P U T U S A N

Nomor 91/G/2025/PTUN.SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SEMARANG

memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagai berikut dalam perkara antara:

NATANAEL SOEHARSONO, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Sinabung Nomor 15, RT 007 RW 001, Kelurahan Wonotinggal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, Domisili elektronik: herry.masterlaw84@gmail.com, pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini diwakili kuasanya bernama:

1. HERRY KURNIAWAN, S.H., M.H.;
2. MUHAMMAD AMAL LUTFIANSYAH, S.H., M.H.;
3. MUKHAMAD ZULKARNAIN, S.H., M.H.;

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Pengacara "HERRY KURNIAWAN, S.H, M.H. & PARTNERS", beralamat di Osamaliki Gg. Andong II No. 12, Kelurahan Sidorejo Lor, Kecamatan Sidorejo, Kota Salatiga, Provinsi Jawa Tengah, Domisili elektronik: herry.masterlaw84@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 021/SKK.HK-SMG/X/2025, tertanggal 20 Oktober 2025;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT;**

Lawan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG, berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23, Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah;

Dalam hal ini diwakili kuasanya bernama:

1. Nama : DONNY AGUS KURNIAWAN, S.H.;

Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;

2. Nama : NAFIS DARDIRI, S.H.;

Jabatan : Penata Pertanahan Pertama selaku Koordinator Kel. Substansi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan;

3. Nama : BENEDICTUS KESUMA ADISTIA;

Jabatan : Staf Pengendalian dan Penanganan Sengketa;

4. Nama : AGUNG SETIYADI;

Jabatan : Staf Pengendalian dan Penanganan Sengketa;

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Aparatur Sipil Negara, memilih domisili hukum di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Jalan Ki Mangunsarkoro Nomor 23 Semarang, Domisili elektronik: pmpp2018@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 170/SKu-33.74.MP.02.01/XI/2025 tanggal 10-11-2025;

TERGUGAT;

Dan

1. **NURUL CHOTIMAH,** kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Dkteseh RT 001/RW 004, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Pekerjaan Karyawan swasta, Domisili elektronik: cahaya2409@gmail.com

   Dalam hal ini diwakili oleh:

   1. Dr. H. ENDANG HADRIAN, S.H.,M.H
   2. TIMOTIUS PATRICK SIANTURI, S.H.,M.H
   3. NAZARONO, S.H
   4. SYARIFUDIN, S.H

   Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada *Law Firm* “Endang Hadrian & Partners”, Advokat,

Mediator, Kurator & Pengurus, berkantor di Komplek Perkantoran Golden Madrid 2 Blok i No 05 , Jalan Letnan Sutopo, BSD City, Tangerang Selatan, 15310, Domisili elektronik: syarifudinely@gmail.com, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 November 2025;

TERGUGAT II INTERVENSI 1;

2. **SUTARJO,** kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Bukit Palem Raya Blok J-1 Nomor 18 RT.001/RW.028, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah Pekerjaan Karyawan swasta, Domisili elektronik: bangtarjojovlog@gmail.com;

   Dalam hal ini diwakili oleh:

   1. Dr. H. ENDANG HADRIAN, S.H.,M.H
   2. TIMOTIUS PATRICK SIANTURI, S.H.,M.H
   3. NAZARONO, S.H
   4. SYARIFUDIN, S.H

   Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada *Law Firm* "Endang Hadrian & Partners", Advokat, Mediator, Kurator & Pengurus, berkantor di Komplek Perkantoran Golden Madrid 2 Blok i No 05 , Jalan Letnan Sutopo, BSD City, Tangerang Selatan, 15310, Domisili elektronik: syarifudinely@gmail.com, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 November 2025;

   TERGUGAT II INTERVENSI 2;

3. **KHAERUL ANAM,** kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal Kalangsono, RT.003/RW.001 Kelurahan Kalangsono, Kecamatan Banyuputih, Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah, pekerjaan wiraswasta, Domisili elektronik : khaerula544@gmail.com;

   Dalam hal ini diwakili oleh:

   1. Dr. H. ENDANG HADRIAN, S.H.,M.H
   2. TIMOTIUS PATRICK SIANTURI, S.H.,M.H

3. NAZARONO, S.H
4. SYARIFUDIN, S.H

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada *Law Firm* "Endang Hadrian & Partners", Advokat, Mediator, Kurator & Pengurus, berkantor di Komplek Perkantoran Golden Madrid 2 Blok i No 05 , Jalan Letnan Sutopo, BSD City, Tangerang Selatan, 15310, Domisili elektronik: syarifudinely@gmail.com, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Desember 2025;

TERGUGAT II INTERVENSI 3;

4. **FERDY HALOMOAN SIREGAR,** kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Kansa Residence Blok B.19 Jalan H. Taiman Ujung RT. 007/RW. 004, Kelurahan Tengah, Kecamatan Kramat Jati, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, Pekerjaan Karyawan Swasta, Domisili elektronik ferdyglobal27@gmail.com;

   Dalam hal ini diwakili oleh:

   1. Dr. H. ENDANG HADRIAN, S.H.,M.H
   2. TIMOTIUS PATRICK SIANTURI, S.H.,M.H
   3. NAZARONO, S.H
   4. SYARIFUDIN, S.H

   Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada *Law Firm* "Endang Hadrian & Partners", Advokat, Mediator, Kurator & Pengurus, berkantor di Komplek Perkantoran Golden Madrid 2 Blok i No 05 , Jalan Letnan Sutopo, BSD City, Tangerang Selatan, 15310, Domisili elektronik: syarifudinely@gmail.com, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 November 2025;

   TERGUGAT II INTERVENSI 4;

5. **RR AROEM HASTETIJANTI, S.E,** kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Gemah Jaya 1/7, RT. 009/RW. 004, Kelurahan Kedungmundu, Kecamatan Tembalang, Kota

Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Domisili elektronik: aroemhastetijanti@gmail.com;

Dalam hal ini diwakili oleh:

1. Dr. H. ENDANG HADRIAN, S.H.,M.H
2. TIMOTIUS PATRICK SIANTURI, S.H.,M.H
3. NAZARONO, S.H
4. SYARIFUDIN, S.H

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada *Law Firm* "Endang Hadrian & Partners", Advokat, Mediator, Kurator & Pengurus, berkantor di Komplek Perkantoran Golden Madrid 2 Blok i No 05, Jalan Letnan Sutopo, BSD City, Tangerang Selatan, 15310, Domisili elektronik: syarifudinely@gmail.com, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 November 2025;

TERGUGAT II INTERVENSI 5;

6. **PT. BUKITSEMARANG JAYAMETRO,** berdasarkan Akta Pendirian Nomor 12 tanggal 19 November 1987 sebagaimana telah dirubah berdasrkan Akta Perubahan Anggaran Dasar Nomor 54 tanggal 11 Juli 2008 Jo. Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI No. AHU-51963. AH.01.02. Tahun 2008 Tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tertanggal 15 Agustus 2008, beralamat di Jalan Boulevart Bukit Kencana Jaya Ruko AD. 01-03.Bukit Kencana Jaya, Tembalang, Semarang, dalam hal ini sesuai dengan Pasal 14 Akta Perubahan Anggaran Dasar Nomor 54 tanggal 11 Juli 2008 diwakili oleh :

   1. **DRA. SWANDAYANI,** kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Maleo I Blok JB.1/3 Bintaro Jaya IX, RT. 001/RW. 010, Kelurahan Pondok Pucung, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan,

Pekerjaan Presiden Direktur PT. Bukit Semarang Jaya Metro, Domisili elektronik: yani@jayarealproperty.com;

2. **MUHAMAD ABDURACHMAN FADIL**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Grbj. Cluster Valencia Blok K 1/3, RT.003/RW.017, Kelurahan Pakujaya, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, pekerjaan Direktur PT. Bukitsemarang Jayametro, Domisili elektronik: muh.fadil@jayarealproperty.com;
3. **SURYA PRANOTO,** kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Kebon Raya VIII-C III/74, RT. 001/RW.001, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Pekerjaan Direktur PT. PT. Bukitsemarang Jayametro, Domisili elektronik: legal@jayametro.com;

Kesemuanya selaku **Direksi PT. BUKITSEMARANG JAYAMETRO** berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 24 tanggal 12 Juli 2023, yang dibuat dihadapan MARIA SUZANNA PADMINI, S.H sebagai pengganti dari AYLOYSIUS M.JASIN, S.H, Notaris di Tangerang Selatan oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT. BUKITSEMARANG JAYAMETRO, Domisili elektronik: sekretariat.bukitsemarang@jayarealproperty.com, yang dalam hal ini memilih domisili hukum pada alamat kantor Kuasa Hukumnya;

Dalam hal ini diwakili oleh:

1. Dr. H. ENDANG HADRIAN, S.H.,M.H
2. TIMOTIUS PATRICK SIANTURI, S.H.,M.H
3. NAZARONO, S.H
4. SYARIFUDIN, S.H

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada *Law Firm* “Endang Hadrian & Partners”,

Advokat, Mediator, Kurator & Pengurus, berkantor di Komplek Perkantoran Golden Madrid 2 Blok i Nomor 05 , Jalan Letnan Sutopo, BSD City, Tangerang Selatan, 15310, Domisili elektronik: syarifudinely@gmail.com, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 112/BSJM-DIR/HKM-SK/XI/2025 tertanggal 20 November 2025;

TERGUGAT II INTERVENSI 6;

7. **PEMERINTAH KOTA SEMARANG**, berkedudukan di Jalan Pemuda Nomor 148 Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : 100.2.1.3-221 Tahun 2025 Tentang Pengesahan Pengangkatan Kepala Daerah Dan Wakil Kepala Daerah Pada Kabupaten Dan Kota Hasil Pemilihan Kepala Daerah Serentak Tahun 2024 Masa Jabatan Tahun 2025-2030 Tanggal 14 Febuari 2025;

   Dalam hal ini diwakili oleh :

   Dr. AGUSTINA W.P., S.S.,M.M, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Pemuda Nomor 148 Provinsi Jawa Tengah, pekerjaan Walikota Semarang;

   Berdasarkan Surat Kuasa Nomor : B/2443/100.3.11.3/XII/2025 Tanggal 10 Desember 2025 memberikan kuasa kepada :

   1. Nama : MOH ISSAMSUDIN, S.H.,S.Sos,M.H, ;
      NIP : 19680420 199401 1 001;
      Jabatan : Kepala Bagian Hukum Setda Kota Semarang;
   2. Nama : WUNDRI AJISARI, S.H., LL.M.,M.H, ;
      NIP : 19840608 200903 2 006;
      Jabatan : Sub Koordinator Bagian Hukum dan HAM Setda Kota Semarang;
   3. Nama : IENAS SOFIA PATRADIANISA, S.H., LL.M.,M.H, ;
      NIP : 199111105 202203 2 009;
      Jabatan : Analis Advokasi Bagian Hukum Setda Kota

Semarang;

4. Nama : TAMARISCHA PRADHIPTA, S.H;
   NIP : 19990922 202203 2 005
   Jabatan : Analis Advokasi Bagian Hukum Setda Kota Semarang;
5. Nama : KIRANA EDENELA, S.H;
   NIP : 20000612 202321 2 001
   Jabatan : Penyuluh Hukum pada Bagian Hukum Setda Kota Semarang;
6. Nama : AYU NURUL ALFIA, S.H;
   NIP : 19931224 202321 2 040
   Jabatan : Penyuluh Hukum pada Bagian Hukum Setda Kota Semarang;
7. Nama : PRASASTI NUGRAHANING GUSTI, S.H;
   NIP : 19960914 202506 2 001
   Jabatan : Penyuluh Hukum pada Bagian Hukum Setda Kota Semarang;
8. Nama : OKI ARDIYANTO, S.H;
   NIP : 19920505 202521 1 007
   Jabatan : Penata Layanan Operasional pada Bagian Hukum Setda Kota Semarang;
9. Nama : DIMAS BANDANG ROMADHON, S.H;
   NIP : 19920318 202521 1 003
   Jabatan : Penata Layanan Operasional pada Bagian Hukum Setda Kota Semarang;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Pemerintah Kota Semarang, beralamat di Jalan Pemuda Nomor 148 Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Domisili elektronik: setda.baghukum2018@gmail.com;

TERGUGAT II INTERVENSI 7;

8. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. SEMARANG PANDANARAN**, beralamat di Jalan Gajah Mada Nomor 105 Kota

Semarang, Provinsi Jawa Tengah. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk disingkat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Nomor : 15 tanggal 22 April 2025 dan Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor : AHU-AH.01.03-0126510, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Bank Rakyat Indonesia Tbk tanggal 8 Mei 2025, Akta Kuasa PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Nomor : 23 Tanggal 16 Juni 2025 serta Surat dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Regional Office Semarang Regional Human Capital Bussiness Partner Departement Nomor : R.1152eRO-SMG/RHC/04/2024 Perihal: Mutasi Pekerja BRI tertanggal 18 April 2024 kepada Pemimpin Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Branch Office Semarang Pandanaran;

Dalam hal ini diwakili oleh :

TOMY IRAWAN, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di DK Gutoko RT/RW 001/005 Desa Kebonagung, Kecamatan Kajen, Kabupaten Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, pekerjaan Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Semarang Pandanaran, Domisili elektronik: tomy.mika2gmail.com;

Berdasarkan Surat Kuasa Nomor : B.3686-KC-VIII/ADK/12/2025 Tanggal 8 Desember 2025 memberikan kuasa kepada :

1. **BANJAR RANUANDITYO**, Team Leader Regional Legal PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Regional Office Semarang;
2. **BANGUN ADI PANGARSA**, Relationship Manager CRR PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Semarang Pandanaran;
3. **ERVIN YUSTIDA**, Relationship Manager CRR PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Semarang Pandanaran;
4. **HENDRA WAHYU HIDAYAT**, Relationship Manager CRR PT

Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Semarang Pandanaran;

5. **YOHANES HERCULES PANGABEAN**, Relationship Manager Bisnis Konsumer KPR PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Semarang Pandanaran;
6. **SARI NUR INAYATI**, Relationship Manager Bisnis Konsumer KPR PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Semarang Pandanaran;
7. **WISNU YUDANTO**, Legal Officer PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Regional Office Semarang;
8. **REZA NOVANANDA**, Legal Officer PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Regional Office Semarang;
9. **ANDIE YAN SETIAWAN**, Legal Officer PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Regional Office Semarang;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Regional Office Semarang dan Cabang Semarang Pandanaran, beralamat di Jalan Gajahmada Nomor 105 Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Domisili elektronik: gugatanpandanaran@gmail.com;

