasil pengukuran kadasteral yang diuraikan dalam Peta Bidang Tanah tanggal, 06-06-2006 NIB: 1101.0804.00474

*Halaman 45 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN Smg.*



seluas 130 m<sup>2</sup> terletak di Jl. Gang Besen No.

21 Semarang;-----

b. Tanah yang dimohon adalah tanah negara yang telah dikuasai oleh Pemohon baik secara Yuridis maupun Fisik sebagaimana hasil pemeriksaan Panitia Pemeriksaan Tanah A tanggal, 03-04-2007 Nomor : 502/299/PA/IV/2007;-----

c. Tanah yang dimohon telah diumunkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal, 09-04-2007 Nomor : 500-729-III-2007 di Koran Harian WAWASAN tanggal, 11 April 2007 dalam jangka waktu 30 hari terhadap tanah yang dimohon tidak ada keberatan atau sanggahan;-----

d. Bahwa Pemohon telah mempergunakan tanah tersebut untuk rumah tinggal sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanahnya;-----

e. Bahwa Panitia A berpendapat Permohonan Hak Milik tersebut dapat dikabulkan;-----

f. Bahwa sehubungan dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Permohonan Hak Milik yang dimohon oleh

Halaman 46 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



SINTA LISIANI WIJAYA dapat  
dikabulkan;-----

-----

25) Bahwa berdasarkan hal - hal tersebut diatas, maka permohonan hak atas tanah obyek sengketa yang diajukan oleh SINTA LISIANI WIJAYA kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tersebut telah memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang dan telah diproses sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;-----

26) Bahwa dengan demikian, maka Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : 520.1/122/07/1/734/2007 tanggal, 26 September 2007 tentang Pemberian Hak Milik atas nama SINTA LISIANI WIJAYA atas sebidang tanah di Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang dan sertifikat Hak Milik Nomor 00826 seluas  $\pm 130 \text{ m}^2$  terletak di Jl. Gang Besen No. 21 Semarang atas nama SINTA LISIANI WIJAYA adalah sah;-----

27) Bahwa oleh karena itu, maka terbukti dalil-dalil gugatan Penggugat Butir 3 dan 4 adalah sama sekali tidak benar, mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum;-----

Halaman 47 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



28) Bahwa dengan demikian, maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard);-----

3. Terhadap Butir 5 dan 6:-----

1) Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan keras dalil-dalil gugatan Penggugat Butir 5 dan 6 tanpa kecuali;-----

2) Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat Butir 5 dan 6 menyatakan:-----

Bahwa kemudian dengan Akta Jual Beli Nomor 598/2007 tanggal, 04 Desember 2007 dibuat oleh dan dihadapan PPAT ELLY NINANINGSIH, SH persil dan bangunan tersebut dijual oleh SINTA LISIANI WIJAYA kepada WONG AMAN GAUTAMA WANGSA sehingga sertifikat obyek sengketa dibalik nama atas nama WONG AMAN GAUTAMA WANGSA;-----

Bahwa oleh karena perolehan hak obyek sengketa cacat hukum maka jual beli antara SINTA LISIANI WIJAYA dengan WONG AMAN GAUTAMA WANGSA menjadi tidak sah dan batal demi hukum;-----

3) Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut diatas adalah sangat mengada-ada, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum;-----

4) Bahwa sebab sebagaimana telah Tergugat II Intervensi uraikan pada Butir 2 diatas, bahwa Penggugat hanyalah orang yang mengaku-aku sebagai pemilik obyek sengketa

Halaman 48 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



karena Penggugat sama sekali tidak pernah menempati/  
menguasai apalagi memiliki obyek sengketa tersebut,  
karena tanah dan bangunan rumah obyek sengketa  
tersebut sejak tahun 1920 sudah ditempati/dikuasai dan  
dimiliki oleh LIE NGO TONG dan Isterinya THE HO NIO  
(Kakek dan Nenek dari SINTA LISIANI  
WIJAYA);-----

- 5) Bahwa sedang SINTA LISIANI WIJAYA selaku cucu dari LIE  
NGO TONG dan THE HO NIO sejak Tahun 1932 lahir dan  
dibesarkan di rumah Obyek sengketa tersebut dan SINTA  
LISIANI WIJAYA adalah merupakan satu-satunya ahli waris  
LIE NGO TONG dan THE HO NIO;-----
- 6) Bahwa permohonan hak atas tanah dan bangunan obyek  
sengketa oleh Sinta Lisiani Wijaya kepada Kantor  
Pertanahan Kota Semarang telah memenuhi persyaratan-  
persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang dan  
melalui prosedur yang benar, sehingga Surat Keputusan  
Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor :  
520.1/122/07/1/734/2007 tanggal, 26 September 2007  
tentang Pemberian Hak Milik atas nama SINTA LISIANI  
WIJAYA atas sebidang tanah di Jl. Gang Besen No. 21,  
Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota  
Semarang adalah sah dan berdasarkan hukum;-----
- 7) Bahwa oleh karena itu, maka perbuatan Kepala Kantor  
Pertanahan Kota Semarang menerbitkan sertipikat Hak  
Milik No. 00826, seluas  $\pm 130 \text{ m}^2$  terletak di Jl. Gang Besen

*Halaman 49 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



No. 21 Semarang atas nama SINTA LISIANI WIJAYA berdasarkan Keputusan Nomor : 520.1/122/07/1/734/2007 tanggal, 26 September 2007 adalah sah dan berdasarkan hukum;-----

8) Bahwa oleh karena sertifikat Hak Milik Nomor 00826, seluas  $\pm 130 \text{ m}^2$  terletak di Jl. Gang Besen No. 21 Semarang atas nama SINTA LISIANI WIJAYA adalah sah dan berdasarkan hukum, maka Jual Beli obyek sengketa antara SINTA LISIANI WIJAYA selaku Penjual dengan WONG AMAN GAUTAMA WANGSA (Tergugat II Intervensi) selaku Pembeli sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 598/2007 tanggal, 04 Desember 2007 yang dibuat oleh ELLY NINANINGSIH, SH. PPAT di Semarang adalah sah, dan balik nama sertifikat obyek sengketa dari SINTA LISIANI WIJAYA menjadi atas nama WONG AMAN GAUTAMA WANGSA (Tergugat II Intervensi) adalah sah dan berdasarkan hukum;-----

9) Bahwa menurut ketentuan Pasal 1965 KUH Perdata menyatakan:-----  
Itikad baik selamanya harus dianggap ada, sedangkan siapa yang menunjuk kepada suatu itikad buruk diwajibkan membuktikannya;-----

10) Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia:-----  
- Nomor : 251.K/Sip/1959 tanggal, 26 Desember 1958 menyatakan:-----

*Halaman 50 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*





Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan Jual Beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;-----

- Nomor : 1230.K/Sip/1980 tanggal, 29 Maret 1982 menyatakan:-----

Pembeli yang beritikad baik harus mendapat dilindungi hukum;-----

11) Bahwa oleh karena WONG AMAN GAUTAMA WANGSA (Tergugat II Intervensi) adalah merupakan pembeli yang beritikad baik, maka ia harus/wajib mendapat perlindungan hukum;-----

12) Bahwa oleh karena itu dalil-dalil gugatan Penggugat Butir 5 dan 6 yang menyatakan perolehan hak obyek sengketa cacat hukum maka jual beli antara SINTA LISIANI WIJAYA dengan WONG AMAN GAUTAMA WANGSA menjadi tidak sah dan batal demi hukum adalah sangat mengada-ada, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum;-----

13) Bahwa dengan demikian, maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard);-----

4. Terhadap Butir 7:-----

1) Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan keras dalil gugatan Penggugat Butir 7 tanpa kecuali;-----

2) Bahwa dalil gugatan Penggugat Butir 7 menyatakan:-----

Halaman 51 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



Bahwa selaku pemilik bangunan dan sebagai pemegang hak atas tanah Penggugat tidak pernah melepaskan haknya atau menjual kepada pihak manapun atau memberi persetujuan kepada siapapun termasuk kepada SINTA LISIANI WIJAYA;-----