TERGUGAT II INTERVENSI 8;

9. PT. BANK CENTRAL ASIA Tbk, beralamat di Jalan M.H. Thamrin Nomor 1 Jakarta Pusat. Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. Bank Central Asia Tbk Nomor : 145 tanggal 24 Agustus 2020 dan Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor : AHU-AH.01.03-0383825, Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Bank Central Asia Tbk tanggal 8 September 2020, Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Bank Central Asia Tbk Nomor : 178 Tanggal 26 Mei 2025 dan Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor : AHU-AH.01.09-0278618, Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT Bank Central Asia Tbk tanggal 2 Juni 2025;

Dalam hal ini diwakili oleh :

1. **FRENGKY CHANDRA KUSUMA**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Graha Family Blok FF-37 RT/RW 006/003, Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, pekerjaan Direktur PT Bank Central Asia Tbk;
2. **ANTONIUS WIDODO MULYONO**, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Wuluh Nomor 3-B Papringan RT/RW 013/005 Kelurahan Catur Tunggal, Kecamatan Depok, pekerjaan Direktur PT Bank Central Asia Tbk;

   Berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 2039/ST/DIR/2025 Tanggal 15 Desember 2024 memberikan kuasa kepada :

   1. Endarto Putrajaya, Kepala Hukum Kantor Wilayah II;
   2. Dhina Christy Hapsari, Associate Officer Hukum Kantor Wilayah II ;
   3. Abraham Hananta Sunjaya, Associate Officer Hukum Kantor Wilayah II ;
   4. Ronggo Aji Prakoso, Assistant Officer Hukum Kantor Wilayah II ;
   5. Raesa Astiti Putri, Assistant Officer Hukum Kantor Wilayah II ;
   6. Kellyana Margaretan, Staff Hukum Kantor Wilayah II;
   7. Bernadette Aurellia Nathania Tiarma, Staff Hukum Kantor Wilayah II;
   8. Basilius Adityas Wicaksana, Associate Officer Penyelamatan Kredit Wilayah Kantor Wilayah II;
   9. Angelika Dita Amanda, Associate Officer Penyelamatan Kredit Wilayah Kantor Wilayah II;
   10. Miko Giowillim, Staff Penyelamatan Kredit Wilayah Kantor Wilayah II;
   11. Timothy Widjaja, Staff Penyelamatan Kredit Wilayah Kantor Wilayah II;

12. Laurentsia Priskila, Staff Penyelamatan Kredit Wilayah Kantor Wilayah II;

Kesemuanya selaku Karyawan PT. Bank Central Asia Tbk. yang bertindak berdasar Surat Kuasa Khusus No. 2039/ST/DIR/2025, tanggal 15 Desember 2025, untuk dan atas nama PT. Bank Central Asia Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat dan berkantor Pusat di Menara BCA, Grand Indonesia Jalan MH Thamrin No 1 Jakarta Pusat;

Dalam hal ini memilih tempat kediaman hukum di kantor kuasanya tersebut di bawah ini dan dengan ini memberikan kuasa substitusi kepada:

1. Dr. Broto Hastono, S.H.,M.H., CRA., CLL., CTL., CCL.;
2. Soeyanto, S.H.,M.H.
3. Kornelius Benuf, S.H.,M.H

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dari Kantor Advokat BROTO HASTONO & Associates, yang berkantor di Jalan Simongan No 123 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 30 Desember 2025;

TERGUGAT II INTERVENSI 9;

Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 91/PEN-DIS/2025/PTUN.SMG, tanggal 24 Oktober 2025, tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 91/PEN-MH/2025/PTUN.SMG, tanggal 24 Oktober 2025, tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 91/PEN-PPJS/2025/PTUN.SMG, tanggal 24 Oktober 2025, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;

4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 91/PEN-PP/2025/PTUN.SMG, tanggal 24 Oktober 2025, tentang Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 91/PEN-HS/2025/PTUN.SMG, tanggal 9 Desember 2025, tentang Hari Sidang beserta Lampiran Jadwal Persidangan *(Court Calender)*;
6. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 91/G/2025/PTUN.SMG tanggal 13 Januari 2026 tentang masuknya pihak intervensi atas nama Nurul Chotimah;
7. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 91/G/2025/PTUN.SMG tanggal 13 Januari 2026 tentang masuknya pihak intervensi atas nama Sutarjo;
8. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 91/G/2025/PTUN.SMG tanggal 13 Januari 2026 tentang masuknya pihak intervensi atas nama Khaerul Anam;
9. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 91/G/2025/PTUN.SMG tanggal 13 Januari 2026 tentang masuknya pihak intervensi atas nama Ferdy Halomoan Siregar;
10. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 91/G/2025/PTUN.SMG tanggal 13 Januari 2026 tentang masuknya pihak intervensi atas nama RR. Aroem Hastetijanti, SE;
11. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 91/G/2025/PTUN.SMG tanggal 13 Januari 2026 tentang masuknya pihak intervensi atas nama PT. BukitSemarang Jayametro;
12. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 91/G/2025/PTUN.SMG tanggal 13 Januari 2026 tentang masuknya pihak intervensi atas nama Pemerintah Kota Semarang;
13. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 91/G/2025/PTUN.SMG tanggal 13 Januari 2026 tentang masuknya pihak intervensi atas nama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Semarang Pandanaran;

14. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 91/G/2025/PTUN.SMG tanggal 13 Januari 2026 tentang masuknya pihak intervensi atas nama PT. Bank Central Asia Tbk.;
15. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor 91/PEN-MH/2025/PTUN.SMG, tanggal 21 April 2026, tentang Susunan Majelis Hakim yang baru;
16. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 23 Oktober 2025 2025, yang didaftarkan secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 24 Oktober 2025, dengan Register Perkara Nomor 91/G/2025/PTUN.SMG, dan telah diperbaiki tanggal 9 Desember 2025, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

I. KEWENGANAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SEMARANG UNTUK MENGADILI PERKARA *A QUO*

1. Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mendefinisikan Keputusan Tata Usaha Negara sebagai:

   "Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata."

2. Bahwa ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan:

   "Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara."

3. Bahwa Penggugat telah menempuh upaya administratif sebelum mengajukan gugatan ini, sebagaimana dipersyaratkan oleh Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif.
4. Bahwa Penggugat berpendapat bahwa penerbitan objek sengketa mendasarkan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, namun dalam penerapannya oleh Tergugat telah terjadi pelanggaran terhadap ketentuan peraturan tersebut.
5. Bahwa oleh karena itu, Penggugat dengan didukung alasan-alasan yuridis yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, secara tegas menolak Surat Keputusan Tergugat yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* dan menyatakan keputusan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
6. Bahwa penolakan Penggugat dimaksud termasuk dalam pengertian "Sengketa Tata Usaha Negara", sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yaitu sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara.
7. Bahwa kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara ditegaskan dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menyatakan :

   "Pengadilan Tata Usaha Negara "bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara".

dengan demikian, objek sengketa *a quo* yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara secara absolut berada dalam kompetensi PTUN.

8. Bahwa kewenangan relatif PTUN ditentukan berdasarkan Pasal 54 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang menyatakan bahwa gugatan diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat. Oleh karena Tergugat berkedudukan di wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, maka PTUN Semarang berwenang secara relatif untuk memeriksa dan memutus perkara ini.

II. OBYEK SENGKETA

1. **Sertipikat Hak Milik,** NIB Nomor: 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Nurul Chotimah, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 1;
2. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 2;
3. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 3;
4. **Sertipikat Hak Milik,** NIB Nomor: 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Khaerul Anam, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 4;
5. **Sertipikat Hak Milik,** NIB Nomor: 11.01.000011882.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 5;
6. **Sertipikat Hak Milik,** NIB Nomor: 11.01.000011883.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 6;

7. **Sertipikat Hak Milik,** NIB Nomor: 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Ferdy Halomoan Siregar, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 7;
8. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah , atas nama RR Aroem Hasteti Janti. SE, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 8;
9. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011870.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 9;
10. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011871.0, luas 90 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 10;
11. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011872.0, luas 90 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 11;
12. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011873.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 12;
13. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011874.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut

Objek Sengketa 13;

14. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011875.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 14;
15. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011876.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 15;
16. **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 06962**, NIB. Nomor: 11.01.05.0111487 tanggal 14 Desember 2016, Surat Ukur Nomor: 00786/Meteseh/2016 tanggal 30 November 2016, luas 14.043 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Megah Realtyndo Indah, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 16;
17. **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 08026**, NIB. Nomor: 11.01.05.0115100 tanggal 23 Mei 2022, Surat Ukur Nomor: 03304/Meteseh/2022 tanggal 09 Mei 2022, luas 19.707 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 17;
18. **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 07784**, NIB. Nomor: 11.01.05.0109878 tanggal 25 September 2020, Surat Ukur Nomor: 0227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020, luas 2139 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 18;
19. **Sertipikat Hak Pakai Nomor: 00596**, NIB. Nomor: 11.01.05.0115424 tanggal 7 Desember 2022, Surat Ukur Nomor: 03668/Meteseh/2022 tanggal 30 November 2022, luas 6.797 M^2,

terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Pemerintah Kota Semarang, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 19;

20. **Sertipikat Hak Guna Bangunan**, NIB. Nomor: 11.01.000011877.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 20;
21. **Sertipikat Hak Guna Bangunan**, NIB. Nomor: 11.01.000011878, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 21;
22. **Sertipikat Hak Guna Bangunan**, NIB. Nomor: 11.01.000011879.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 22;
23. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011880.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 23;
24. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011881.0, luas 72 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 24;

III. KEPENTINGAN PENGGUGAT / *LEGAL STANDING*

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang sah Sertipikat Hak Milik Nomor 01932, yang diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, Luas ± 8785 M^2 atas nama

Jamilah yang telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli dengan nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dibuat dihadapapan Ny. Titi Ananingsih Soegiarto, SH. Notaris di Semarang yang tumpang tindih dengan Obyek Sengketa Perkara *a quo*;

2. Bahwa Penggugat merasa dirugikan atas diterbitkannya Objek Sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat) di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, Luas ± 8785 M^2 atas nama Jamilah oleh Tergugat:
3. Bahwa Penggugat tidak pernah menjual, menggadaikan, menyewakan maupun mengalihkan hak dalam bentuk apapun pada orang lain, atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, Luas ± 878 5 M^2 atas nama Jamilah yang telah dibeli oleh Penggugat;
4. Bahwa meskipun dalam keputusan *a quo*, Penggugat bukan merupakan pihak yang disebutkan dan diberikan hak berdasarkan keputusan *a quo*, namun Penggugat merasa dirugikan karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan maupun mengambil hasil dari objek dimaksud;
5. Bahwa berdasarkan *Erga Omnes*, Penggugat mempunyai *Legal Standing* dalam pengajuan gugatan *a quo* sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan:

Pasal 53

(1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu

dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;

Sehingga Penggugat memiliki dasar hukum untuk mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara ini di Pengadilan Tata Usaha Negara di Semarang;

IV. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN DAN UPAYA ADMINISTRATIF

1. Bahwa **Penggugat adalah pemilik sah** atas tanah sebagaimana dibuktikan dengan SHM No. 01932 tertanggal 24 Maret 1997, gambar situasi Nomor 02516/1996 seluas ± 8.785 m² yang dibuat dihadapapan Ny. Titi Ananingsih Soegiarto, SH. Notaris di Semarang.
2. Bahwa **Tergugat adalah Pejabat / Kepala Kantor Pertanahan / Badan Pertanahan Nasional** yang memiliki kewenangan menerbitkan seluruh sertipikat yang tumpang tindih tersebut, sehingga bertanggung jawab secara hukum.
3. Bahwa perkara *a quo* berkaitan dengan **Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN)** berupa penerbitan Objek Sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat) yang ternyata **tumpang tindih** dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor 01932** atas nama Jamilah yang telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998.
4. Bahwa penerbitan Objek Sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat) oleh Tergugat tersebut merupakan **KTUN yang bersifat *konkret, individual,* dan *final***, serta menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, sehingga memenuhi unsur **Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009** tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN.
5. Bahwa KTUN berupa Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai tersebut tidak pernah diberitahukan kepada Penggugat sebagaimana mestinya. Tidak ada surat pemberitahuan, tembusan, atau pengumuman kepada pihak yang berkepentingan.

6. Bahwa Penggugat baru mengetahui secara pasti adanya tumpang tindih sertipikat pada tanggal 25 Juli 2025, yang kemudian diterima melalui surat tercatat pada **29 Juli 2025,** yaitu Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025.
7. Bahwa tenggang waktu gugatan dihitung **90 hari** sejak saat Penggugat mengetahui KTUN tersebut, bukan sejak tanggal diterbitkannya sebagaimana ketentuan Pasal 55
   Undang- Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan :

   "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".
8. Bahwa perhitungan 90 hari bermula pada tanggal 29 Juli 2025, karena pada tanggal tersebut Penggugat pertama kali memperoleh pengetahuan nyata (*actual knowledge*), serta pertama kali menerima dokumen resmi tentang keberadaan sertipikat tumpang tindih.
9. Bahwa hal tersebut juga sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA RI) Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang menyebutkan :

   Pasal 2

   (1) Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;

   (2) Pengadilan memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Pengadilan, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang

undangan yang berlaku;

Pasal 5

(1) Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/ atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;

(2) Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya;

10. Bahwa oleh karenanya, gugatan yang diajukan Penggugat **masih berada dalam tenggang waktu 90 hari** yang sah, tidak daluwarsa, dan wajib diterima menurut hukum.
11. Bahwa KTUN diterbitkan oleh Tergugat dalam wilayah administratif Kota Semarang, sehingga kompetensi relatif penyelesaian sengketa berada pada **Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang** sesuai Pasal 54 ayat (1) UU PTUN yaitu :

    "Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan tergugat".

12. Bahwa penerbitan Objek Sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat) yang tumpang tindih dengan SHM milik Penggugat menunjukkan **cacat prosedur dan cacat kewenangan**, karena dilakukan tanpa penelitian riwayat tanah, pemeriksaan lapangan yang memadai, serta pemberitahuan kepada Penggugat sebagai pemilik SHM yang sah.
13. Bahwa sesuai **Pasal 75 s/d Pasal 78 UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan**, setelah upaya administratif

ditempuh namun tidak ditindaklanjuti, Penggugat berhak mengajukan gugatan PTUN.

14. Bahwa penerbitan Objek Sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat) di atas tanah SHM 01932 oleh Tergugat jelas telah menciptakan dualisme kepemilikan, menghilangkan kepastian hukum bagi Penggugat, menimbulkan potensi sengketa fisik dan administratif serta menurunkan nilai ekonomi tanah dan peluang pemanfaatannya.
15. Bahwa upaya administratif berupa permohonan informasi, keberatan, dan banding administratif telah ditempuh secara benar, tetapi Tergugat tidak pernah memberikan jawaban.
16. Bahwa tindakan Tergugat yang **mengabaikan permohonan informasi**, keberatan, dan **banding administratif** dari Penggugat merupakan bentuk **maladministrasi**, sehingga Penggugat berhak menempuh jalur peradilan.
17. Bahwa oleh karena itu, satu-satunya upaya hukum yang dapat ditempuh adalah mengajukan gugatan pembatalan KTUN kepada PTUN untuk memulihkan hak-hak Penggugat.

V. DASAR DAN ALASAN DIAJUKANNYA GUGATAN TATA USAHA NEGARA

A. KRONOLOGIS PERKARA

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

1. Bahwa Penggugat adalah pembeli sah atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, Luas ± 8785 M2 atas nama Jamilah yang telah dibeli Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dihadapan Ny. Titi Ananingsih Soegiarto, SH. Notaris di Semarang, serta memenuhi kewajiban pembayaran perpajakan bumi dan bangunan;
2. Bahwa pada sekitar bulan Februari 2023, Penggugat menyadari telah kehilangan Sertipikat *a quo* sehingga Penggugat pada tanggal

13 Februari 2023 melaporan perihal kehilangan Sertipikat *a quo* pada Kepolisian Resor Kota Besar Semarang dengan Nomor : SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG sebagai dasar untuk diterbitkan Sertipikat baru.

3. Bahwa pada tanggal 01 Oktober 2024 mengajukan Permohonan Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah pada Tergugat guna penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 01932 yang baru, dengan membayar biaya sebesar Rp. 1.513.600,- (Satu Juta Lima Ratus Tiga Belas Ribu Enam Ratus Rupiah).
4. Bahwa pada tanggal 18 Oktober 2024 Penggugat menerima Berita Acara Pengukuran Atas Tanah Sertipikat Hak Milik No : 01932 dan disebutkan pada point no.2 jika setelah diadakan pengukuran dan pengolahan data hasil ukur bidang tanah sesuai dengan penunjukan pemohon bidang tanah terindikasi Tumpang Tindih.
5. Bahwa Penggugat mengetahui daftar Sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik Penggugat berdasarkan Surat Nomor : B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024 yang diterbitkan oleh Tergugat yang menyebutkan dalam Objek milik Penggugat terdapat Hak Atas Tanah lain sebagaimana dimaksud dalam Objek Sengketa diatas (Objek Sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat)). Namun dalam hal pemberian informasi terhadap bidang tanah tersebut Tergugat sengaja hanya memberikan informasi sebatas Nomor SHGB, NIB dan Pemegang Hak Milik terhadap bidang tanah yang terindikasi tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01932 milik Penggugat tanpa menyebutkan informasi berupa: tanggal, bulan dan tahun terbit sertipikat Hak Guna Bagunan dan Hak Pakai tersebut serta Nomor Surat Ukur dan tanggal, bulan, tahun terbitnya, Luas Tanah Objek Sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat);
6. Bahwa pada tanggal 24 Juni 2025 Penggugat mengajukan Surat Keberatan kepada Tergugat atas diterbitkannya Objek Sengketa 1

(satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat) di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, Luas ± 8785 M2 atas nama Jamilah, tetapi Tergugat tidak memberikan tanggapan atas surat tersebut;

7. Bahwa pada tanggal 15 Juli 2025 Penggugat mengajukan Banding Administrasi kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah;
8. Bahwa atas Banding Administrasi tersebut Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah memberikan tanggapan melalui surat nomor B/MP.01.02/451-33.74/III/2025 tanggal 25 Juli 2025 yang diterima oleh Penggugat melalui pos pada tanggal 29 Juli 2025 yang pada intinya kembali disampaikan, jika Sertipikat Hak Milik Nomor 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, Luas ± 8785 M2 atas nama Jamilah terindikasi tumpang tindih dengan Objek Sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat);
9. Bahwa selain itu Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah perihal Banding Administrasi telah memberikan tanggapan melalui surat nomor nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025 tertanggal 25 Juli 2025 yang diterima Penggugat melalui surat tercatat pada tanggal 29 Juli 2025 yang memerintahkan Tergugat agar segera menjawab keberatan dari Penggugat dan melaporkannya kepada Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak diterimanya surat tersebut, tetapi Tergugat sampai dengan gugatan ini diajukan tidak menjawab keberatan dari Penggugat.

B. PENERBITAN KEPUTUSAN A QUO, CACAT PROSEDUR DAN CACAT SUBSTANSI KARENA TIDAK SESUAI KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG–UNDANGAN DAN MELANGGAR ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK.

I. PENERBITAN KEPUTUSAN *A QUO* TIDAK SESUAI KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

1. Bahwa tindakan Tergugat memproses penerbitan Objek Sengketa, bertentangan dengan ketentuan Pasal 18 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menyebutkan:
   (3) ***"Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan".***

   In casu, Tergugat tidak memperhatikan batas-batas bidang tanah Penggugat;
2. Bahwa dalam penerbitan objek sengketa, Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 31 angka (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, sehingga hal tersebut mengakibatkan kerugian terhadap kepentingan Penggugat yang dalam dalam ketentuan Pasal 31 menyebutkan :
   a. *Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1);*
   b. *Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana di-maksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus;*

   Dalam hal ini, Penggugat sebagai pembeli yang sah Sertipikat Hak Milik Nomor 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, Luas ± 8785 M^2 atas nama Jamilah yang telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan AJB nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dihadapan Ny. Titi Ananingsih Soegiarto, SH. Notaris di Semarang;
3. Bahwa dalam ketentuan Pasal 45 huruf (a) Peraturan

Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang berbunyi:

"Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak jika salah satu syarat tidak dipenuhi".

Berdasarkan ketentuan tersebut, seharusnya Tergugat menolak permohonan hak atau pensertifikatan yang diajukan oleh pemegang sertipikat objek sengketa, karena diatas tanah yang dimohonkan penerbitan haknya oleh para pemegang sertipikat objek sengketa, **terdapat bidang tanah milik Penggugat** yang telah berstatus Sertipikat Hak Milik;

4. Bahwa menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 24 :

   (1) Pengukuran bidang tanah dilaksanakan dengan cara terrestrial, fotogrametrik, atau metoda lainnya;

   (2) Prinsip dasar pengukuran bidang tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi batas- batasnya di lapangan

   Pada kenyatannya, penerbitan objek sengketa oleh Tergugat **cacat prosedur** karena tidak memenuhi kaidah-kaidah teknis dan pemetaan sehingga mengakibatkan keputusan *a quo* **cacat substansi** karena tanah objek sengketa menjadi tumpang tindih dengan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, Luas ± 8785 M^2 atas nama Jamilah;

5. Bahwa menurut ketentuan Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11

tahun 2016 yang mengatakan :

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

a. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah;

b. ***Keputusan Pembatalan Sertifikat;***

c. Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya; atau

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

Oleh sebab itu, Surat Keputusan Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat yang didalamnya terdapat tanah milik Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, sudah seharusnya dibatalkan;

II. PENERBITAN KEPUTUSAN *A QUO*, MELANGGAR ASAS – ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK

1. Bahwa alasan-alasan diajukannya gugatan ini karena Tergugat dalam mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan huruf (b) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara :

a) Pasal 53 ayat (2) huruf (a) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang berbunyi : "*Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku*", yaitu : Penerbitan objek sengketa dalam perkara ini bertentangan dengan Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah";

Pasal 14 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengamanatkan :

Pasal 14

(1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan;

(2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :

a) Pembuatan peta dasar pendaftaran;

b) Penetapan batas-batas bidang tanah;

c) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan

d) pembuatan peta pendaftaran;

e) Pembuatan daftar tanah;

f) Pembuatan surat ukur

Seharusnya sebelum objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat, terlebih dahulu Tergugat melakukan penelitian apakah sertipikat yang akan diterbitkan tersebut tumpang tindih atau tidak dengan hak atas tanah yang lain. Kenyataannya, penerbitan objek sengketa oleh Tergugat telah tumpang tindih, karena tanah objek sengketa merupakan bagian dari tanah Sertipikat Hak Milik No Nomor 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, Luas ± 8785 M^2 atas nama Jamilah milik Penggugat;

Sertipikat tersebut **tidak pernah** dilakukan peralihan hak sesuai dengan Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, karenanya Penggugat meyakini penerbitan obyek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sudah selayaknya dinyatakan batal atau tidak sah serta mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

b) Pasal 53 ayat (2) huruf (b) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004

yang berbunyi : "*Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik*" atau *Algemene Beginselen Van Behoorlijk Bestuur* dengan mengacu pada doktrin yang berkembang sudah diterapkan di dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung.

Bahwa Asas – Asas Umum Pemerintahan yang Baik telah diatur secara eksplisit dalam:

1. Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme, yang meliputi:
   - Asas Kepastian Hukum,
   - Asas Tertib Penyelenggaraan Negara,
   - Asas Kepentingan Umum,
   - Asas Keterbukaan,
   - Asas Proporsionalitas,
   - Asas Profesionalitas, dan
   - Asas Akuntabilitas.
2. Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang meliputi:
   - Asas Kepastian Hukum,
   - Asas Kemanfaatan,
   - Asas Ketidakberpihakan,
   - Asas Kecermatan,
   - Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan,
   - Asas Keterbukaan,
   - Asas Kepentingan Umum, dan
   - Asas Pelayanan yang Baik.

   Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terjadi dalam perkara *a quo*, tindakan dan/atau keputusan Tergugat telah nyata bertentangan dengan beberapa asas tersebut, dengan uraian sebagai berikut:

   - ASAS KEPASTIAN HUKUM

Bahwa asas kepastian hukum merupakan asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan pada ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan serta keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan.

Bahwa seharusnya sebelum Tergugat menerbitkan objek sengketa, Tergugat terlebih dahulu meneliti seluruh persyaratan administratif dan substantif sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, salah satunya pengukuran dan pemetaan secara faktual di lapangan sesuai amanat Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa kenyataannya, tindakan Tergugat tersebut **tidak dilakukan penelitian** dan pengukuran yang secara faktual, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum atas status kepemilikan tanah milik Penggugat.

- ASAS KECERMATAN DAN PROFESIONALITAS

  Bahwa setiap keputusan pemerintahan harus didasarkan pada data dan dokumen yang sah, serta melalui proses yang cermat dan profesional.

  Bahwa objek sengketa diterbitkan **tanpa kecermatan dan penelitian mendalam**, padahal obyek tersebut merupakan bagian dari Sertipikat Hak Milik Nomor 01932 tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah yang secara yuridis masih milik Penggugat.

  Oleh karena itu, tindakan Tergugat bertentangan dengan asas kecermatan (Pasal 10 ayat (1) huruf d UU No. 30 Tahun 2014) dan asas profesionalitas (Pasal 3 huruf f UU No. 28 Tahun 1999).

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian di atas, terbukti bahwa objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah

bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, sehingga keputusan dimaksud ***cacat yuridis dan patut untuk dinyatakan batal atau tidak sah*** oleh Pengadilan Tata Usaha Negara.

2. Dari uraian tersebut di atas, maka jelaslah fakta-fakta hukum yang terjadi bahwa telah terjadi tumpang tindih objek sengketa terhadap tanah milik Penggugat yang merugikan kepentingan hukum Penggugat karena tidak dapat memanfaatkan dan mengambil hasil dari tanahnya, sehingga timbul kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Penggugat dengan rincian :
   a. **MATERIIL** :
      - Bahwa karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan Objek Sengketa I – XIX
      - Nilai Kerugian: Rp.5.000.000,-/per meter persegi x luas lahan = Rp.5.000.000,- x 8785 M^2 = **Rp. 43.925.000.000,-** (*Empat Puluh Tiga Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah*).
   b. **IMATERIIL** :
      - Bahwa dikarenakan adanya kekhawatiran belum dapat memanfaatkan tanah secara penuh, sehingga apabila dinilai secara uang sebesar **Rp.80.000.000.000,-** *(Delapan Puluh Milyar Rupiah);*

Berdasarkan pertimbangan tersebut serta fakta - fakta hukum di atas, kiranya Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang melalui Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo berkenan untuk menerima, memeriksa, mengadili dan memutuskan :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat, berupa :
   1. **Sertipikat Hak Milik,** NIB Nomor: 11.01.000008659.0, luas

72 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Nurul Chotimah, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 1;

2. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 2;
3. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 3;
4. **Sertipikat Hak Milik,** NIB Nomor: 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Khaerul Anam, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 4;
5. **Sertipikat Hak Milik,** NIB Nomor: 11.01.000011882.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 5;
6. **Sertipikat Hak Milik,** NIB Nomor: 11.01.000011883.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 6;
7. **Sertipikat Hak Milik,** NIB Nomor: 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Ferdy Halomoan Siregar, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 7;
8. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan

Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama RR Aroem Hasteti Janti. SE, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 8;

9. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011870.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 9;
10. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011871.0, luas 90 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 10;
11. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011872.0, luas 90 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 11;
12. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011873.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 12;
13. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011874.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek

Sengketa 13;

14. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011875.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 14;
15. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011876.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 15;
16. **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 06962**, NIB. Nomor: 11.01.05.0111487 tanggal 14 Desember 2016, Surat Ukur Nomor: 00786/Meteseh/2016 tanggal 30 November 2016, luas 14.043 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Megah Realtyndo Indah, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 16;
17. **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 08026**, NIB. Nomor: 11.01.05.0115100 tanggal 23 Mei 2022, Surat Ukur Nomor: 03304/Meteseh/2022 tanggal 09 Mei 2022, luas 19.707 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 17;
18. **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 07784**, NIB. Nomor: 11.01.05.0109878 tanggal 25 September 2020, Surat Ukur Nomor: 0227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020, luas 2139 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa

Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 18;

19. **Sertipikat Hak Pakai Nomor: 00596**, NIB. Nomor: 11.01.05.0115424 tanggal 7 Desember 2022, Surat Ukur Nomor: 03668/Meteseh/2022 tanggal 30 November 2022, luas 6.797 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Pemerintah Kota Semarang, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 19;
20. **Sertipikat Hak Guna Bangunan**, NIB. Nomor: 11.01.000011877.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 20;
21. **Sertipikat Hak Guna Bangunan**, NIB. Nomor: 11.01.000011878, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 21;
22. **Sertipikat Hak Guna Bangunan**, NIB. Nomor: 11.01.000011879.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 22;
23. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011880.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 23;

24. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011881.0, luas 72 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 24;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara, berupa:
    1. **Sertipikat Hak Milik,** NIB Nomor: 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Nurul Chotimah, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 1;
    2. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 2;
    3. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 3;
    4. **Sertipikat Hak Milik,** NIB Nomor: 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Khaerul Anam, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 4;
    5. **Sertipikat Hak Milik,** NIB Nomor: 11.01.000011882.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 5;
    6. **Sertipikat Hak Milik,** NIB Nomor: 11.01.000011883.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang

Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 6;

7. **Sertipikat Hak Milik,** NIB Nomor: 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Ferdy Halomoan Siregar, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 7;
8. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama RR Aroem Hasteti Janti. SE, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 8;
9. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011870.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 9;
10. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011871.0, luas 90 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 10;
11. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011872.0, luas 90 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 11;
12. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011873.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan

Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 12;

13. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011874.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 13;
14. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011875.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 14;
15. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011876.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 15;
16. **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 06962**, NIB. Nomor: 11.01.05.0111487 tanggal 14 Desember 2016, Surat Ukur Nomor: 00786/Meteseh/2016 tanggal 30 November 2016, luas 14.043 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Megah Realtyndo Indah, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 16;
17. **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 08026**, NIB. Nomor: 11.01.05.0115100 tanggal 23 Mei 2022, Surat Ukur Nomor: 03304/Meteseh/2022 tanggal 09 Mei 2022, luas

19.707 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 17;

18. **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 07784**, NIB. Nomor: 11.01.05.0109878 tanggal 25 September 2020, Surat Ukur Nomor: 0227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020, luas 2139 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 18;
19. **Sertipikat Hak Pakai Nomor: 00596**, NIB. Nomor: 11.01.05.0115424 tanggal 7 Desember 2022, Surat Ukur Nomor: 03668/Meteseh/2022 tanggal 30 November 2022, luas 6.797 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Pemerintah Kota Semarang, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 19;
20. **Sertipikat Hak Guna Bangunan**, NIB. Nomor: 11.01.000011877.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 20;
21. **Sertipikat Hak Guna Bangunan**, NIB. Nomor: 11.01.000011878, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 21;
22. **Sertipikat Hak Guna Bangunan**, NIB. Nomor: 11.01.000011879.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi

Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 22;

23. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011880.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 23;
24. **Sertipikat Hak Guna Bangunan,** NIB Nomor: 11.01.000011881.0, luas 72 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 24;

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

Atau ;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya ***(Ex Aequo et Bono).***

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 30 Desember 2025 yang diajukan pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 30 Desember 2025, pada pokoknya:

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

I. DALAM EKSEPSI.

1. Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut (Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara *a quo*).

a. Bahwa setelah dicermati secara seksama gugatan penggugat pada halaman 16 nomor 2 terkait dengan k***erugian materiil dan immaterial*** yang ditujukan kepada Tergugat, hal tersebut adalah ranah dari Pengadilan Negeri Semarang untuk memeriksa, mengadili, memutus hal tersebut.
b. Bahwa ganti rugi dalam perkara PTUN adalah kewajiban Badan Tata Usaha Negara untuk membayar sejumlah uang kepada pihak yang dirugikan akibat keputusan TUN yang melanggar hukum, diatur dalam UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan PP Nomor 43 Tahun 1991 tentang Ganti Rugi dan Tata Cara Pelaksanaannya pada Peradilan Tata Usaha Negara (nominalnya dibatasi secara limitatif yaitu minimal Rp250 ribu & maks Rp5 juta).
c. Bahwa berdasarkan pada kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung, antara lain:
    1. Nomor Perkara 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, Kaidah Hukum: Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya.
    2. Nomor Perkara 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, Kaidah Hukum : bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan.
    3. Nomor Perkara 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1999, Kaidah Hukum: Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata.

d. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, ***Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara a quo, oleh karenanya beralasan hukum gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvantkelijke Verklaard***).

2. Eksepsi Mengenai *Legal Standing* Penggugat /*Persona Standy In Judicio*

a. Bahwa mencermati gugatan Penggugat secara keseluruhan, penggugat mendalilkan sebagai pembeli atas sebidang tanah SHM Nomor 1932/Meteseh terbit tanggal 24-3-1997, Gambar Situasi Nomor 2516/1996 luas 8.785 m2 atas nama Jamilah.

b. Bahwa sampai dengan saat gugatan diajukan kepada Majelis Hakim PTUN Semarang, berdasarkan data yang ada pada kantor Tergugat terhadap SHM Nomor 1932/Meteseh masih tercatat atas nama Jamilah dan belum tercatat atas nama Penggugat, sehingga berdasarkan hal tersebut di atas, Pengugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan ini.

c. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, beralasan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tatat Usaha Negara Semarang untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ***(Niet Onvankelijke Verklaard)***

3. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Daluwarsa /Lewat Waktu

a. Bahwa penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa pada tanggal 16 Mei 2023 sebagaimana surat tergugat yang ditujukan kepada Penggugat tertanggal 16 Mei 2023 Nomor SP.02.02/2745-33.74.200/V/2023 yang menginformasikan bahwa terhadap hasil pengukuran SHM Nomor 1932/Meteseh terdapat indikasi tumpangtindih dengan obyek sengketa.

b. Bahwa perhitungan 90 hari untuk emnagjukan gugatan sebagaimana diatur dalam pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986

kepada Pengugat untuk mengajukan gugatan ini jatuh pada tanggal 16 Agustus 2023.

c. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, beralasan hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tatat Usaha Negara Semarang untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ***(Niet Onvankelijke Verklaard)***

4. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Prematur.

a. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 jo. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 dinyatakan bahwa **"*Pengadilan (Pengadilan Tata Usaha Negara) berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi*".**

b. Bahwa upaya administratif sebagaimana Pasal 1 angka 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 yaitu **" *proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan*".**

c. Bahwa upaya administratif sebagaimana Pasal 75 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 terdiri dari: **keberatan dan banding**.

Pasal 76 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014

Ayat (1):

"Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat".

Ayat (3) :

"Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga

Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat".

d. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah

1) SHM NIB 11.01.000008659.0 luas 72 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Nurul Chotimah ***(seharusnya SHGB NIB 11.01.000008659.0)*** .
2) SHGB NIB 11.01.000011884.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Sutarjo.
3) SHGB NIB 11.01.000011885.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Sutarjo.
4) SHM NIB 11.01.000009925.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Khaerul Anam.
5) SHM NIB 11.01.000011882.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Sutarjo.
6) SHM NIB 11.01000011883.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Sutarjo.
7) SHM NIB 11.01.000022214.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Ferdy Halomoan Siregar.
8) SHGB NIB 11.01.000011869.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama RR Aroem Hasteti Janti, SE.
9) SHGB NIB 11.01.00001187.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

10) SHGB NIB 11.01.000011871.0 luas 90 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.
11) SHGB NIB 11.01.000011872.0 luas 90 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro .
12) SHGB NIB 11.01.000011873.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan Terbatas Bukit semarang Jaya Metro.
13) SHGB NIB 11.01.000011874.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.
14) SHGB NIB 11.01.000011875.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.
15) SHGB NIB 11.01.000011876.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit semarang Jaya Metro.
16) SHGB Nomor 6962 NIB 11.01.01.0111487 tanggal 14 Desember 2016 Surat Ukur Nomor 786/Meteseh/2016 tanggal 30 November 2016 luas 14.043 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan Terbatas Megah Realtindo Indah.
17) SHGB Nomor 8026, NIB 11.01.05.0115100 tanggal 23 Mei 2022 Surat Ukur Nomor 3304/Metseh/2022 tanggal 9 mei 2022 luas 19.707 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit semarnag Jaya Metro.
18) SHGB Nomor 7784 NIB 11.01.01.0109878 tanggal 25 September 2020 Surat Ukur Nomor 227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 luas 2.319 m2 terletak di

Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

19) SHP Nomor 596 NIB 11.01.05.0115424 tanggal 7 Desember 2022 Surat Ukur Nomor 3668/Metseh/2022 tanggal 30 November 2022 luas 6.797 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Pemerintah Kota Semarang.
20) SHGB NIB 11.01.000011877.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.
21) SHGB NIB 11.01.000011878.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.
22) SHGB NIB 11.01.000011879.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.
23) SHGB NIB 11.01.000011880.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.
24) SHGB NIB 11.01.000011881.0 luas 72 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

e. Bahwa Penggugat mendalilkan mengetahui adanya obyek sengketa melalui Surat Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah tanggal 29 Juli 2025 Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025. Akan tetapi Penggugat tidak pernah menempuh upaya administratif kepada Tergugat ataupun atasna Tergugat.
f. Bahwa berdasarkan Pasal 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 dinyatakan sebagai berkut:

Ayat (1) :

"*Gugatan diajukan paling lama 90 (Sembilan puluh) hari sejak tindakan pemerintahan dilakukan oleh Badan/Pejabat Administrasi Pemerintahan*".

Ayat (2) :

"*selama warga masyarakat menempuh upaya administrastif, tenggang waktu sebagaimana ayat (1) terbantar sampai keputusan upaya administratif terakhir diterima*".

g. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, beralasan hukum gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvantkelijke Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa jawaban Tergugat dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah:
   1) SHM NIB 11.01.000008659.0 luas 72 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Nurul Chotimah ***(seharusnya SHGB NIB 11.01.000008659.0).***
   2) SHGB NIB 11.01.000011884.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Sutarjo.
   3) SHGB NIB 11.01.000011885.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Sutarjo.
   4) SHM NIB 11.01.000009925.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Khaerul Anam.

5) SHM NIB 11.01.000011882.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Sutarjo.
6) SHM NIB 11.01000011883.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Sutarjo.
7) SHM NIB 11.01.000022214.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Ferdy Halomoan Siregar.
8) SHGB NIB 11.01.000011869.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama RR Aroem Hasteti Janti, SE.
9) SHGB NIB 11.01.00001187.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.
10) SHGB NIB 11.01.000011871.0 luas 90 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.
11) SHGB NIB 11.01.000011872.0 luas 90 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro .
12) SHGB NIB 11.01.000011873.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan Terbatas Bukit semarang Jaya Metro.
13) SHGB NIB 11.01.000011874.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.
14) SHGB NIB 11.01.000011875.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

15) SHGB NIB 11.01.000011876.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit semarang Jaya Metro.
16) SHGB Nomor 6962 NIB 11.01.01.0111487 tanggal 14 Desember 2016 Surat Ukur Nomor 786/Meteseh/2016 tanggal 30 November 2016 luas 14.043 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan Terbatas Megah Realtindo Indah.
17) SHGB Nomor 8026, NIB 11.01.05.0115100 tanggal 23 Mei 2022 Surat Ukur Nomor 3304/Metseh/2022 tanggal 9 mei 2022 luas 19.707 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit semarnag Jaya Metro.
18) SHGB Nomor 7784 NIB 11.01.01.0109878 tanggal 25 September 2020 Surat Ukur Nomor 227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 luas 2.319 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.
19) SHP Nomor 596 NIB 11.01.05.0115424 tanggal 7 Desember 2022 Surat Ukur Nomor 3668/Metseh/2022 tanggal 30 November 2022 luas 6.797 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Pemerintah Kota Semarang.
20) SHGB NIB 11.01.000011877.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit semarnag Jaya Metro.
21) SHGB NIB 11.01.000011878.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit semarnag Jaya Metro.
22) SHGB NIB 11.01.000011879.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit semarnag Jaya Metro.

23) SHGB NIB 11.01.000011880.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit semarnag Jaya Metro.
24) SHGB NIB 11.01.000011881.0 luas 72 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit semarnag Jaya Metro.

4. Bahwa Penggugat menyatakan di dalam surat gugatannya dengan mendalilkan sebagai pemegang sah SHM Nomor 1932/Meteseh terbit tanggal 24 Maret 1997 Surat Ukur 2516/Meteseh/1996 luas 8.785 m2 atas nama Jamilah yang dibeli oleh Penguggat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 di buat di hadapan Titi Ananingsih Soegiarto, SH Notaris di Semarang.

   Bahwa terhadap dalil dimaksud tergugat menolak dengan tegas karena sampai dengan saat gugatan ini diajukan oleh Penggugat terhadap SHM Nomor 1932/Meteseh masih tercatat atas nama Jamilah dan belum ada pencatatan peralihan hak kepada Penggugat, dengan dimikian penguggat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan gugatan ini, sheingga beralasan hukum Majelis Hakim PTUN Semarang menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

5. Bahwa penerbitan obyek sengketa telah sesuai dengan ketantuan peraturan perundang-undagan yang berlaku terutama PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan terkait lainnya.
   1) Tentang Penerbitan Sertipikat HGB NIB 11.01.000008659.0 (semula HGB Nomor 8079/Meteseh)
      a. Bahwa SHGB NIB 11.01.000008659.0 luas 72 m2 tecatat atas nama Nurul Chotimah berakhir haknya tanggal 24 Agustus 2040, berasal dari alih media HGB Nomor 8079/Meteseh.
      b. Bahwa SHGB NIB 11.01.000008659.0 dibebani dengan Hak Tanggungan Nomor 11707/2024 peringkat I berdasarkan APHT Nomor 2682/2024 tanggal 22 Oktober 2024 dibuat di

hdapan Tuti Wardhany, dengan kreditur PT Bank Central Asia, Tbk.

c. Bahwa SHGB Nomor 8079/Meteseh terbit tanggal 30-11-2022 ***luas*** 72 m2 Surat Ukur Nomor 3637/Meteseh/2022 tanggal 25-11-2022 tercatat ***atas*** nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

d. Bahwa berdasarkan AJB Nomor 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024 ***dibuat*** di hadapan PPAT Tuti Wardahny, SHGB Nomor 8079/Metseh beralih menjadi atas nama Nurul Chotimah dan alih media menjadi SHGB NIB 11.01.000008659.0, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agrara dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023.