- 3) Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut diatas adalah sangat aneh dan lucu sekali serta tidak berdasarkan hukum;-----
- 4) Bahwa sebab sekali lagi sebagaimana telah Tergugat II Intervensi uraikan pada Butir 2 diatas, bahwa Penggugat hanyalah orang yang mengaku-aku sebagai pemilik obyek sengketa karena Penggugat sama sekali tidak pernah menempati maupun menguasai apalagi memiliki obyek sengketa tersebut, dan justru sebaliknya tanah dan bangunan rumah obyek sengketa tersebut sejak tahun 1920 sudah ditempati/dikuasai/dimiliki oleh LIE NGO TONG dan THE HO NIO (Kakek dan Nenek dari SINTA LISIANI WIJAYA);-----
- 5) Bahwa sedang SINTA LISIANI WIJAYA selaku cucu LIE NGO TONG dan THE HO NIO sejak tahun 1932 lahir dan dibesarkan ditanah dan dirumah Obyek sengketa tersebut dan SINTA LISIANI WIJAYA adalah merupakan satu-satunya ahli waris LIE NGO TONG dan THE HO NIO;-----
- 6) Bahwa karena Penggugat bukan sebagai pemilik obyek sengketa, maka mana mungkin Penggugat bisa melakukan

Halaman 52 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



perbuatan hukum berupa melepaskan hak, menjual atau memberi persetujuan kepada SINTA LISIANI WIJAYA;-----

7) Bahwa oleh karena itu, maka dalil gugatan Penggugat Butir 7 adalah sangat aneh dan mengada-ada;-----

8) Bahwa dengan demikian, maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard);-----

5. Terhadap Butir 8 dan 11:-----

1) Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan keras dalil gugatan Penggugat Butir 8 dan 11 tanpa kecuali;-----

2) Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat Butir 8 dan 11 menyatakan:-----

-----

Bahwa tindakan Tergugat bertentangan dengan Undang-Undang dan merugikan Penggugat, oleh karena itu berdasarkan Pasal 53 ayat (2) huruf. a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, maka cukup alasan bagi Penggugat mengajukan gugatan ini;-----

Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan yang melanggar perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004

Halaman 53 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;-----

Oleh karena itu Tergugat wajib dihukum untuk membatalkan sertifikat Hak Milik Nomor 00826, terletak di Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang seluas  $\pm 130 \text{ m}^2$  yang diterbitkan pada tanggal, 20 Nopember 2007, Surat Ukur Nomor 63/Kranggan/2007 tanggal, 22 Oktober 2007 atas nama WONG AMAN GAUTAMA WANGSA;-----

3) Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum;-----

4) Bahwa sebab sekali lagi sebagaimana telah Tergugat II Intervensi uraikan pada Butir 2 diatas, Tergugat I menerbitkan sertifikat Hak Milik Nomor 00826, seluas  $\pm 130 \text{ m}^2$  terletak di Jl. Gang Besen No. 21 Semarang atas nama SINTA LISIANI WIJAYA adalah berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : 520.1/122/07/1/734/2007 tanggal, 26 September 2007;-----

5) Bahwa sedang Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang menerbitkan Surat Keputusan Nomor : 520.1/122/07/1/734/2007 tanggal, 26 September 2007 adalah berdasarkan permohonan hak atas

Halaman 54 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN Smg.



tanah dan bangunan obyek sengketa oleh SINTA LISIANI WIJAYA kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang (Tergugat I) dan SINTA LISIANI WIJAYA telah memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang dan telah melalui prosedur yang benar, yaitu:-----

g. Berdasarkan hasil pengukuran kadasteral yang diuraikan dalam Peta Bidang Tanah tanggal, 06 Juni 2006 NIB : 1101.0804.00474 seluas  $\pm 130 \text{ m}^2$  terletak di Jl. Gang Besen No. 21 Semarang;-----

h. Tanah yang dimohon adalah tanah Negara yang telah dikuasai oleh pemohon baik secara Yuridis maupun Fisik sebagaimana hasil pemeriksaan Panitia Pemeriksaan Tanah A tanggal, 03 April 2007 Nomor : 502/299/PA/IV/2007;-----

i. Tanah yang dimohon telah diumumkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal, 09 April 2007 Nomor : 500-729-III-2007 di Koran Harian WAWASAN tanggal, 11 April 2007 dalam jangka waktu 30 hari terhadap tanah yang dimohon tidak ada keberatan atau sanggahan;-----

j. Bahwa pemohon telah mempergunakan tanah tersebut untuk rumah tinggal sesuai dengan

*Halaman 55 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN Smg.*



rencana peruntukan dan penggunaan tanahnya;-----

k. Bahwa Panitia A berpendapat permohonan Hak Milik tersebut dapat dikabulkan;-----

l. Bahwa sehubungan dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka permohonan Hak Milik yang dimohon oleh SINTA LISIANI WIJAYA dapat diKabulkan;

1) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka permohonan hak atas tanah obyek sengketa yang diajukan oleh SINTA LISIANI WIJAYA kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tersebut telah memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang dan telah diproses sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;-----

2) Bahwa oleh karena itu, maka Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : 520.1/122/07/1/734/2007 tanggal, 26 September 2007 tentang Pemberian Hak Milik kepada SINTA LISIANI WIJAYA atas sebidang tanah di Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang dan sertipikat Hak Milik Nomor 00826, seluas  $\pm 130 \text{ m}^2$  terletak di Jl. Gang Besen No. 21

Halaman 56 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN Smg.



Semarang atas nama SINTA LISIANI WIJAYA  
adalah sah dan berdasarkan hukum;-----

- 3) Bahwa dengan demikian, maka perbuatan/tindakan  
Tergugat I menerbitkan sertifikat Hak Milik Nomor  
00826, seluas  $\pm 130 \text{ m}^2$  terletak di Jl. Gang Besen  
No. 21 Semarang atas nama Sinta Lisiani Wijaya  
sama sekali tidak merugikan Penggugat dan tidak  
melanggar atau bertentangan dengan Pasal 53 ayat  
(2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun  
2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang  
Nomor 5 Tahun 1986 dan tidak bertentangan  
dengan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang  
Baik;-----

- 4) Bahwa oleh karena itu permintaan Penggugat yang  
meminta agar Tergugat I dihukum membatalkan  
sertifikat Hak Milik Nomor 00826 atas nama WONG  
AMAN GAUTAMA WANGSA harus ditolak secara  
mentah-mentah karena permintaan tersebut sama  
sekali tidak benar, tidak masuk akal dan tidak  
berdasarkan hukum;-----

- 5) Bahwa oleh karena itu, maka terbukti dalil-dalil  
gugatan Penggugat Butir 8 dan 11 adalah sama  
sekali tidak benar dan hanya mengada-ada serta  
tidak berdasarkan hukum;--

*Halaman 57 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*





6) Bahwa dengan demikian, maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard);-----

6. Terhadap Butir 9:-----

1) Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat Butir 9 tanpa kecuali;-----

2) Bahwa dalil gugatan Penggugat Butir 9 menyatakan:-----

Bahwa diterbitkannya sertifikat Hak Milik Nomor 00826 oleh Tergugat sangat bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria khususnya Pasal 19 ayat 1 yang berbunyi, pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:-----

a. Pengukuran, Pemetaan dan Pembukuan Tanah;-----

b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;-----

c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;-----

3) Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Pasal 19 ayat (1) berbunyi seperti tersebut diatas adalah sama sekali tidak benar;-----

Halaman 58 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN Smg.



- 4) Bahwa sebab yang benar Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Pokok-pokok Agraria berbunyi:-----

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;-----

- 5) Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut diatas adalah sama sekali tidak benar, sebab sebagaimana telah Tergugat II Intervensi kemukakan pada Butir 2 diatas, bahwa diterbitkannya sertifikat Hak Milik Nomor 00826 atas nama SINTA LISIANI WIJAYA oleh Tergugat I adalah berdasarkan:-----

a. Permohonan bahwa tanah yang dimohon adalah Tanah Negara yang telah dikuasai oleh Pemohon baik secara Yuridis maupun Fisik sebagaimana hasil pemeriksaan Panitia Pemeriksaan Tanah A tanggal, 3 April 2007 Nomor : 502/299/PA/IV/2007;-----

b. Hasil Pengukuran Kadasteral sebagaimana tersebut dalam Peta Bidang Tanah tanggal, 6 Juni 2006 NIB : 1101.0804.00474 seluas  $\pm 130 \text{ m}^2$  terletak di Jl. Gang Besen No. 21 Semarang;-----

*Halaman 59 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



c. Tanah yang dimohon telah diumumkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal, 9 April 2007 Nomor : 500-729-III-2007 di Koran Harian WAWASAN tanggal, 11 April 2007 dalam jangka waktu 30 hari terhadap tanah yang dimohon tidak ada keberatan atau sanggahan;-----

d. Pemohon telah mempergunakan tanah tersebut untuk rumah tinggal sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanahnya;-----

e. Panitia A berpendapat Permohonan Hak Milik tersebut dapat dikabulkan;-----

---

6) Bahwa oleh karena itu, maka diterbitkannya sertifikat sertifikat Hak Milik Nomor 00826 atas nama SINTA LISIANI WIJAYA oleh Tergugat I telah memenuhi ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