   Pasal 37 ayat (1) : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

e. Bahwa SHGB Nomor 8079/Meteseh berasal dari ***pemisahan*** HGB Nomor 7784/Meteseh seluas 2.139 m2 terbit tanggal 25-9-2020 Surat Ukur Nomor 2227/Meteseh/2020 tanggal 14-9-2020 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

f. Bahwa SHGB Nomor 7784/Meteseh berasal dari Pemisahan HGB Nomor 2318/Meteseh seluas 288.576 m2 terbit tanggal 10-9-2001 Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro,

g. Bahwa SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari penggabungan bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb,

HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666 seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

2) Tentang Penerbitan Sertipikat HGB NIB 11.01.000011884.0 (semula HGB Nomor 8080/Meteseh)

a. *Bahwa SHGB NIB 11.01.000011884.0 luas 54 m2 tecatat atas nama Sutarjo berakhir haknya tanggal 24 Agustus 2040, berasal dari alih media HGB Nomor 8080/Meteseh.*

b. *Bahwa SHGB NIB 11.01.000011884.0 dibebani dengan Hak Tanggungan Nomor 5423/2024 peringkat I berdasarkan APHT Nomor 1137/2024 tanggal 17 Mei 2024 dibuat di hadapan Tuti Wardhany, dengan kreditur PT Bank Central Asia, Tbk.*

c. Bahwa SHGB Nomor 8080/Meteseh terbit tanggal 30-11-*2022* luas 54 m2 Surat Ukur Nomor 3638/Meteseh/2022 tanggal 25-11-2022 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

d. Bahwa berdasarkan AJB Nomor 240/2024 tanggal 6 Februari *2024* dibuat di hadapan PPAT Tuti Wardahny, SHGB Nomor 8080/Metseh beralih menjadi atas nama Sutarjo, sehingga memenuhi ketentuan pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 .

Pasal 37 ayat (1) : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

e. Bahwa SHGB Nomor 8080/Meteseh atsa nama Sutarjo dilakukan alih media menjadi SHGB NIB 11.01.00001184.0, sehingga memenuhi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023.

f. Bahwa SHGB Nomor 8080/Meteseh berasal dari pemisahan HGB Nomor 7784/Meteseh seluas 2.139 m2 terbit tanggal 25-9-2020 Surat Ukur Nomor 2227/Meteseh/2020 tanggal 14-9-2020 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

g. Bahwa SHGB Nomor 7784/Meteseh berasal dari Pemisahan HGB Nomor 2318/Meteseh seluas 288.576 m2 terbit tanggal 10-9-2001 Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro,

h. Bahwa SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari penggabungan bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666 seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

3) Tentang Penerbitan Sertipikat HGB NIB 11.01.000011885.0 (semula HGB Nomor 8081/Meteseh)

a. *Bahwa SHGB NIB 11.01.000011885.0 luas 54 m2 tecatat atas nama Sutarjo berakhir haknya tanggal 24 Agustus 2040, berasal dari alih media HGB Nomor 8081/Meteseh.*

b. *Bahwa SHGB NIB 11.01.000011885.0 dibebani dengan Hak Tanggungan Nomor 6285/2024 peringkat I berdasarkan APHT Nomor 1240/2024 tanggal 30 Mei 2024 dibuat di hadapan Tuti Wardhany, dengan kreditur PT Bank Central Asia, Tbk.*

c. *Bahwa* SHGB Nomor 8081/Meteseh terbit tanggal 30-11-2022 luas 54 *m2* Surat Ukur Nomor 3639/Meteseh/2022 tanggal 25-11-2022 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

d. *Bahwa* berdasarkan AJB Nomor 243/2024 tanggal 6 Februari 2024 dibuat di *hadapan* PPAT Tuti Wardahny, SHGB Nomor

8081/Meteseh beralih menjadi atas nama Sutarjo, sehingga memenuhi ketentuan pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 .

Pasal 37 ayat (1) : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

e. Bahwa SHGB Nomor 8081/Meteseh atsa nama Sutarjo dilakukan alih media menjadi SHGB NIB 11.01.00001185.0, sehingga memenuhi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023.

f. Bahwa SHGB Nomor 8081/Meteseh berasal dari pemisahan HGB Nomor 7784/Meteseh seluas 2.139 m2 terbit tanggal 25-9-2020 Surat Ukur Nomor 2227/Meteseh/2020 tanggal 14-9-2020 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

g. Bahwa SHGB Nomor 7784/Meteseh berasal dari Pemisahan HGB Nomor 2318/Meteseh seluas 288.576 m2 terbit tanggal 10-9-2001 Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro,

h. Bahwa SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari penggabungan bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666 seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

4) Tentang Penerbitan Sertipikat HM NIB 11.01.000009925.0 (semula HGB Nomor 8082/Meteseh)

a. Bahwa SHM NIB 11.01.000009925.0 luas 54 m2 tecatat atas nama Khaerul Anam, berasal dari alih media HGB Nomor 8082/Meteseh.
b. Bahwa SHM NIB 11.01.000009925.0 dibebani dengan Hak Tanggungan Nomor 3567/2025 peringkat I berdasarkan APHT Nomor 309/2025 tanggal 26 Februari 2025 dibuat di hadapan Annie SP Sitanggang, SH, dengan kreditur PT Bank Central Asia, Tbk.
c. Bahwa SHGB Nomor 8082/Meteseh terbit tanggal 30-11-2022 luas 54 *m2* Surat Ukur Nomor 3640/Meteseh/2022 tanggal 25-11-2022 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.
d. Bahwa berdasarkan AJB Nomor 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024 dibuat di hadapan PPAT annie SP Sitanggang, SH, SHGB Nomor 8082/Meteseh beralih menjadi atas nama Khaerul Anam, sehingga memenuhi ketentuan pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 .

   Pasal 37 ayat (1) : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
e. Bahwa SHGB Nomor 8082/Meteseh atas nama Khaerul Anam dilakukan alih media menjadi SHGB NIB 11.01.000009925.0, dan dilakukan perubahan hak menjadi SHM NIB 11.01.000009925.0 atas nama Khaerul Anam, sehingga memenuhi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023.
f. Bahwa SHGB Nomor 8082/Meteseh berasal dari pemisahan HGB Nomor 7784/Meteseh seluas 2.139 m2 terbit tanggal 25-

9-2020 Surat Ukur Nomor 2227/Meteseh/2020 tanggal 14-9-2020 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

g. Bahwa SHGB Nomor 7784/Meteseh berasal dari Pemisahan HGB Nomor 2318/Meteseh seluas 288.576 m2 terbit tanggal 10-9-2001 Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro,

h. Bahwa SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari penggabungan bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666 seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

5) Tentang Penerbitan Sertipikat HM NIB 11.01.000011882.0 (semula HGB Nomor 8083/Meteseh)

a. *Bahwa SHM NIB 11.01.000011882.0 luas 54 m2 tecatat atas nama Khaerul Anam, berasal dari alih media HGB Nomor 8083/Meteseh.*

b. *Bahwa SHM NIB 11.01.000011882.0 dibebani dengan Hak Tanggungan Nomor 8295/2025 peringkat I berdasarkan APHT Nomor 991/2025 tanggal 8 Juli 2025 dibuat di hadapan Annie SP Sitanggang, SH, dengan kreditur PT Bank Central Asia, Tbk*.

c. Bahwa SHGB Nomor 8083/Meteseh terbit tanggal 30-11-2022 luas 54 m2 Surat Ukur Nomor 3641/Meteseh/2022 tanggal 25-11-2022 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

d. Bahwa berdasarkan AJB Nomor 2142/2024 tanggal 28 November 2024 dibuat di hadapan PPAT annie SP Sitanggang, SH, SHGB Nomor 8083/Meteseh beralih menjadi atas nama Sutarjo, sehingga memenuhi ketentuan pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 .

Pasal 37 ayat (1) : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

e. Bahwa SHGB Nomor 8083/Meteseh atas nama Sutarjo dilakukan alih media menjadi SHGB NIB 11.01.000011882.0, dan dilakukan perubahan hak menjadi SHM NIB 11.01.000011882.0 atas nama Sutarjo, sehingga memenuhi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023.
f. Bahwa SHGB Nomor 8083/Meteseh berasal dari pemisahan HGB Nomor 7784/Meteseh seluas 2.139 m2 terbit tanggal 25-9-2020 Surat Ukur Nomor 2227/Meteseh/2020 tanggal 14-9-2020 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.
g. Bahwa SHGB Nomor 7784/Meteseh berasal dari Pemisahan HGB Nomor 2318/Meteseh seluas 288.576 m2 terbit tanggal 10-9-2001 Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro,
h. Bahwa SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari penggabungan bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666 seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

6) Tentang Penerbitan Sertipikat HM NIB 11.01.000011883.0 (semula HGB Nomor 8084/Meteseh)

a. *Bahwa SHM NIB 11.01.000011883.0 luas 54 m2 tecatat atas nama Sutarjo, berasal dari alih media HGB Nomor 8084/Meteseh.*
b. *Bahwa SHM NIB 11.01.000011883.0 dibebani dengan Hak Tanggungan Nomor 8798/2025 peringkat I berdasarkan APHT Nomor 990/2025 tanggal 8 Juli 2025 dibuat di hadapan Annie SP Sitanggang, SH, dengan kreditur PT Bank Central Asia, Tbk.*
c. Bahwa SHGB Nomor 8084/Meteseh terbit tanggal 30-11-2022 luas 54 m2 Surat Ukur Nomor 3642/Meteseh/2022 tanggal 25-11-2022 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.
d. Bahwa berdasarkan AJB Nomor 2144/2024 tanggal 28 November 2024 dibuat di hadapan PPAT annie SP Sitanggang, SH, SHGB Nomor 8084/Meteseh beralih menjadi atas Sutarjo, sehingga memenuhi ketentuan pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 .

   Pasal 37 ayat (1) : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
e. Bahwa SHGB Nomor 8084/Meteseh atas nama Sutarjo dilakukan alih media menjadi SHGB NIB 11.01.000011883.0, dan dilakukan perubahan hak menjadi SHM NIB 11.01.000011883.0 atas nama Sutarjo, sehingga memenuhi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023.
f. Bahwa SHGB Nomor 8084/Meteseh berasal dari pemisahan HGB Nomor 7784/Meteseh seluas 2.139 m2 terbit tanggal 25-

9-2020 Surat Ukur Nomor 2227/Meteseh/2020 tanggal 14-9-2020 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

g. Bahwa SHGB Nomor 7784/Meteseh berasal dari Pemisahan HGB Nomor 2318/Meteseh seluas 288.576 m2 terbit tanggal 10-9-2001 Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro,

h. Bahwa SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari penggabungan bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666 seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

7) Tentang Penerbitan Sertipikat HM NIB 11.01.000022214.0 (semula HGB Nomor 8085/Meteseh)

a. *Bahwa SHM NIB 11.01.000022214.0 luas 54 m2 tecatat atas nama Ferdy Halomoan siregar, berasal dari alih media HGB Nomor 8085/Meteseh.*

b. *Bahwa SHM NIB 11.01.000022214.0 dibebani dengan Hak Tanggungan Nomor 7585/2025 peringkat I berdasarkan APHT Nomor 961/2025 tanggal 3 Juli 2025 dibuat di hadapan Annie SP Sitanggang, SH, dengan kreditur PT Bank Central Asia, Tbk.*

c. Bahwa SHGB Nomor 8085/Meteseh terbit tanggal 30-11-2022 luas 54 m2 Surat Ukur Nomor 3643/Meteseh/2022 tanggal 25-11-2022 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

d. Bahwa berdasarkan AJB Nomor 2033/2024 tanggal 11 November 2024 dibuat di hadapan PPAT Annie SP Sitanggang, SH, SHGB Nomor 8085/Meteseh beralih menjadi atas nama Ferdy Halomoan Siregar, sehingga memenuhi ketentuan pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 .

Pasal 37 ayat (1) : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

e. Bahwa SHGB Nomor 8085/Meteseh atas nama Ferdy Halomoan Siregar dilakukan alih media menjadi SHGB NIB 11.01.000022214.0, dan dilakukan perubahan hak menjadi SHM NIB 11.01.000022214.0 atas nama Ferdy Halomoan Siregar, sehingga memenuhi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023.

f. Bahwa SHGB Nomor 8085/Meteseh berasal dari pemisahan HGB Nomor 7784/Meteseh seluas 2.139 m2 terbit tanggal 25-9-2020 Surat Ukur Nomor 2227/Meteseh/2020 tanggal 14-9-2020 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

g. Bahwa SHGB Nomor 7784/Meteseh berasal dari Pemisahan HGB Nomor 2318/Meteseh seluas 288.576 m2 terbit tanggal 10-9-2001 Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro,

h. Bahwa SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari penggabungan bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666 seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

8) Tentang Penerbitan Sertipikat HGB NIB 11.01.000011869.0 (semula HGB Nomor 8086/Meteseh)

a. *Bahwa SHGB NIB 11.01.000011869.0 luas 54 m2 tecatat atas nama RR Aroem Hastetijanti, SE, berasal dari alih media HGB*

Nomor 8086/Meteseh, berakhir haknya tanggal 24 Agustus 2040.

b. *Bahwa SHGB NIB 11.01.000011869.0 dibebani dengan Hak Tanggungan Nomor 5185/2025 peringkat I berdasarkan APHT Nomor 873/2025 tanggal 27 Maret 2025 dibuat di hadapan Tuti Wardhany SH, dengan kreditur PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.*

c. Bahwa SHGB Nomor 8086/Meteseh terbit tanggal 30-11-2022 luas 54 m2 Surat Ukur Nomor 3644/Meteseh/2022 tanggal 25-11-2022 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

d. Bahwa berdasarkan AJB Nomor 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024 dibuat di hadapan PPAT tuti Wardhany, SH, SHGB Nomor 8086/Meteseh beralih menjadi atas RR Aroem Hastetijanti, SE, sehingga memenuhi ketentuan pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 .

   Pasal 37 ayat (1) : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

e. Bahwa SHGB Nomor 8086/Meteseh atas nama RR Aroem Hastetijanti, SE dilakukan alih media menjadi SHGB NIB 11.01.000011869.0 atas nama RR. Aroem HAstetijanti, SE sehingga memenuhi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023.

f. Bahwa SHGB Nomor 8086/Meteseh berasal dari pemisahan HGB Nomor 7784/Meteseh seluas 2.139 m2 terbit tanggal 25-9-2020 Surat Ukur Nomor 2227/Meteseh/2020 tanggal 14-9-

2020 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

g. Bahwa SHGB Nomor 7784/Meteseh berasal dari Pemisahan HGB Nomor 2318/Meteseh seluas 288.576 m2 terbit tanggal 10-9-2001 Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro,

h. Bahwa SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari penggabungan bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666 seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

9) Tentang Penerbitan Sertipikat HGB NIB 11.01.000011870.0 (semula HGB Nomor 8087/Meteseh)

a. *Bahwa SHGB NIB 11.01.000011870.0 luas 54 m2 tecatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang JayaMetro, berasal dari alih media HGB Nomor 8087/Meteseh, berakhir haknya tanggal 24 Agustus 2040.*

b. *Bahwa SHGB Nomor 8087/Meteseh terbit tanggal 30-11-2022 luas 54 m2 Surat Ukur Nomor 3645/Meteseh/2022 tanggal 25-11-2022 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.*

c. Bahwa SHGB Nomor 8087/Meteseh atas nama Perseroan *terbatas Bukit* semarang Jaya Metro dilakukan alih media menjadi SHGB NIB 11.01.000011870.0, atas nama perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, sehingga memenuhi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023.

d. Bahwa SHGB Nomor 8087/Meteseh berasal dari pemisahan *HGB* Nomor 7784/Meteseh seluas 2.139 m2 terbit tanggal 25-9-2020 Surat Ukur Nomor 2227/Meteseh/2020 tanggal 14-9-

2020 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

e. Bahwa *SHGB* Nomor 7784/Meteseh berasal dari Pemisahan HGB Nomor 2318/Meteseh seluas 288.576 m2 terbit tanggal 10-9-2001 Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro,

f. Bahwa SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari *penggabungan* bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666 seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

10) Tentang Penerbitan Sertipikat HGB NIB 11.01.000011871.0 (semula HGB Nomor 8088/Meteseh)

a. *Bahwa SHGB NIB 11.01.000011871.0 luas 90 m2 tecatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang JayaMetro, berasal dari alih media HGB Nomor 8088/Meteseh, berakhir haknya tanggal 24 Agustus 2040.*

b. *Bahwa SHGB Nomor 8088/Meteseh terbit tanggal 30-11-2022 luas 90 m2 Surat Ukur Nomor 3646/Meteseh/2022 tanggal 25-11-2022 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.*

c. Bahwa SHGB Nomor 8088/Meteseh atas nama Perseroan terbatas Bukit semarang Jaya Metro dilakukan alih media menjadi SHGB NIB 11.01.000011871.0, atas nama perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, sehingga memenuhi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023.

d. Bahwa SHGB Nomor 8088/Meteseh berasal dari pemisahan HGB Nomor 7784/Meteseh seluas 2.139 m2 terbit tanggal 25-9-2020 Surat Ukur Nomor 2227/Meteseh/2020 tanggal 14-9-

2020 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

e. Bahwa SHGB Nomor 7784/Meteseh berasal dari Pemisahan HGB Nomor 2318/Meteseh seluas 288.576 m2 terbit tanggal 10-9-2001 Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro,

f. Bahwa SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari penggabungan bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666 seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

11) Tentang Penerbitan Sertipikat HGB NIB 11.01.000011872.0 (semula HGB Nomor 8089/Meteseh)

a. *Bahwa SHGB NIB 11.01.000011872.0 luas 90 m2 tecatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang JayaMetro, berasal dari alih media HGB Nomor 8089/Meteseh, berakhir haknya tanggal 24 Agustus 2040.*

b. *Bahwa SHGB Nomor 8089/Meteseh terbit tanggal 30-11-2022 luas 90 m2 Surat Ukur Nomor 3647/Meteseh/2022 tanggal 25-11-2022 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.*

c. Bahwa SHGB Nomor 8089/Meteseh atas nama Perseroan *terbatas* Bukit semarang Jaya Metro dilakukan alih media menjadi *SHGB* NIB 11.01.000011872.0, atas nama perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, sehingga memenuhi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023.

d. *Bahwa* SHGB Nomor 8089/Meteseh berasal dari pemisahan HGB Nomor 7784/Meteseh seluas 2.139 m2 terbit tanggal 25-9-2020 Surat Ukur Nomor 2227/Meteseh/2020 tanggal 14-9-

2020 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

e. Bahwa SHGB Nomor 7784/Meteseh berasal dari Pemisahan HGB Nomor 2318/Meteseh seluas 288.576 m2 terbit tanggal 10-9-2001 Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro,

f. Bahwa SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari penggabungan bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666 seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

12) Tentang Penerbitan Sertipikat HGB NIB 11.01.000011873.0 (semula HGB Nomor 8090/Meteseh)

a. *Bahwa SHGB NIB 11.01.000011873.0 luas 54 m2 tecatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang JayaMetro, berasal dari alih media HGB Nomor 8090/Meteseh, berakhir haknya tanggal 24 Agustus 2040.*

b. *Bahwa SHGB Nomor 8090/Meteseh terbit tanggal 30-11-2022 luas 54 m2 Surat Ukur Nomor 3648/Meteseh/2022 tanggal 25-11-2022 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.*

c. Bahwa SHGB Nomor 8090/Meteseh atas nama Perseroan terbatas Bukit *semarang* Jaya Metro dilakukan alih media *menjadi* SHGB NIB 11.01.000011873.0, atas nama perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, sehingga memenuhi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023.

d. Bahwa SHGB Nomor 8090/Meteseh berasal dari pemisahan HGB Nomor 7784/Meteseh seluas 2.139 m2 terbit tanggal 25-9-2020 Surat Ukur Nomor 2227/Meteseh/2020 tanggal 14-9-

2020 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

e. Bahwa SHGB Nomor 7784/Meteseh berasal dari Pemisahan HGB Nomor 2318/Meteseh seluas 288.576 m2 terbit tanggal 10-9-2001 Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro,

f. Bahwa SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari penggabungan bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666 seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

13) Tentang Penerbitan Sertipikat HGB NIB 11.01.000011874.0 (semula HGB Nomor 8091/Meteseh)

a. *Bahwa SHGB NIB 11.01.000011874.0 luas 54 m2 tecatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang JayaMetro, berasal dari alih media HGB Nomor 8091/Meteseh, berakhir haknya tanggal 24 Agustus 2040.*

b. *Bahwa SHGB Nomor 8091/Meteseh terbit tanggal 30-11-2022 luas 54 m2 Surat Ukur Nomor 3649/Meteseh/2022 tanggal 25-11-2022 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.*

c. Bahwa SHGB Nomor 8091/Meteseh atas nama Perseroan *terbatas* Bukit semarang Jaya Metro dilakukan alih media menjadi SHGB NIB 11.01.000011874.0, atas nama perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, sehingga memenuhi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023.

d. Bahwa SHGB Nomor 8091/Meteseh berasal dari *pemisahan* HGB Nomor 7784/Meteseh seluas 2.139 m2 terbit tanggal 25-9-2020 Surat Ukur Nomor 2227/Meteseh/2020 tanggal 14-9-

2020 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

e. Bahwa SHGB Nomor 7784/Meteseh berasal dari *Pemisahan* HGB Nomor 2318/Meteseh seluas 288.576 m2 terbit tanggal 10-9-2001 Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro,

f. *Bahwa* SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari penggabungan bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666 seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

14) Tentang Penerbitan Sertipikat HGB NIB 11.01.000011875.0 (semula HGB Nomor 8092/Meteseh)

a. *Bahwa SHGB NIB 11.01.000011875.0 luas 54 m2 tecatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang JayaMetro, berasal dari alih media HGB Nomor 8092/Meteseh, berakhir haknya tanggal 24 Agustus 2040.*

b. *Bahwa SHGB Nomor 8092/Meteseh terbit tanggal 30-11-2022 luas 54 m2 Surat Ukur Nomor 3650/Meteseh/2022 tanggal 25-11-2022 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.*

c. Bahwa SHGB Nomor 8092/Meteseh atas nama Perseroan terbatas *Bukit semarang* Jaya Metro dilakukan alih media menjadi SHGB NIB 11.01.000011875.0, atas nama perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, sehingga memenuhi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023.

d. Bahwa SHGB Nomor 8092/Meteseh berasal dari *pemisahan* HGB Nomor 7784/Meteseh seluas 2.139 m2 terbit tanggal 25-9-2020 Surat Ukur Nomor 2227/Meteseh/2020 tanggal 14-9-

2020 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

e. Bahwa SHGB Nomor 7784/Meteseh berasal dari Pemisahan HGB Nomor 2318/Meteseh seluas 288.576 m2 terbit tanggal 10-9-2001 Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro,

f. Bahwa SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari penggabungan bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666 seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

15) Tentang Penerbitan Sertipikat HGB NIB 11.01.000011876.0 (semula HGB Nomor 8093/Meteseh)

a. Bahwa SHGB NIB 11.01.000011876.0 luas 54 m2 tecatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang JayaMetro, berasal dari alih media HGB Nomor 8093/Meteseh, berakhir haknya tanggal 24 Agustus 2040.

b. Bahwa SHGB Nomor 8093/Meteseh terbit tanggal 30-11-2022 luas 54 m2 Surat Ukur Nomor 3651/Meteseh/2022 tanggal 25-11-2022 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

c. Bahwa SHGB Nomor 8093/Meteseh atas nama Perseroan *terbatas Bukit* semarang Jaya Metro dilakukan alih media menjadi SHGB NIB 11.01.000011876.0, atas nama perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, sehingga memenuhi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023.

d. Bahwa SHGB Nomor 8093/Meteseh berasal dari pemisahan HGB *Nomor* 7784/Meteseh seluas 2.139 m2 terbit tanggal 25-9-2020 Surat Ukur Nomor 2227/Meteseh/2020 tanggal 14-9-

2020 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

e. Bahwa SHGB Nomor 7784/Meteseh berasal dari Pemisahan HGB Nomor 2318/Meteseh seluas 288.576 m2 terbit tanggal 10-9-2001 Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro,

f. Bahwa SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari penggabungan bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666 seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

16) Tentang Penerbitan HGB Nomor 6962/Meteseh

a. Bahwa SHGB Nomor 6962/Meteseh luas 14.043 m2 Surat Ukur Nomor 786/Metseh/2016/ tanggal 30-11-2016 tercatat atas nama perseroan terbatas Megah Realtyndo Indah, berakhir haknya tanggal 8-12-2027, berasal dari pemisahan HGB Nomor 1334/Meteseh.

17) Tentang Penerbitan HGB Nomor 8026/Meteseh

a. Bahwa SHGB Nomor 8026/Meteseh luas 19.707 m2 Surat Ukur Nomor 3304/Metseh/2022 tanggal 9-5-2022 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, berakhir haknya tanggal 25-4-2052, berasal dari pemberian hak atas tanah Negara Bekas HGB Nomnor 2318/Metseh sebagaiamana Keputusan kepala Kantor Pertanahana Kota Semarang Nomor 253/HGB/BPN-33.74/IV/2022 tanggal 20-4-2022.

b. Bahwa SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari penggabungan bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666 seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

18) Tentang Penerbitan HGB Nomor 7784/Meteseh

a. Bahwa SHGB Nomor 7784/Meteseh luas 2.139 m2 Surat Ukur Nomor 2227/Meteseh/2020 tanggal14-9-2020 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, berakhir haknya tanggal 24-8-2050, berasal dari pemberian hak atas tanah Negara Bekas HGB Nomnor 2318/Meteseh sebagaiamana Keputusan Kepala Kantor Pertanahana Kota Semarang Nomor 498/HGB/BPN-33.74/ 2020 tanggal 27-4-2020.

b. Terdapat catatan dari sisa tanah ini dilakukan *pemisahan sebagian seluas 1.182 m2 (20 bidang) selanjutnya lihat buku tanah HGB Nomor 8079 sampai dengan 8098 /Meteseh, Sisa luas 2.139 -1188= 951 untuk fasum.*

c. Bahwa SHGB Nomor 7784/Meteseh berasal dari Pemisahan HGB Nomor 2318/Meteseh seluas 288.576 m2 terbit tanggal 10-9-2001 Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro,

d. Bahwa SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari penggabungan bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666 seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

19) Tentang Penerbitan Hak Pakai Nomor 596/Meteseh

a. Bahwa SHP Nomor 596/Meteseh terbit tanggal 7-12-2022 luas 6.797 m2 Surat Ukur Nomor 3668/Metseh/2022 tanggal 30-11-2022 atas nama Pemerintah Kota Semarang.

b. Bahwa alas hak penerbitan Hak Pakai Nomor 596/Meteseh adalah Tanah Negara sebagaimana Surat pernyataan Penguasaan Fisik Nomor B/2368/030/VI/2020 dan Surat Keterangan Walikota Semarang tanggal 22 Juni 2020,

sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 101/2022 tanggal 6-12-2022.

c. Bahwa bidang tanah obyek sengketa selanjutnya dilakukan pengukuran bidang tanah secara kadastral dan hasilnya dituangkan dalam Surat Ukur Nomor 3668/Metseh/2022 tanggal 30-11-2022 terletak di Jalan Bukit Boulevard Bukit Kencana, **sehingga memenuhi ketetuan Pasal 22 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018**.

d. Bahwa setelah dilakukan pengukuran bidang tanah sebagaimana di atas, selanjutnya dilakukan Pengumpulan data Yuridis yang dituangkan dalam ***Risalah Penelitian Data Yuridis*** sehingga memenuhi ketentuan Pasal 20 dan 21 **Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018, Penelitian Data Yuridis dan Pembuktian hak sebagaimana Pasal 22 dan 23 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018.**

e. Bahwa selanjutnya dilakukan Pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahannya sebagaimana diatur dalam Pasal 24 **Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018.**

f. Bahwa di dalam masa sanggah sebagaimana diatur dalam Pasal 24 **Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tidak diterima adanya keberatan dari Penggugat selanjutnya diterbitkan obyek sengketa.**

g. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, penerbitan obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi ***aspek prosedur-substansi dan kewenangan sebagaimana diatur dalam*** **Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018** sehingga

penerbitan obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat sah dan berkekuatan hukum.