7) Bahwa dengan demikian, maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard);-----

7. Terhadap Butir 10:-----

Halaman 60 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



1) Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat Butir 10 tanpa kecuali;-----

2) Bahwa dalil gugatan Penggugat Butir 10 menyatakan:-----

Bahwa dengan telah diterbitkannya sertipikat Hak Milik Nomor 00826 oleh Tergugat juga bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 12 ayat (1) yang berbunyi Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:-----

a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;-----

b. Pembuktian hak dan pembukuannya;-----

c. Penerbitan sertipikat;-----

d. Penyajian data fisik dan data yuridis;-----

e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;-----

3) Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan diterbitkannya sertipikat Hak Milik Nomor 00826 oleh Tergugat I bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 12 ayat (1) adalah sama sekali tidak

*Halaman 61 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



benar;-----

- 4) Bahwa sebab sekali lagi sebagaimana telah Tergugat II Intervensi uraikan pada Butir 2 diatas, bahwa Tergugat I menerbitkan sertifikat Hak Milik Nomor 00826, seluas  $\pm$  130 m<sup>2</sup> terletak di Jl. Gang Besen No. 21 Semarang atas nama SINTA LISIANI WIJAYA tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----
- 5) Bahwa diterbitkannya sertifikat Hak Milik Nomor 00826 atas nama SINTA LISIANI WIJAYA oleh Tergugat I adalah berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : 520.1/122/07/1/734/2007 tanggal, 26 September 2007;-----
- 6) Bahwa sedang diterbitkannya Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : 520.1/122/07/1/734/2007 tanggal, 26 September 2007 adalah berdasarkan:-----
- a. Permohonan bahwa tanah yang dimohon adalah tanah Negara yang telah dikuasai oleh Pemohon baik secara Yuridis maupun Fisik sebagaimana hasil pemeriksaan Panitia Pemeriksaan Tanah A tanggal, 3 April 2007 Nomor : 502/299/PA/IV/2007;-----
- b. Hasil Pengukuran Kadasteral sebagaimana tersebut dalam Peta Bidang Tanah

*Halaman 62 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



tanggal, 6 Juni 2006 NIB : 1101.0804.00474

seluas  $\pm 130 \text{ m}^2$  terletak di Jl. Gang Besen No.

21 Semarang;-----

- c. Tanah yang dimohon telah diumumkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal, 9 April 2007 Nomor : 500-729-III-2007 di Koran Harian WAWASAN tanggal, 11 April 2007 dalam jangka waktu 30 hari terhadap tanah yang dimohon tidak ada keberatan atau sanggahan;-----

-----

- d. Pemohon telah mempergunakan tanah tersebut untuk rumah tinggal sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanahnya;-----

- e. Panitia A berpendapat Permohonan Hak Milik tersebut dapat dikabulkan;-----

---

- 7) Bahwa oleh karena itu, maka diterbitkannya sertifikat Hak Milik Nomor 00826 atas nama SINTA LISIANI WIJAYA oleh Tergugat I telah memenuhi ketentuan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga sah menurut hukum;-----

Halaman 63 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



- 8) Bahwa dengan demikian, maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard);-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat. II Intervensi dengan ini mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:-----

**A. DALAM EKSEPSI:-----**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;-----
2. Menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);-----
3. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara ini;

**B. DALAM POKOK PERKARA:-----**

1. Menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan seluruh gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);--
2. Menyatakan sah dan berdasarkan hukum Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal, 26 September 2007 Nomor : 520.1/122/07/1/734/2007 tentang Pemberian Hak Milik kepada SINTA LISIANI WIJAYA atas sebidang tanah di Jl. Gang Besen No. 21, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang;-----
3. Menyatakan sah Sertipikat Hak Milik Nomor 00826, seluas ± 130 m<sup>2</sup> terletak di Jl. Gang Besen No. 21, Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang semula tercatat atas nama SINTA LISIANI WIJAYA dan sekarang tercatat

*Halaman 64 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*





atas nama WONG AMAN GAUTAMA WANGSA (Tergugat II Intervensi);-----

4. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara ini;--

A t a u:-----

Menjatuhkan putusan lain yang dipandang lebih adil sesuai dengan hukum dan rasa keadilan rakyat yang berlandaskan pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;-----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya pada tanggal 7 Mei 2012;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi yang ditandai dengan P – sampai dengan P - 12 yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya atau fotokopinya, bukti tersebut adalah sebagai berikut :-----

1.	P –	: Sertipikat Sementara Hak Guna Bangunan Nomor 63 Desa Kranggan, Surat Ukur No. 5802 Tahun 1905 Luas ± 138 m <sup>2</sup> (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
2.	P –	: Akta Perubahan Anggaran Dasar Perkumpulan Siang Boe, Nomor 3 tanggal 7 Januari 2011, Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah SUBIYANTO PUTRO, SH, MKn (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
3.	P –	: Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor :-----

Halaman 65 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



		AHU-116.AH.01.07 Tahun 2011 tanggal 28 Juli 2011 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
4.	P –	: AANSLAGBILJET, Februari 1938, Eigendom No. 2489 Gang Besen No. 21 Semarang, pembayaran Pajak Verponding Tijdvak 1938-1939, yang membayar adalah Vereeniging Siang Boe, alamat Gang Tengah 73 semarang (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
5.	P –	: Foto Bangunan Jalan Gang Besen No. 21 Semarang (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
6.	P –	: Foto Bangunan Jalan Gang Besen No. 21 Semarang (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
7.	P –	: Surat Keterangan Domisili dikeluarkan dari Kelurahan Kranggan Nomor: 648/040/2010 tertanggal 12 Mei 2010 (Fotokopi yang dilegalisir);----
8.	P –	: Surat Keterangan Penguasaan Bangunan/Tanah No. 593/15/2012 tertanggal 12 September 2011 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
9.	P –	: Surat Keterangan Tidak Sengketa No. 593/14/2012 tertanggal 16 Februari 2012 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
10.	P –	: Sertipikat Hak Guna Bangunan Desa Kranggan No. 64 tertanggal 13 Maret 1963 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----



11.	P -	: Aanslagbiljet Verponding tertanggal 29 Juni 1932 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
12.	P -	: Aanslagbiljet Verponding tertanggal 31 Maret 1933 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, pihak Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi yang ditandai dengan T - sampai dengan T -3 yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya atau fotokopinya, bukti tersebut adalah sebagai berikut :-----

1.	T -1	: Buku Tanah HGB No.36 Desa Kranggan (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
2.	T -	: Buku Tanah Hak Milik Nomor 826 Kelurahan Kranggan (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
3.	T -	: Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : 520.1/122/07/1/734/2007 tertanggal 26 September 2007 tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama SINTA LISIANI WIJAYA atas bidang tanah di Kelurahan Kranggan Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, dengan lampiran:-----  1. Peta Bidang Nomor : 1101.0804.00474 tertanggal 6 Juni 2006;-----  2. SPPT PBB Tahun 2007 atas nama LIE SIOE

Halaman 67 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



		<p>GWAN;-----</p> <p>3. SSB BPHTB tertanggal 6 Oktober 2007 atas nama SINTA LISIANI WIJAYA;-----</p> <p>4. Surat Kesaksian Pemilika Tanah dan Rumah tertanggal 26 Januari 2005;-----</p> <p>Surat Keterangan Tempat Tinggal dari Kelurahan Kranggan No. 593.5/01 tertanggal 26 Januari 2005;-----</p> <p>Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Lurah Kranggan No. 593/93 bulan Januari 2005;-----</p> <p>Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara dari Lurah Kranggan No. 593/93 bulan Januari 2005;----</p> <p>8. Akta Notaris Keterangan Waris No. 38/XII/2004 tertanggal 11 Desember 2004;-----</p> <p>Pengumuman Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 500-729-III-2007 tertanggal 9 April 2007 tentang tanah bekas HGB No. 63/Kranggan atas nama Perkumpulan Siang Boe berkedudukan di Semarang haknya berakhir tanggal 24 September 1980 pada Hariannya Wawasan tanggal 11 April 2007;-----</p> <p>(Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----</p>
--	--	--

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya,  
pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat berupa

Halaman 68 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



fotokopi yang ditandai dengan **T II Int** – sampai dengan **T II Int –38** yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya atau fotokopinya, bukti tersebut adalah sebagai berikut :-----