20) Tentang Penerbitan Sertipikat HGB NIB 11.01.000011877.0 (semula HGB Nomor 8094/Meteseh)

a. *Bahwa SHGB NIB 11.01.000011877.0 luas 54 m2 tecatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang JayaMetro, berasal dari alih media HGB Nomor 8094/Meteseh, berakhir haknya tanggal 24 Agustus 2040.*

b. *Bahwa SHGB Nomor 8094/Meteseh terbit tanggal 30-11-2022 luas 54 m2 Surat Ukur Nomor 3652/Meteseh/2022 tanggal 25-11-2022 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.*

c. Bahwa SHGB Nomor 8094/Meteseh atas nama Perseroan *terbatas* Bukit semarang Jaya Metro dilakukan alih media menjadi SHGB NIB 11.01.000011877.0 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, sehingga memenuhi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023.

d. Bahwa *SHGB* Nomor 8094/Meteseh berasal dari pemisahan HGB Nomor 7784/Meteseh seluas 2.139 m2 terbit tanggal 25-9-2020 Surat Ukur Nomor 2227/Meteseh/2020 tanggal 14-9-2020 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

e. Bahwa SHGB Nomor 7784/Meteseh berasal dari *Pemisahan* HGB Nomor 2318/Meteseh seluas 288.576 m2 terbit tanggal 10-9-2001 Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro,

f. Bahwa SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari *penggabungan* bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666

seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

21) Tentang Penerbitan Sertipikat HGB NIB 11.01.000011878.0 (semula HGB Nomor 8095/Meteseh)

a. Bahwa SHGB NIB 11.01.000011878.0 luas 54 m2 tecatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang JayaMetro, berasal dari alih media HGB Nomor 8095/Meteseh, berakhir haknya tanggal 24 Agustus 2040.

b. Bahwa SHGB Nomor 8095/Meteseh terbit tanggal 30-11-2022 luas 54 m2 Surat Ukur Nomor 3653/Meteseh/2022 tanggal 25-11-2022 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

c. Bahwa SHGB Nomor 8095/Meteseh atas nama Perseroan *terbatas* Bukit semarang Jaya Metro dilakukan alih media menjadi SHGB NIB 11.01.000011878.0, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, sehingga memenuhi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023.

d. Bahwa SHGB Nomor 8095/Meteseh berasal dari pemisahan HGB Nomor 7784/Meteseh seluas 2.139 m2 terbit tanggal 25-9-2020 *Surat* Ukur Nomor 2227/Meteseh/2020 tanggal 14-9-2020 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

e. Bahwa SHGB Nomor 7784/Meteseh berasal dari Pemisahan HGB Nomor 2318/Meteseh seluas 288.576 m2 terbit *tanggal* 10-9-2001 Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro,

f. *Bahwa* SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari penggabungan bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666

seb, HGB *670* HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

22) Tentang Penerbitan Sertipikat HGB NIB 11.01.000011879.0 (semula HGB Nomor 8096/Meteseh)

a. *Bahwa SHGB NIB 11.01.000011879.0 luas 54 m2 tecatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang JayaMetro, berasal dari alih media HGB Nomor 8096/Meteseh, berakhir haknya tanggal 24 Agustus 2040.*

b. *Bahwa SHGB Nomor 8096/Meteseh terbit tanggal 30-11-2022 luas 54 m2 Surat Ukur Nomor 3654/Meteseh/2022 tanggal 25-11-2022 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.*

c. *Bahwa* SHGB Nomor 8096/Meteseh atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro dilakukan alih media menjadi SHGB NIB 11.01.000011879.0, atas nama perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, sehingga memenuhi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023.

d. Bahwa SHGB Nomor 8096/Meteseh berasal dari pemisahan HGB *Nomor* 7784/Meteseh seluas 2.139 m2 terbit tanggal 25-9-2020 Surat Ukur Nomor 2227/Meteseh/2020 tanggal 14-9-2020 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

e. Bahwa SHGB Nomor 7784/Meteseh berasal dari *Pemisahan* HGB Nomor 2318/Meteseh seluas 288.576 m2 terbit tanggal 10-9-2001 Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro,

f. Bahwa SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari *penggabungan* bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666

seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

23) Tentang Penerbitan Sertipikat HGB NIB 11.01.0000118780.0 (semula HGB Nomor 8097/Meteseh)

a. *Bahwa SHGB NIB 11.01.000011880.0 luas 54 m2 tecatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang JayaMetro, berasal dari alih media HGB Nomor 8097/Meteseh, berakhir haknya tanggal 24 Agustus 2040.*

b. *Bahwa SHGB Nomor 8097/Meteseh terbit tanggal 30-11-2022 luas 54 m2 Surat Ukur Nomor 3655/Meteseh/2022 tanggal 25-11-2022 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.*

c. Bahwa SHGB Nomor 8097/Meteseh atas nama Perseroan *terbatas* Bukit semarang Jaya Metro dilakukan alih media menjadi SHGB NIB 11.01.000011880.0, atas nama perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, sehingga memenuhi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023.

d. Bahwa SHGB Nomor 8097/Meteseh berasal dari pemisahan HGB Nomor 7784/Meteseh seluas 2.139 m2 terbit tanggal 25-9-2020 Surat Ukur Nomor 2227/Meteseh/2020 tanggal 14-9-2020 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

e. Bahwa SHGB Nomor 7784/Meteseh berasal dari Pemisahan HGB Nomor 2318/Meteseh seluas 288.576 m2 terbit tanggal 10-9-2001 Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro,

f. Bahwa SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari penggabungan bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666

seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

24) Tentang Penerbitan Sertipikat HGB NIB 11.01.000011881.0 (semula HGB Nomor 8098/Meteseh)

a. Bahwa SHGB NIB 11.01.000011881.0 luas 72 m2 tecatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang JayaMetro, berasal dari alih media HGB Nomor 8098/Meteseh, berakhir haknya tanggal 24 Agustus 2040.

b. Bahwa SHGB Nomor 8098/Meteseh terbit tanggal 30-11-2022 luas 72 m2 Surat Ukur Nomor 3656/Meteseh/2022 tanggal 25-11-2022 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

c. Bahwa SHGB Nomor 8098/Meteseh atas nama Perseroan terbatas Bukit semarang Jaya Metro dilakukan alih media menjadi SHGB NIB 11.01.000011881.0, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, sehingga memenuhi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023.

d. Bahwa SHGB Nomor 8098/Meteseh berasal dari pemisahan HGB Nomor 7784/Meteseh seluas 2.139 m2 terbit tanggal 25-9-2020 Surat Ukur Nomor 2227/Meteseh/2020 tanggal 14-9-2020 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

e. Bahwa SHGB Nomor 7784/Meteseh berasal dari Pemisahan HGB Nomor 2318/Meteseh seluas 288.576 m2 terbit tanggal 10-9-2001 Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro,

f. Bahwa SHGB Nomor 2318/Meteseh berasal dari penggabungan bidang HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666

seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.

25) Tentang Penerbitan SHGB Nomor 2318/Meteseh

a. Bahwa SHGB Nomor 2318/Meteseh luas 288.576 m2 terbit tanggal terbit tanggal 10-9-2001, Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001 tanggal 6-9-2001 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro berakhir haknya tanggal 13-6-2014.

b. Bahwa dasar penerbitan SHGB Nomor 2318/Meteseh adalah **penggabungan sertipikat HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666 seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.**

c. Bahwa HGB Nomor1.sisa luas 172.440 m2 tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarnag Jaya Metro terbit tanggal **31-1-1990 Gambar Situasi Nomor 4634/1989 tanggal 16-8-1989, berakhir haknya tanggal 31-1-2020.**

d. Bahwa SHGB Nomor 1/Meteseh terbit berdasarkan prosedur pemberian hak Atas Tanah Negara sebagaimana Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa tengah tanggal 25-11-1989 NOmor 593.5/1151/89/II.

e. **Bahwa HGB Nomor 3.Sisa luas 26.781 m2 tercatat atas nama** Perseroan **Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro terbit tanggal 1-3-1991 Gambar Situasi Nomor 816/1991 tanggal 15-1-1991, berakhir haknya tanggal 1-3-2021**.

f. Bahwa SHGB Nomor 3/Meteseh terbit berdasarkan prosedur pemberian hak Atas Tanah Negara sebagaimana Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa tengah tanggal 10-11-1990 Nomor 593.5/1769/90/II.

g. Bahwa HGB Nomor 5.Sisa luas 33.158 m2 tercatat ata nama Perseroan terbatas Bukit semarang Jaya Metro

terbit tanggal 1-3-1991 Gambar Situasi Nomor 218/1991 tanggal 15-1-1991, berkahir haknya 1-3-2021.

h. Bahwa SHGB Nomor 5/Meteseh terbit berdasarkan prosedur **pemberian** hak Atas Tanah Negara sebagaimana Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa tengah tanggal 10-11-1990 Nomor 593.5/1769/90/II.

i. **Bahwa HGB Nomor 6/Meteseh luas 1.800 m2 tercatat atas nama perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro terbit tanggal 1-3-1991 Gambar Situasi Nomor 217/1991 tanggal 15-1-1991, berkahir haknya tanggal 1-3-2021**.

j. Bahwa SHGB Nomor 6/Meteseh terbit berdasarkan **prosedur** pemberian hak Atas Tanah Negara sebagaimana Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa tengah tanggal 10-11-1990 Nomor 593.5/1769/90/II.

k. **Bahwa HGB Nomor 7/Meteseh luas 35.578 m2 tercatat atas nama perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro terbit tanggal 1-3-1991 Gambar Situasi Nomor 220/1991 tanggal 15-1-1991, berkahir haknya tanggal 1-3-2021**.

l. Bahwa SHGB Nomor 7/Meteseh terbit berdasarkan prosedur pemberian hak Atas Tanah Negara sebagaimana Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa tengah tanggal 10-11-1990 Nomor 593.5/1769/90/II.

m. **Bahwa HGB Nomor 8/Meteseh luas 358 m2 tercatat atas nama perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro terbit tanggal 1-3-1991 Gambar Situasi Nomor 215/1991 tanggal 15-1-1991, berakhir haknya tanggal 1-3-2021**.

n. Bahwa SHGB Nomor 8/Meteseh terbit berdasarkan prosedur **pemberian** hak Atas Tanah Negara sebagaimana Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa tengah tanggal 10-11-1990 Nomor 593.5/1769/90/II.

o. **Bahwa HGB Nomor 663/Meteseh luas 2.940 m2 tercatat atas nama perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro terbit tanggal 20-9-1993 Gambar Situasi Nomor 5755B/1991 tanggal 17-7-1991, berkahir haknya tanggal 19-9-2022**.

p. Bahwa SHGB Nomor 663/Meteseh terbit berdasarkan prosedur **pemberian** hak Atas Tanah Negara sebagaimana Keputusan An. GUbernur KDH Tk I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Provinsi Jawa Tengah tanggal 19-9-1992 Nomor 593.5/984/92/II.

q. **Bahwa HGB Nomor 664/Meteseh luas 5.480 m2 tercatat atas nama perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro terbit tanggal 20-9-1993 Gambar Situasi Nomor 5755 C/1991 tanggal 17-7-1991, berkahir haknya tanggal 19-9-2022**.

r. Bahwa SHGB Nomor 664/Meteseh terbit berdasarkan prosedur pemberian hak Atas Tanah Negara sebagaimana Keputusan An. Gubernur KDH Tk I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Provinsi Jawa Tengah tanggal 19-9-1992 Nomor 593.5/984/92/II.

s. Bahwa HGB Nomor 666.seb luas 994 m2 tercatat tas nama perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro terbit tanggal 20-9-1993 SUrat Ukur 5755 E/1991 tanggal 17-7-1991, berkahir haknya tanggal 19-9-2022.

t. Bahwa SHGB Nomor 666/Meteseh terbit berdasarkan prosedur pemberian hak Atas Tanah Negara sebagaimana Keputusan An. Gubernur KDH Tk I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Provinsi Jawa Tengah tanggal 19-9-1992 Nomor 593.5/984/92/II.

u. Bahwa HGB Nomor 670/Meteseh luas 2.460 m2 tercatat tas nama perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro terbit

tanggal 20-9-1993 Surat Ukur 5755 I/1991 tanggal 17-7-1991, berkahir haknya tanggal 19-9-2022.

v. Bahwa SHGB Nomor 670/Meteseh terbit berdasarkan prosedur pemberian hak Atas Tanah Negara sebagaimana Keputusan An. Gubernur KDH Tk I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Provinsi Jawa Tengah tanggal 19-9-1992 Nomor 593.5/984/92/II.

w. Bahwa HGB Nomor 1327/Meteseh luas 7.762 m2 tercatat atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarnag Jaya Metro terbit tanggal 30-7-1997 SUrat Ukur Nomor 485/V/1997 tanggal 21-5-1997, berkahir haknya tanggal 24-9-2026.

x. Bahwa SHGB Nomor 1327/Meteseh terbit berdasarkan prosedur pemberian hak Atas Tanah Negara bekas C Nomor 1506 Persil 76 D II sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 3-7-1997 No SK PAKTO 550.2/51/97.

y. Bahwa HGB Nomor 1328/Meteseh luas 2.878 m2 tercatat atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarnag Jaya Metro terbit tanggal 30-7-1997 SUrat Ukur Nomor 486/V/1997 tanggal 23-5-1997, berkahir haknya tanggal 24-9-2026.