1.	<b>T II Int –1 a</b>	: Surat Toeroenan ke II No. 6/W Nameens Burgemeester en Wethouders tertanggal 14 Februari 1941 kepada Njonjah LIE NGO TONG (Fotokopi dari fotokopi);-----
	<b>1 b</b>	: Tanda Pembayaran No. 789 tertanggal 20 Oktober 1941 oleh LIE TJING GWEE dikeluarkan Kepala Kas Sem-Shi (Fotokopi dari fotokopi);-----
	<b>1 c</b>	: Kwitansi Pembayaran Pencarian Kubur No. 47 tertanggal 20 Oktober 1941 oleh LIE TJING GWEE dikeluarkan Kepala Pekerjaan Teknik Semarang (Fotokopi dari fotokopi);-----
2.	<b>T II Int –2</b>	: Surat Keterangan Nomor D 677 tertanggal 25 Februari 1946 atas nama LIE SIOE GWAN (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
3.	<b>T II Int –3</b>	: Tanda Pembayaran Air oleh LIE SIOE GING Bulan Oktober 1950 dari Kepala Djaw. Pek. Umum Kota Semarang (Fotokopi dari fotokopi);--
4.	<b>T II Int –4</b>	: Surat Tjataan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 2532/1951 tertanggal 21 Desember 1951



		atas nama LIE SIOE GWAN (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
5.	<b>T II Int -5</b>	: Surat Keterangan Lahir dari Residen Semarang Nomor 284/1954 tertanggal 28 Juni 1954 atas nama LIE SIOE GING (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
6.	<b>T II Int -6</b>	: Surat Keterangan Wafat dari Residen Semarang No. 62/1954 tertanggal 28 Juni 1954 menerangkan bahwa LIE NGO TONG telah meninggal di Semarang pada tanggal 15 Agustus 1916 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-
7.	<b>T II Int -7</b>	: Surat Pendaftaran dari Kepala Kantor Imigrasi No. 17140/POA/I/54 Tertanggal 8 September 1954 atas nama LIE LIEN NIO alias LIE PING SIEN (Fotokopi dari fotokopi);-----
8.	<b>T II Int -8</b>	: Pembayaran Perusahaan Listrik Negara (PLN) bulan Januari 1960 atas nama LIE DJING KWEE (Fotokopi dari fotokopi);-----
9.	<b>T II Int -9</b>	: Surat Pernyataan Keterangan Melepas Kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok Untuk Tetap Menjadi Warganegara Republik Indonesia dari Kepala Pengadilan Negeri Semarang No. 17279/1961 tertanggal 13 Desember 1961 atas nama LIE SIOE GING (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----



10.	<b>T II Int –10</b>	: Kartu Surat Keterangan Penduduk Kota Praja Semarang No. 1033/65 tertanggal 10 November 1965 atas nama LIE SIOE GING (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
11.	<b>T II Int –11</b>	: Kartu Tanda Pendaftaran Orang Asing No. 1990/2526/2 tertanggal 18 Maret 1967 atas nama LIE SIOE GWAN (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
12.	<b>T II Int –12</b>	: Kartu Tanda Pendaftaran Orang Asing No. 1990/2526/3 tertanggal 18 Maret 1967 atas nama LIE PING SIEM (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
13.	<b>T II Int –13</b>	: Surat Turunan Akta Tjatan Sipil No. 2589/1932 T tertanggal 18 November 1951 atas nama LIE LIEN NIO (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
14.	<b>T II Int –14</b>	: Surat Akta Keterangan Kelahiran dari Residen Semarang No. 630/51 tertanggal 23 November 1951 atas nama LIE SIOE GWAN (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
15.	<b>T II Int –15</b>	: Surat dari Catatan Sipil Semarang No. 370/1965 tertanggal 16 Desember 1965 atas nama LIE, SIOE GING (Fotokopi sesuai dengan aslinya);---
16.	<b>T II Int –16</b>	: Pembayaran Pajak Rumah Tangga tahun 1970 atas nama LIE SIOE GING (Fotokopi dari fotokopi);-----





17.	<b>T II Int –17</b>	: Kartu Kepala Keluarga Penduduk Kotamadya Daerah TK.II Semarang No. 01020 atas nama LIE SIOE GWAN (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
18.	<b>T II Int –18</b>	: Salinan dari Daftar Keputusan Menteri Kehakiman Tertanggal 28 Mei 1986 Nomor: C2-2151HT.02.01-TH.1986 tentang perubahan nama (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
19.	<b>T II Int –19</b>	: Kutipan Akta Kematian dari Kepala Kantor Catatan Sipil No. 150/1989 tertanggal 28 Maret 1989 atas nama LIE SIOE GING (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
20.	<b>T II Int –20</b>	: Kutipan Akta Kematian dari Kepala Dinas Pendaftaran Penduduk Dan Catatan Sipil No. 03/Ist/2004 TERTANGGAL 29 April 2004 atas nama LIE SIOE GWAN (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
21.	<b>T II Int –21</b>	: Surat Permohonan Hak No. 520/122/07 tertanggal 15 Februari 2007 atas nama SINTA LISIANI WIJAYA (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
22.	<b>T II Int –22</b>	: Surat Akta Keterangan Waris No. 38/XII/2004 tanggal 11 Desember 2004 oleh Notaris Ny. ELLY NINANINGSIH, SH. (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----



23.	<b>T II Int -23</b>	: Surat Kesaksian Pemilikan Tanah Dan Rumah tertanggal 26 Januari 2005 dibuat oleh Kepala Kelurahan Kranggan diketahui oleh Camat Semarang Tengah (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
24.	<b>T II Int -24</b>	: Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara No. 593/93 bulan Januari 2005 dibuat Lurah Kranggan diketahui Camat Semarang Tengah (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
25.	<b>T II Int -25</b>	: Surat Keterangan Tidak Sengketa No. 593/93 bulan Januari 2005 dibuat Lurah Kranggan diketahui Camat Semarang Tengah (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
26.	<b>T II Int -26</b>	: Surat Kepala Dinas Tata Kota Dan Pemukiman Kota Semarang Nomor: 648.1/469/P/DTK/05 tentang Pemberian Pemutihan Ijin Mendirikan bangunan Kepada SINTA LISIANI WIJAYA tertanggal 26 April 2005 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
27.	<b>T II Int -27</b>	: Surat Keterangan Rencana Kota Nomor: 591/1584/UPT/2005 tertanggal 15 Juni 2005 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
28.	<b>T II Int -28</b>	: Surat Pengumuman Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: 500-729-III-2007 tertanggal 9 April 2007 diumumkan pada Harian Wawasan



		tanggal 11 April 2007 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
29.	<b>T II Int –29</b>	: Surat Keputusan Kepala kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: 520-1/122/07/II/734/2007 tertanggal 26 September 2007, tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama SINTA LISIANI WIJAYA Atas Bidang Tanah Di Kelurahan Kranggan Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
30.	<b>T II Int –30</b>	: Surat setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) No. 076775 tertanggal 6 Oktober 2007 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-
31.	<b>T II Int –31</b>	: Sertipikat Hak Milik Nomor: 00826 tertanggal 20 November 2007 WONG AMAN GAUTAMA WANGSA (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
32.	<b>T II Int –32</b>	: Akta Jual Beli tertanggal 4 Desember 2007 No. 598/2007 dibuat oleh PPAT bernama Ny. ELLY NINANINGSIH, SH. (Fotokopi yang dilegalisir oleh Notaris);-----
33.	<b>T II Int –33</b>	: Surat Bukti Pembayaran Air Minum Bulan November, Desember 2003 dan Juni 2005 atas nama LIE SIOE GING (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
34.	<b>T II Int –34</b>	: Rekening Listrik Bulan Juni sampai dengan Desember 2006 dan Bulan Januari 2007 sampai



		dengan April 2012 atas nama LIE SIOE GENG (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
35.	<b>T II Int –35</b>	: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1998, 2001, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 dan 2012 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
36.	<b>T II Int –36</b>	: Surat Bukti Pembayaran PBB Tahun 1198, 2001, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 dan 2012 atas nama LIE SIOE GWAN (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
37.	<b>T II Int –37</b>	: Surat Izin untuk Mengajar Disekolah Asing No. 79/ GRR/GLPR/V/58 tertanggal 29 Juli 1958 atas nama LIE PING SIEM (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
38.	<b>T II Int –38</b>	: Surat Pembayaran Pajak tahun 1978 No. 03549 tertanggal 9 September 1981 atas nama LIE SIOE GWAN (Fotokopi sesuai dengan aslinya);--

Menimbang, bahwa Penggugat setelah mengajukan bukti-  
bukti surat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, telah memberikan  
keterangan di persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya  
sebagai berikut : -----

1. Saksi bernama **AGUS WITANTO**,  
**S.Sos**, menerangkan;-----

- Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Kelurahan Kranggan  
Sejak tanggal 9 Maret 2010;-----

*Halaman 75 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



- Bahwa ada surat-surat yang dibuat sehubungan dengan tanah di Jalan Gang Besen No. 21 pada bulan Februari adalah surat keterangan tidak sengketa dan surat keterangan penguasaan atas nama Perkumpulan Siang Boe;-----
- Bahwa Saksi tidak mengetahui arsip Bukti T II Intv.-23 sampai dengan Bukti T II Intv.-;-----
- Bahwa Saksi pernah lewat atau melihat bangunan di tanah tersebut terkesan kurang terawat;-----
- Bahwa Saksi pernah berhubungan dengan Pak WONG AMAN ketika meminta bantuan untuk penampilan leang leong, akan tetapi waktu itu Saksi tidak sanggup dan akhirnya tidak jadi;---
- Bahwa rumah Pak WONG AMAN berdampingan dengan rumah Gang Besen No. 21;-----
- Bahwa Saksi mengetahui Perkumpulan Siang Boe di wilayah Kranggan ada tanah atau bangunan ada lima bangunan yang diajukan, yaitu di Gang Besen ada 2 (dua), di Gang Tengah 1 (satu), yang 2 (dua) kurang ingat. Kelima bangunan tersebut ada surat pernyataan penguasaanya, ada yang verponding dan ada yang sudah Sertipikat yang berlaku sampai Tahun 1980;-----
- Bahwa Saksi pernah mengeluarkan Surat Keterangan Tidak Sengketa dan penguasaan tanah atas nama Perkumpulan Siang Boe;-----

Halaman 76 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



- Bahwa Surat Keterangan Penguasaan Bangunan Nomor : 593/14/2012 yang benar tanggal 12 Februari 2012, mungkin itu kesalahan karena kopi paste, Saksi juga baru mengetahui sekarang ini;-----
- Bahwa dasar membuat Surat Keterangan Penguasaan Tanah adalah surat pernyataan dari SETIAWAN SANTOSO (Ketua Perkumpulan Siang Boe), tanggal 8 Februari 2012, Saksi menerima kemudian dipelajari dan selanjutnya tanggal 16 Februari 2012 diterbitkan surat itu;-----
- Bahwa Saksi membuat Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah dengan berdasarkan Nomor 593 adalah indek surat untuk masalah pertanahan;----
- Bahwa Saksi belum mengetahui jika bekas HGB Nomor 633 telah muncul Hak Milik Nomor 02851, seandainya Saksi mengetahui tanah itu telah bersertipikat, mestinya tidak akan mengeluarkan Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Peguasaan;-----
- Bahwa karena Saksi tidak mengetahui dengan dasar Sertipikat atas nama Siang Boe yang berakhir tahun 1980 dan pernyataan dari Ketua Perkumpulan Siang Boe, maka Saksi membuatkan Surat Keterangan masalah boleh atau tidaknya kalau sudah diketahui sejak awal, mestinya tidak boleh;-----
- Bahwa boleh membuat Surat Keterangan hanya berdasarkan keterangan satu orang saksi, atau dari yang bersangkutan, dalam hal ini pengurus yayasan karena RT dan RW kosong

*Halaman 77 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



maka berdasarkan pengakuan dan kalimat terakhir dari surat pernyataan yang menyatakan apabila terjadi sengketa, maka akan menjadi tanggung jawab perkumpulan dan tidak melibatkan Dinas;-----

- Bahwa Saksi tidak mengetahui sampai sekarang siapa yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan;-----
- Bahwa Kelurahan itu hanya pendistribusian dan untuk Gang Besen No. 21 diberikan kepada orang yang ada di situ, karena yang membayar PBB itu tidak harus pemilik, Orang yang memanfaatkan tanah itu juga boleh;-----
- Bahwa selama Saksi menjabat tidak ada plang Siang Boe di situ;-----
- Bahwa banyak ditempat Saksi yang tidak punya RT/RW tetap dilayani, kalau ada RT atau RW nya dan tidak ada pengantar dari mereka Saksi tidak akan melayani, jadi sifatnya kasuistis;-----
- Bahwa setiap Surat-surat Dinas yang dibuat ada arsipnya;-----
- Bahwa arsip-arsip surat pertanahan di Gang Besen tidak disimpan di Kelurahan untuk masalah pertanahan tidak memiliki data informasi, karena ada permohonan kemudian memberikan fotokopi berupa sertifikat HGB yang sudah berakhir masa berlakunya pada tahun 1980 dan termasuk surat-surat verpoding untuk pengurusan sertifikat;-----

1. Saksi bernama **TJOA LWAN NIO**,  
menerangkan;-----

*Halaman 78 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*





- Bahwa Suami Saksi dulu pernah menjadi pengurus Perkumpulan Siang Boe namanya LIE NGO ING;-----
- Bahwa Saksi kurang mengetahui karena tidak pernah bertanya jabatannya sebagai pengurus Perkumpulan Siang Boe;-----
- Bahwa pada waktu suami Saksi menjadi pengurus, rumah dan bangunan yang sekarang menjadi sengketa ini yang menempati adalah LIE SIOE GING dan LIE SIOE GWAN;-----
- Bahwa sepengetahuan Saksi, mereka berdua tinggal sampai meninggal dunia;-----
- Bahwa Saksi sejak lahir tinggal di Semarang;-----
- Bahwa LIE SIOE GING dan LIE SIOE GWAN hubungannya dengan LIE PING SIEN alias SINTA LISIANI WIJAYA, keduanya adalah tantenya;-----
- Bahwa Tante LIE PING SIEN yang satu menikah tapi meninggal dan yang satunya lagi tidak menikah, mereka tidak mempunyai anak;-----
- Bahwa Saksi tinggal di Gang Besen No. 22 berseberangan dengan Gang Besen No.21;-----
- Bahwa Setelah Tahun 1956 Saksi pindah ke Gang Besen No. 36;-----
- Bahwa sewaktu menikah dan pindah, suami masih bekerja di Perkumpulan Siang Boe;-----

Halaman 79 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



- Bahwa pada waktu suami Saksi menolak untuk membuat tagihan-tagihan atas permintaan LIE SIOE GWAN tersebut, Saksi tidak tahu suami masih bekerja atau tidak di Perkumpulan Siang Boe;-----
- Bahwa LIE SIOE GWAN meninggal Saksi tidak tahu, karena sudah pindah Surabaya;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menempati rumah tersebut setelah mereka berdua meninggal dunia;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu sekarang siapa yang menguasai tanah tersebut;-----
- Bahwa suami Saksi masih bekerja di Siang Boe kalau tidak salah kurang lebih sampai masa Orde Baru;-----
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ibunya LIE PING SIEN tinggal;-----
- Bahwa LIE SIOE GWAN tidak pernah berhubungan dengan dengan suami Saksi;-----
- Bahwa Mereka tinggal di situ setelah kemerdekaan;-----
- Bahwa LIE SIOE GWAN datang untuk minta dibuatkan kwitansi pembayaran sewa rumah, Suami Saksi tidak mau karena sudah tidak kerja lagi di Perkumpulan Siang Boe;-----
- Bahwa kondisi LIE PING SIEN bagus, malahan Dia sering mengingatkan Saksi agar minta diantar sama anak karena sudah tua;-----

Halaman 80 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



- Bahwa sepengetahuan Saksi rumah yang ditempati tersebut tidak pernah direnovasi atau dibangun;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat di Gang Besen No.21 terdapat Plang Siang Boe;-----
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Perkumpulan Siang Boe itu bergerak di bidang apa;-----

2. Saksi bernama **YUNUS ANWAR**,  
menerangkan;-----

- Bahwa Saksi adalah mantan pengurus Perkumpulan Siang Boe;-----
- Bahwa Saksi menjadi pengurus sebelum G 30 S PKI dan setelah G 30 S PKI tidak ada kegiatan lagi;-----
- Bahwa setelah G 30 S PKI tidak ada kegiatan lagi karena perkumpulan pada waktu itu dilarang melakukan kegiatan;-----
- Bahwa Saksi menjadi pengurus, yang tinggal di Gang Besen No. 21 adalah LIE SIOE GING dan LIE SIOE GWAN;-----
- Bahwa Saksi mengenal SINTA LISIANI WIJAYA atau LIE PING SIEN;-----
- Bahwa Saksi mengetahui SINTA LISIANI WIJAYA setelah berkeluarga tinggal di Jagalan;-----
- Bahwa sepengetahuan Saksi, LIE SIOE GING dan LIE SIOE GWAN itu menyewa dan yang mengurus sewa tersebut adalah Bapak LIE NGO ING yang merupakan pengurus lama;-----

Halaman 81 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui LIE SIOE GING dan LIE SIOE GWAN sebelum G 30 S PKI mereka rutin ditagih, sebab mereka sudah tua-tua;-----
- Bahwa Kantor Perkumpulan Siang Boe di Jalan Ki Mangunsarkoro No. 2 A Semarang;-----
- Bahwa setahu Saksi waktu peralihan yang sudah diterbitkan oleh Agraria adalah fotokopi HGB yang sudah habis waktunya tahun 1980, surat-surat terlampir juga ada, akan tetapi Saksi tidak meneliti, dari pengurus lama diserahkan pengurus baru, kemudian diserahkan ke Notaris;-----
- Bahwa Perkumpulan Siang Boe masih punya aset di Gambiran No.72, 70, 57, Gang Tengah No. 73 dan Gang Besen No. 21;-----
- Bahwa Saksi menempati bangunan di Gambiran No. 72 adalah milik Perkumpulan Siang Boe;-----
- Bahwa Saksi terakhir menjadi pengurus perkumpulan Siang Boe setelah G 30 S PKI, Saksi tidak aktif lagi;-----
- Bahwa aset-aset yang lain masih aman hanya di Gang Besen No. 21 ini saja yang bermasalah;-----
- Bahwa setelah kepengurusan Siang Boe sudah bubar, aset-aset tidak ada yang memperhatikan lagi;-----

Halaman 82 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/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)



- Bahwa untuk kepengurusan yang baru mulai dibentuk Saksi kurang tahu persis, kira-kira antara tahun 2003 –;-----
- Bahwa program Siang Boe sesuai dengan AD/ART masih sama;-----
- Bahwa Saksi juga menempati salah satu aset perkumpulan, setelah G 30 S PKI memang tidak ditarik lagi. Saksi dulu memang ditugasi untuk menjaga rumah itu, jadi tidak dipungut biaya sewa;-----
- Bahwa sewa menyewa tersebut tidak sampai sedetail diadministrasikan oleh pengurus, arsip juga tidak ada ;-----
- Bahwa sebelumnya sudah ada yang menghuni, akan tetapi Saksi tahunya yang menghuni di situ LIE SIOE GWAN dan LIE SIOE GING, memang secara administrasi tidak tertulis;---
- Bahwa rumah itu yang membangun adalah Perkumpulan Siang Boe dan masih berdiri sampai sekarang;-----
- Bahwa Perkumpulan Siang Boe pernah mengundang Bapak Aman untuk membahas rumah Gang Besen No. 21 pada tanggal 2 Januari 2012;-----
- Bahwa sebelumnya ada pengurusan di Notaris SUBIYANTO dalam permohonan tersebut dibutuhkan bukti PBB untuk diajukan ke kantor kelurahan dalam rangka pengurusan permohonan HGB. Kebetulan yang dimintai bantuan Saksi

Halaman 83 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



untuk mencarinya dan menghubungi anaknya LIE PING SIEN yang bernama WIE KIAN, kemudian Saksi menanyakan surat PBB tersebut dan setelah dicari ketemu yang tahun 2003, kemudian Dia menerangkan bahwa surat-surat rumah tersebut saat ini di Notaris dan pemilik barunya adalah Pak AMAN. Setelah mengetahui bahwa tanah tersebut telah menjadi Hak Milik atas nama Pak AMAN, kemudian pengurus mengadakan pertemuan tanggal 2 Januari 2012 tersebut. hadir Saksi sendiri, pengurus lama dan beberapa pengurus baru, Pak AMAN dan satu teman wanita yang bernama ONG CHANG CHUK WIDIYANI (Jalan Pandanaran No. 97), serta hadir juga seseorang yang mungkin sekretarisnya Perkumpulan HIE LAM CAY (perkumpulan yang mengurus sumbangan-sumbangan peti mati). Pertemuan tersebut terjadi pada sore hari bertempat di Jalan Ki Mangunsarkoro No. 2 A. Di situ Pak AMAN hadir dan menunjukkan Sertipikat hak miliknya. Dari pengurus Perkumpulan Siang Boe juga menunjukkan Sertipikat HGB yang dimilikinya. Dia kaget melihat surat Sertipikat tersebut. Kemudian Saksi tanya kepada Pak AMAN, menurut keterangan WIE KIAN, tanah tersebut dijual dengan harga Rp. 240 Juta. Pak AMAN menjawab harganya Rp. 260 Juta, bisa dilihat di akta jual belinya. Keterangan ini disampaikan dihadapan Saksi yang ikut dalam pertemuan itu, di antaranya ada empat pengurus Siang Boe yang baru, teman Pak AMAN, ONG SING TJU, ONG TAI TJU dan satu anak laki yang rupanya stafnya Pak

*Halaman 84 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



AMAN;-----

- Bahwa ada salah satu pengurus baru yang merupakan alumni pelajar CES yang dulu di Jalan Pemuda. Kebetulan guru LIE PING SIEN juga guru di situ. Jadi salah satu pengurus mengenal LIE PING SIEN, lalu Dia berbicara dengan Pak AMAN yang pada intinya menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan kepunyaan perkumpulan, dan Pak AMAN menyatakan bahwa Dia mau mengeluarkan uang Rp. 100 Juta untuk perkumpulan;-----
- Bahwa Pak Aman bilang, pembelian itu dasarnya karena LIE PING SIEN datang minta tolong untuk membeli rumahnya di Gang Besen No. 21 karena Dia membutuhkan uang untuk berobat. Kemudian dibuatlah surat jual beli yang dibuat di Notaris Elly dengan harga sebesar Rp. 260 juta tapi WIE KIAN anak LIE PING SIEN pada waktu ketemu di kantor mengatakan bahwa Mamanya menerima uang sebesar Rp. 240 juta kemudian Pak AMAN membantahnya bahwa nominalnya bisa dilihat di surat jual beli yang besarnya Rp. 260 juta.;-----
- Bahwa kegiatan Siang Boe dulu membantu masyarakat dalam pengurusan-pengurusan perijinan yang diatur oleh peraturan-

Halaman 85 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.





peraturan pemerintah;-----

- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika keponakan mereka yang bernama SHINTA juga tinggal di sana;-----
- Bahwa sebagai mantan pengurus, Saksi tidak pernah melihat ada yang meletakkan plang nama di Gang Besen No. 21;-----
- Bahwa LIE SIOE GWAN adalah penyewa, jadi yang membayar PBB pasti yang menghuni;-----
- Bahwa menurut keterangan LIE NGO ING sebagai pengurus yang menarik sewa tidak ada bukti, setelah G 30 S PKI tidak mau bayar;-----

Menimbang, bahwa Tergugat setelah mengajukan bukti-bukti surat, tidak mengajukan Saksi didalam persidangan;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi setelah mengajukan bukti-bukti surat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, telah memberikan keterangan di persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Saksi bernama **AGUSTIN**, menerangkan;-----
  - Bahwa Saksi sejak lahir tinggal di Gang Besen No. 16;-----
  - Bahwa LIE PING SIEN tinggal di Jalan Gang Besen No. 21 bersama dengan LIE SIOE GING dan LIE SIOE GWAN;-----
  - Bahwa rumahnya bertingkat, sejak Saksi kecil sampai sekarang tetap seperti itu;-----
  - Bahwa Saksi tahu LIE PING SIEN pindah di Jagalan;-----

Halaman 86 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



- Bahwa Saksi pernah diminta tanda tangan Surat Keterangan kesaksian rumah di Gang Besen No. 21, namun tidak membaca isinya;-----
- Bahwa yang membawa Surat tersebut Pak AMAN;-----
- Bahwa Saksi tidak ingat pernah melayat LIE SIOE GWAN;----
- Bahwa Saksi, tidak ingat sampai kapan LIE PING SIEN tinggal di Gang Besen No. 21;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu LIE SIOE GWAN tinggal di rumah itu;-

1. Saksi bernama **OEI LENA**

**PRANOTO,**

menerangkan;-----

- Bahwa Saksi tinggal di Gang Besen No. 13;-----
- Bahwa Saksi kenal dengan LIE PING SIEN di Jalan Gang Besen No. 21;-----
- Bahwa yang tinggal di rumah itu LIE SIOE GING dan LIE SIOE GWAN;-----
- Bahwa Saksi menandatangani Surat Keterangan Kesaksian dan diperlihatkan Bukti T II Int-23, Saksi tanda tangan tetapi yang membawa tidak ingat;-----
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan rumah di Jalan Gang Besen No.21 berjarak 4 (empat) rumah;-----
- Bahwa rumah LIE PING SIEN tidak pernah direnovasi;-----
- Bahwa di rumah itu tidak ada Plang atau papan nama Perkumpulan Siang Boe;-----

*Halaman 87 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi bernama

**WIGIANTARA WIJAYA,**

menerangkan;-----

- Bahwa Saksi lahir di Gang Besen No. 21 Semarang;-----
- Bahwa Saksi tinggal di Gang Besen No. 21 Semarang terakhir pada Tahun 2007 pindah ke Tirtoyoso;-----
- Bahwa kondisi bangunan tersebut sudah rusak tetapi bisa untuk tinggal;-----
- Bahwa kondisi Ibu SINTA sekarang sudah pikun;-----
- Bahwa pada waktu jual beli, kondisi Ibu SINTA masih normal bisa membaca;-----
- Bahwa Saksi tinggal di Gang Besen No. 21, pengurus Siang Boe tidak pernah dating;-----
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak YUNUS ANWAR;-----
- Bahwa Pak YUNUS ANWAR menanyakan PPB untuk mengetahui PBB di Gang Besen No. 21 atas nama siapa;-----
- Bahwa setelah Pak YUNUS ANWAR mengetahui atas nama PBB tersebut, menyampaikan bahwa rumah itu ada pemiliknya yaitu Perumpulan Siang Boe;-----
- Bahwa Ayah Saksi bekerja pada perusahaan Swasta dan Ibu Saksi mengurus rumah tangga;-----
- Bahwa Tahun 2002 Ayah Saksi meninggal dunia;-----
- Bahwa Ibu Saksi menikah pada Tahun 1967;-----
- Bahwa rumah tersebut di jual dengan harga Rp. 260 juta;-----

Halaman 88 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/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)



- Bahwa Saksi dilahirkan di Semarang Tahun 1968;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah melakukan perbaikan bangunan rumah tersebut;-----
- Bahwa yang menempati rumah di Gang Besen No. 21 adalah LIE SIOE GING, LIE SIOE GWAN, Papi dan Mami;-----
- Bahwa selama ini PBB dibayar oleh keluarga Saksi;-----

Menimbang, bahwa pada akhirnya dalam persidangan tanggal 9 Juli 2012 Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 9 Juli 2012 yang pada pokoknya Para Pihak menyatakan tetap berpegang teguh pada pendiriannya dan pada akhirnya mohon putusan;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan dalam perkara ini selengkapnyanya tercatat dalam Berita Acara Sidang dan menjadi bagian dari putusan ini;-----

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

**Menimbang, bahwa** maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;-----

**Menimbang, bahwa** atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi sebagaimana termuat dalam surat jawabannya tertanggal 23 April 2012 yang isinya sebagai berikut:-----

**DALAM EKSEPSI:**-----

**EKSEPSI TERGUGAT:**-----

*Halaman 89 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



1. Mengenai Kompetensi Absolut Pengadilan;-----

Bahwa esensi gugatan Penggugat adalah mengenai sewa menyewa dan jual beli antara Penggugat dengan pihak ke tiga yang selanjutnya mengenai tanah objek sengketa a quo dimohonkan hak dan terbit Sertipikat Hak Milik, meskipun petitum yang dimohonkan adalah untuk membatalkan, namun mengenai sewa menyewa dan jual beli dan akta jual beli adalah kewenangan dari PPAT selaku Pejabat Umum dan bukan merupakan tugas dari Pejabat Tata Usaha Negara (Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang) sehingga apa yang menjadi dalil Penggugat adalah merupakan kewenangan dari Peradilan Umum untuk memeriksa dan memutus perkara ini;-----

2. Mengenai Gugatan Kabur (Obscur Libel);-----

Bahwa gugatan kabur karena kepentingan Penggugat yang telah diberikan sampai dengan tanggal 24 September 1980 tidak dimanfaatkan dengan sebaik baiknya oleh Penggugat baik itu untuk memperpanjang atau memperbarui haknya, sebagaimana ketentuan perundangan yang berlaku yakni Pasal 35 dan Pasal 40 UUPA No. 5 Tahun 1960 dan Pasal 35, Pasal 36, dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor: 40 Tahun 1996 serta Pasal 52 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997;-----

Bahwa dengan demikian Penggugat sudah tidak menginginkan kembali hak atas tanah dimaksud karena tidak melakukan hal-hal yang diperintahkan oleh Undang-undang, bahkan tidak memberikan sanggahan keberatan pada saat publikasi/pengumuman yang dilakukan oleh Tergugat;-----

*Halaman 90 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



Bahwa dengan dengan tidak adanya sanggahan berarti **kepentingan dari Penggugat benar-benar tidak ada lagi** dan penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak dan Penerbitan Sertipikat HM No. 826/Kranggan luas 130 M2 atas nama SINTA LISIANI WIJAYA adalah sah karena telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundangan;-----

**EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI:-----**

1. Mengenai Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas Sebagai Penggugat;-----

Bahwa Penggugat (Perkumpulan Siang Boe) sebagai Badan Hukum yang diwakili oleh Setiawan Santoso dan Effendi Martoyo tidak disebutkan jabatan masing-masing dalam kepengurusan Perkumpulan Siang Boe, maka secara yuridis keduanya tidak berhak mewakili Perkumpulan Siang Boe untuk mengajukan gugatan perkara ini;-----

Bahwa selain daripada itu Penggugat sebagai pemegang Sertipikat Sementara Hak Guna Bangunan No. 63 Desa Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang yang diperoleh dari konversai hak barat pada tanggal 13 Maret 1963 telah berakhir pada tanggal 24 September 1980 dan pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai oleh negara sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 32 Tahun 1979 sehingga Penggugat sudah tidak mempunyai hak lagi atas objek sengketa dan oleh karenanya Penggugat bukan sebagai pemilik obyek

*Halaman 91 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



sengketa, maka Penggugat tidak mempunyai kualifikasi sebagai Penggugat;-----

Mengenai Gugatan Penggugat Salah Obyek (Error In Objekto);--

Bahwa yang menjadi objek gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara dalam sengketa a quo adalah berupa tuntutan mengenai pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 00826 terletak di Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang yang tercatat atas nama Wong Aman Gautama Wangsa bukan sengketa mengenai pembatalan Surat Keputusan tertanggal 26 September 2007 No. 520.1/122/07/734/2007, oleh karena yang dituntut dalam gugatan Penggugat mengenai pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 00826, maka gugatan Penggugat adalah salah mengenai objeknya (Error In Objekto);-----

Mengenai Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Tidak Berwenang Mengadili Perkara ini;-----

Bahwa gugatan Penggugat pada hakekatnya didasarkan pada alasan bahwa Penggugat mengaku sebagai bekas pemilik objek sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Sementara HGB No. 63 Desa Kranggan yang tercatat atas nama perkumpulan Siang Boe yang diperoleh asal Konversi Hak Barat pada tanggal 13 Maret 1963 sedangkan Tergugat II Intervensi sebagai pemilik sah Hak Milik No. 00826, sehingga harus ditentukan terlebih dahulu tentang siapakah yang paling berhak atas obyek sengketa tersebut atau dengan kata lain sengketa ini adalah mengenai masalah Kepemilikan Hak Atas Tanah, oleh karenanya bukan menjadi kompetensi/wewenang Pengadilan

*Halaman 92 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*





Tata Usaha Negara akan tetapi adalah merupakan kompetensi/  
wewenang Pengadilan Negeri;-----

**Menimbang, bahwa** dari eksepsi-eksepsi yang telah diajukan  
oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dapat disimpulkan bahwa  
eksepsi-eksepsi tersebut pada pokoknya adalah mengenai:-----

1. Kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;-----
2. Gugatan kabur (*obscuur libel*);-----
3. Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat;-----
4. Gugatan Penggugat salah mengenai objeknya;-----

**Menimbang, bahwa** atas eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh  
Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut telah disangkal oleh  
Penggugat sebagaimana termuat dalam repliknya tertanggal 7 Mei  
2012;-----

**Menimbang, bahwa** terhadap eksepsi-eksepsi tersebut  
Majelis Hakim akan mempertimbangkannya satu persatu, namun  
demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu  
mengenai kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo  
sebagaimana pula yang telah disebut dalam eksepsi kedua Tergugat  
mengenai gugatan kabur (*obscuur libel*) dan juga oleh Tergugat II  
Intervensi mengenai eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai  
kualitas sebagai Penggugat, dengan pertimbangan sebagai berikut:

**Menimbang, bahwa** yang menjadi objek gugatan dalam  
sengketa a quo adalah: Sertipikat Hak Milik No. 00826, terletak di  
Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota  
Semarang seluas +/- 130 M2 yang diterbitkan pada tanggal 20

Halaman 93 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



Nopember 2007, Surat Ukur Nomor: 63/Kranggan/ 2007 tanggal 22 Oktober 2007, atas nama Wong Aman Gautama Wangsa;-----

**Menimbang, bahwa** dalam hukum acara di Pengadilan Tata Usaha Negara, unsur kepentingan terhadap objek sengketa merupakan unsur yang mendasar bagi orang atau badan hukum perdata untuk dapat mengajukan suatu gugatan Tata Usaha Negara kepada Pengadilan yang berwenang;-----

**Menimbang, bahwa** ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara secara jelas menyebutkan bahwa: orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;-----

**Menimbang, bahwa** ketentuan Pasal 53 ayat (1) tersebut sangat berkaitan erat dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa: Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa

*Halaman 94 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

**Menimbang, bahwa** dari ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka hanya orang atau badan hukum perdata yang berkedudukan sebagai subjek hukum saja yang dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menggugat Keputusan Tata Usaha Negara dan hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara;-----

**Menimbang, bahwa** dengan demikian unsur kepentingan merupakan suatu syarat minimal bagi orang atau badan hukum perdata untuk dapat mengajukan suatu gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara dan hal ini sesuai pula dengan adagium, ketentuan hukum acara yang tidak tertulis, yang mengatakan *point d'interet – point d'action* yang artinya bila ada kepentingan maka di situ baru boleh berproses;-----

**Menimbang, bahwa** memperhatikan gugatan yang diajukan Penggugat dan bukti-bukti surat yang diajukan kedua belah pihak

*Halaman 95 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



dalam persidangan, Majelis Hakim memperoleh fakta hukum sebagai berikut:-----

- Bahwa Penggugat mengaku sebagai pemilik sah persil dan bangunan dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Sementara No. 63 Jl. Gang Besen No. 21 Desa Kranggan Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang;-----
- Bahwa dalam Sertipikat Sementara Hak Guna Bangunan No. 63 disebutkan nama pemegang hak adalah Perkumpulan "Siang Boe" berkedudukan di Semarang dengan lama hak berlaku selama 20 (dua puluh) tahun atas tanah negara dan berakhir pada 24 September 1980 (vide bukti P-2 = T-1);-----
- Bahwa terhadap bangunan dalam Sertipikat Sementara Hak Guna Bangunan No. 63 telah disewakan kepada LIE SIOE GING dan LIE SIOE GWAN (keterangan Saksi Penggugat YUNUS ANWAR) dalam hal ini Tante dari SINTA LISIANI WIJAYA (keterangan Saksi Penggugat TJOA LWAN NIO);-----
- Bahwa SINTA LISIANI WIJAYA menempati rumah tersebut bersama LIE SIOE GING dan LIE SIOE GWAN (keterangan Saksi Tergugat II intervensi AGUSTIN);-----
- Bahwa dikemudian hari terbitlah Sertipikat Hak Milik No. 00826, terletak di Kelurahan Kranggan, Kecamatan

Halaman 96 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.



Semarang Tengah, Kota Semarang seluas +/- 130 M2 yang diterbitkan pada tanggal 20 Nopember 2007, Surat Ukur Nomor: 63/Kranggan/2007 tanggal 22 Oktober 2007, semula atas nama Sinta Lisiani Wijaya dan terakhir atas nama Wong Aman Gautama Wangsa (vide bukti P-3 = T-2=T.II.Int-31);-----

- Bahwa sebelum dan bahkan setelah berakhirnya Hak Guna Bangunan pada tanggal 24 September 1980 tidak terdapat bukti-bukti surat yang diajukan dalam persidangan yang menunjukkan bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan atas hak guna bangunan sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

**Menimbang, bahwa** selain berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan (2) serta Pasal 37 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan:-----

Pasal 35 (1) : Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun;-----

(2) : Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan-keadaannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun;--

*Halaman 97 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN Smg.*



Pasal 37 : Hak Guna Bangunan terjadi:-----

- a. Mengenai tanah yang langsung dikuasai oleh negara:  
karena penetapan pemerintah;-----
- b. Mengenai berbentuk otentik antara pemilik tanah yang  
bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak  
guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak  
tersebut;-----

**Menimbang, bahwa** dari ketentuan pasal-pasal tersebut di atas, maka Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu selama 30 tahun, sehingga dengan demikian dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan, artinya adalah bahwa seorang pemegang hak guna bangunan adalah berbeda dari pemegang hak milik atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan;-----

**Menimbang, bahwa** berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas dihubungkan dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, Majelis Hakim berpendapat bahwa memang benar Penggugat semula adalah pemegang hak guna bangunan atas tanah negara No. 63 sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 63 (Vide Bukti P-2 = T-1) dan berakhir pada tanggal 24 September 1980, namun demikian Penggugat tidak mengajukan permohonan perpanjangan atas hak guna bangunan sehingga hak guna bangunan bagi Penggugat telah hapus sebagaimana ditentukan dalam Pasal 40 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

*Halaman 98 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*



Dasar Pokok-Pokok Agraria dan berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tanahnya menjadi tanah negara;-----

**Menimbang, bahwa** dari keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berkeyakinan bahwa dengan berakhirnya hak guna bangunan Penggugat pada tanggal 24 September 1980 dan tidak terdapat permohonan perpanjangan yang diajukan Penggugat sehingga tanahnya kembali kepada negara, dengan demikian Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 00826, terletak di Kelurahan Kranggan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang seluas +/- 130 M2 yang diterbitkan pada tanggal 20 Nopember 2007, Surat Ukur Nomor: 63/Kranggan/2007 tanggal 22 Oktober 2007, atas nama Wong Aman Gautama Wangsa, sehingga eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyangkut kepentingan dan kualitas Penggugat dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang beralasan hukum dan dapat diterima, maka terhadap eksepsi selebihnya dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak perlu dipertimbangkan lagi;-----

**DALAM POKOK PERKARA:**-----

**Menimbang, bahwa** oleh karena eksepsi kedua Tergugat dan eksepsi Kedua Tergugat II Intervensi yang menyangkut kepentingan dan kualitas Penggugat dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang terhadap objek gugatan dinyatakan beralasan hukum dan dinyatakan diterima, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet*

*Halaman 99 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/PTUN  
Smg.*





onvankelijke verklaard) dan terhadap pokok perkaranya tidak perlu  
dipertimbangkan lagi;-----

**Menimbang, bahwa** sesuai dengan ketentuan Pasal 107,  
maka terhadap bukti-bukti yang tidak relevan tidak ikut  
dipertimbangkan tetapi tetap menjadi satu kesatuan dalam putusan  
ini;-----

**Menimbang, bahwa** oleh karena gugatan dinyatakan tidak  
dapat diterima, sesuai ketentuan Pasal 110 maka terhadap  
Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan dibebani untuk membayar  
biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;-

**Memperhatikan,** Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo.  
Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor  
51 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5  
Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan  
perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;-----

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

**DALAM EKSEPSI :**-----

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;-----

**DALAM POKOK PERKARA :**-----

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet  
onvankelijke  
verklaard*);-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara  
sebesar Rp. 323.500,- (Tiga ratus dua puluh tiga ribu lima  
ratus rupiah);--

*Halaman 100 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/  
PTUN Smg.*



Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada hari SENIN tanggal 23 JULI 2012 oleh kami ANNA LEONORA TEWERNUSSA, SH.MH, sebagai Ketua Majelis, ZUBAIDA DJAIZ BARANYANAN, SH dan OENOEN PRATIWI, SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari KAMIS tanggal 26 JULI 2012 oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu oleh LEGIMAN, SH Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II Intervensi dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat.

Hakim –Hakim Anggota :

Hakim Ketua Majelis :

TTD

TTD

**1. ZUBAIDAH DJAIZ B., S.H.**

**ANNA LEONORA T., S.H., M.H.**

TTD

**2. OENOEN PRATIWI, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti :

TTD

**LEGIMAN, S.H.**

*Halaman 101 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/  
PTUN Smg.*



Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran Gugatan	: Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK	: Rp. 125.000,-
3. Biaya Panggilan Sidang dan Sumpah	: Rp. 146.500,-
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,-

Jumlah : Rp. 323.500,-

(Seratus sepuluh ribu rupiah)

Halaman 102 dari 102 halaman Putusan Nomor : 14/G/2012/  
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)