z. Bahwa SHGB Nomor 1328/Meteseh terbit berdasarkan prosedur pemberian hak Atas Tanah Negara bekas C Nomor 359 Persil 90b D III sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 3-7-1997 No SK PAKTO 550.2/50/97.

aa. Bahwa HGB Nomor 1329/Meteseh luas 8.892 m2 tercatat atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarnag Jaya Metro terbit tanggal 30-7-1997 SUrat Ukur Nomor 487/V/1997 tanggal 23-5-1997, berkahir haknya tanggal 24-9-2026.

bb. Bahwa SHGB Nomor 1329/Meteseh terbit berdasarkan prosedur pemberian hak Atas Tanah Negara bekas C Nomor 298 Persil 92 D III dan C 380 P 92 D III sebagaimana

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 3-7-1997 No SK PAKTO 550.2/53/97.

cc. Bahwa HGB Nomor 1330/Meteseh luas 5.484 m2 tercatat atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarnag Jaya Metro terbit tanggal 30-7-1997 SUrat Ukur Nomor 488/V/1997 tanggal 23-5-1997, berkahir haknya tanggal 24-9-2026.

dd. Bahwa SHGB Nomor 1330/Meteseh terbit berdasarkan prosedur pemberian hak Atas Tanah Negara bekas C Nomor 14 Persil 93 S II sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 3-7-1997 No SK PAKTO 550.2/52/97.

ee. Bahwa HGB Nomor 2061/Meteseh luas 11.895 m2 tercatat atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarnag Jaya Metro terbit tanggal 48-1999 SUrat Ukur Nomor 594/154/1988 tanggal 29-9-1988, berkahir haknya tanggal 24-9-2028

ff. Bahwa SHGB Nomor 2061/Meteseh terbit berdasarkan prosedur pemberian hak Atas Tanah Negara bekas M. 33, M 69 dan M 70 sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 1-9-1998 No SK PAKTO 550.2/77/98.

gg. Bahwa HGB Nomor 2317/Meteseh luas 28.860 m2 tercatat atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarnag Jaya Metro terbit tanggal 23-8-2001 SUrat Ukur Nomor 152/Meteseh/2001 tanggal 8-8-2001, berkahir haknya tanggal 13-6-2014.

hh. Bahwa SHGB Nomor 2317/Meteseh terbit berdasarkan pemisahan HGB Nomor 846/Meteseh.

6. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat sebagaimana halaman 6 nomor 1 yang menyatakan penggugat adalah pemegang sah SHM Nomor 1932/Meteseh atas nama Jamilah terbit tanggal 24 Maret 1997 Gambar Situasi Nomor 2516/1996 luas 8.785 m2, tergugat menolak dengan tegas telah terjadi tumpang tindih, hal tersebut tidak rasional

dan tidak dapat diterima oleh akal sehat telah terjadi tumpang tindih sebesar itu karena bilamana jumlah luasan obyek sengketa dijumlahkan seluas ***43.874 m2*** sedangkan luasan dari SHM Nomor 1932/Meteseh hanya sebesar ***8.785 m2, bagaimana bisa dikatakan terjadi tumpang tindih***.

7. Bahwa Pengugat telah gagal membangun argumentasi yang meyakinkan telah terjadinya tumpang tindih sedangkan penggugat sama sekali tidak memegang SHM Nomor 1932/Meteseh yang dijadikan dalil untuk mengajukan gugatan dan terlebih SHM Nomor 1932/meteseh belum tercatat atas nama Penggugat akan tetapi tercatat atas nama Jamilah sehingga penggugat tidak mempunyai ***legal standing*** untuk mengajukan gugatan ini.
8. Bahwa penggugat telah keliru di dalam mengidentifikasi letak dan batas-batas tanahnya sebagaimana SHM Nomor 1932/Meteseh dengan tidak melakukan pemeliharaan tanda batas dan menguasasi secara aktif bidang tanahnya akan tetapi secara tiba-tiba mengajukan permohonan pengukuran ulang dengan menunjuk pada lokasi obyek sengketa, hal tersebut akan sangat merugikan pihak lain yang telah menguasai tanah dengan itikad baik dan mempunyai tanda bukti hak dengan adanya preseden seperti ini, oleh karenaya beralasan hukum gugatan pengugat dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ***(Niet Onvankelijke Verklaard) .***
9. Bahwa SHM Nomor 1932/Meteseh terbit tanggal 24 Maret 1997 dibandingkan dengan penerbitan SHM Nomor 2318/Meteseh yang berasal dari penggabungan **sertipikat HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666 seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061, HGB 2317 Kelurahan Meteseh.**
10. Bahwa secara materiil bahan untuk penggabungan SHM Nomor 2318/Meteseh yaitu **sertipikat HGB No. 1.seb, HGB 3 seb, HGB 5 seb, HGB 6, HGB 7, HGB 8, HGB 663, HGB 664, HGB 666 seb, HGB 670 HGB 1327, HGB 1328 seb, HGB 1329, HGB 1330, HGB 2061,**

HGB 2317 Kelurahan Meteseh terbit lebih dahulu daripada penerbitan SHM Nomor 1932/Meteseh sebagaimana tergugat sampaikan pada point 25 di atas, sehingga obyek sengketa yang terbit lebih dahulu dengan bahan material yang notabene terbit lebih dahulu daripada SHM Nomor 1932/Meteseh, maka obyek sengketa yang berlaku sebagai tanda bukti hak adalah tanda bukti hak yang terlebih dahulu terbit, hal mana sejalan dengan yurisprudensi sebagai berikut: **Yurisprudensi MA 5/Yur/Pdt/2018**: Menegaskan prinsip sertifikat terbit lebih dahulu adalah yang paling kuat.

11. Bahwa penggugat memperoleh tanah SHM Nomor 1932/Meteseh tersebut dengan cara membeli sebagaimana dituangkan dalam AJB Nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 di buat di hadapan Titi Ananingsih Soegiarto, SH, menjadi pertanyaan besar dan mendasar sekaligus esensial kenapa Penggugat tidak segera membalik nama SHM Nomor 1932/Meteseh dan memanfaatkan tanah SHM Nomor 1932/Meteseh secara optimal, akan tetapi malah dibiarkan sampai masuk kategoriterlantar.
12. Bahwa sejak memperoleh tanah SHM Nomor 1932/Meteseh dengan AJB Nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, penggugat telah secara nyata menelantarkan tanahnya sebagaimana diatur dalam pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga sejak tahun 1998 Penggugat telah kehilangan hak miliknya dengan tidak melakukan balik nama SHM Nomor 1932/Meteseh dan secara sengaja menelantarkan tanahnya, oleh karena nya beralasan hukum bila Majelis Hakim menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.

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

1. Berdasarkan Pasal 53 ayat 2 huruf b UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004 jo. UU No. 51 Tahun 2009 dan dalam penjelasannya menyatakan :

   Pasal 53 ayat 2 huruf b,

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

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Penjelasannya,

Yang dimaksud dengan "asas-asas umum pemerintahan yang baik" adalah meliputi asas :

- ***Kepastian hukum***
- ***Kemanfaatan***
- ***Ketidakberpihakan***
- ***Kecermatan***
- ***Tidak menyalahgunakan wewenang***
- ***Keterbukaan***
- ***Kepentigan umum, dan***
- ***Pelayanan yang baik***

Sebagaimana dimaksud dalam UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

2. Bahwa untuk memenuhi pelaksanaan "asas-asas umum pemerintahan yang baik" tersebut sebagaimana dimaksud dalam UU No. 30 Tahun 2014.
   a. Bahwa Tergugat di dalam melakukan penerbitan obyek sengketa telah dilaksanakan sesuai asas kecermatan dimana Tergugat telah melakukan penelitian data secara administrasi, yuridis dan fisik secara cermat dan hati-hati dan telah dengan dilakukan kegiatan pengukuran yang hasilnya dituangkan dalam ***Surat Ukur*** sehingga memenuhi **Pasal 22 PP Nomor 24 Tahun 1997.**
   b. Bahwa Tergugat melakukan ***Pengumpulan data Yuridis yang*** dituangkan ***dalam Berita Acara Penyelidikan Riwayat Bidang Tanah dan penetapan Batas,*** sehingga memenuhi **Pasal 25 PP Nomor 24 Tahun 1997.**
3. Bahwa Tergugat melakukan ***Pengumuman data fisik dan data yuridis sebagaimana dituangkan dalam Pengumuman Data Fisik***

dan Data Yuridis sehingga mememnuih iketentuan ***Pasal 26 PP Nomor 24 Tahun 1997*** dan ***pengesahannya sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Pengesahan Pengumuman data fisik dan data yuridis, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 28 PP Nomor 24 Tahun 1997.***

4. Bahwa dengan demikian, berdasarkan uraian dan penjelasan dari Tergugat sebagaimana tersebut di atas, terbukti bahwa di dalam penerbitan **obyek sengketa** tidak melanggar ketentuan Pasal 53 UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004 jo. UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan para penggugat seluruhnya.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Tergugat mohon Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan penerbitan obyek sengketa yaitu:
  1) SHM NIB 11.01.000008659.0 luas 72 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Nurul Chotimah ***(seharusnya SHGB NIB 11.01.000008659.0).***
  2) SHGB NIB 11.01.000011884.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Sutarjo.
  3) SHGB NIB 11.01.000011885.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Sutarjo.

4) SHM NIB 11.01.000009925.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Khaerul Anam.
5) SHM NIB 11.01.000011882.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Sutarjo.
6) SHM NIB 11.01000011883.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Sutarjo.
7) SHM NIB 11.01.000022214.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Ferdy Halomoan Siregar.
8) SHGB NIB 11.01.000011869.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama RR Aroem Hasteti Janti, SE.
9) SHGB NIB 11.01.00001187.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.
10) SHGB NIB 11.01.000011871.0 luas 90 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.
11) SHGB NIB 11.01.000011872.0 luas 90 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro .
12) SHGB NIB 11.01.000011873.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan Terbatas Bukit semarang Jaya Metro.
13) SHGB NIB 11.01.000011874.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.
14) SHGB NIB 11.01.000011875.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

15) SHGB NIB 11.01.000011876.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit semarang Jaya Metro.
16) SHGB Nomor 6962 NIB 11.01.01.0111487 tanggal 14 Desember 2016 Surat Ukur Nomor 786/Meteseh/2016 tanggal 30 November 2016 luas 14.043 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan Terbatas Megah Realtindo Indah.
17) SHGB Nomor 8026, NIB 11.01.05.0115100 tanggal 23 Mei 2022 Surat Ukur Nomor 3304/Metseh/2022 tanggal 9 mei 2022 luas 19.707 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit semarnag Jaya Metro.
18) SHGB Nomor 7784 NIB 11.01.01.0109878 tanggal 25 September 2020 Surat Ukur Nomor 227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 luas 2.319 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.
19) SHP Nomor 596 NIB 11.01.05.0115424 tanggal 7 Desember 2022 Surat Ukur Nomor 3668/Metseh/2022 tanggal 30 November 2022 luas 6.797 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Pemerintah Kota Semarang.
20) SHGB NIB 11.01.000011877.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit semarnag Jaya Metro.
21) SHGB NIB 11.01.000011878.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit semarnag Jaya Metro.
22) SHGB NIB 11.01.000011879.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit semarnag Jaya Metro.

23) SHGB NIB 11.01.000011880.0 luas 54 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit semarnag Jaya Metro.
24) SHGB NIB 11.01.000011881.0 luas 72 m2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan tembalang, Kota Semarang atas nama Perseroan terbatas Bukit semarnag Jaya Metro.

, sah menurut hukum.

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

Tergugat II Intervensi 1 mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 27 Januari 2026 yang diajukan pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 27 Januari 2026, pada pokoknya:

DALAM EKSEPSI:

1. GUGATAN PENGGUGAT MASUK DALAM KOMPETENSI ABSOLUT PERADILAN UMUM (PENGADILAN NEGERI)

Bahwa gugatan PENGGUGAT **BUKAN kewenangan** dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikannya, melainkan **kewenangan dari Pengadilan Negeri** dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa dalam dalil gugatannya PENGGUGAT selalu mendalilkan hal-hal yang berkaitan dengan adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah objek aquo antara PENGGUGAT dengan Para Pemilik Objek Sengketa (PARA TERGUGAT II INTERVENSI), hal ini sebagaimana dapat dilihat dalam:

a. Posita gugatan PENGGUGAT pada angka romawi III, butir 1 halaman 6 telah mendalilkan *bahwa Penggugat adalah pemegang sah sertipikat hak milik no. 01932, yang diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, luas ± 8785 M^2 atas nama Jamilah yang telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli dengan nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dibuat dihadapan Ny. Titi Ananingsih Soegiarto, SH. Notaris di Semarang yang tumpang tindih dengan Obyek Sengketa perkara quo.*

b. Posita gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV, butir 1 halaman 7 dan butir 14 halaman 9 yang pada pokoknya mendalilkan:

"Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah berdasarkan SHM No. 01932 tertanggal 24 Maret 1997, dengan gambar situasi No. 02516/1996 seluas 8.785 M^2."

"Bahwa penerbitan objek sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat) di atas tanah SHM 01932 oleh Tergugat jelas telah ***menciptakan dualisme kepemilikan****, menghilangkan kepastian hukum bagi Penggugat, menimbulkan potensi sengketa fisik dan administratif serta menurunkan nilai ekonomi tanah dan peluang pemanfaatannya"*

Berdasarkan dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tersebut di atas, PENGGUGAT menyatakan kalau dirinya adalah sebagai pemilik atas tanah berdasarkan SHM No. 01932 tertanggal 24 Maret 1997, dengan gambar situasi No. 02516/1996 seluas 8.785 M^2 yang diterbitkan di atas tanah objek sengketa. Sedangkan disisi lain tanah objek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT tersebut salah satunya adalah milik TERGUGAT II INTERVENSI 1 berdasarkan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terlihat dengan jelas kalau telah terjadi saling klaim antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II INTERVENSI 1, **disatu sisi** PENGGUGAT mengakui di atas tanah aquo adalah tanah miliknya berdasarkan SHM No. 01932 tertanggal 24 Maret 1997, dengan gambar situasi No. 02516/1996 seluas 8.785 M^2 yang telah PENGGUGAT beli berdasarkan Akta Jual Beli dengan nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, **sedangkan** disisi lain tanah *a quo* juga milik TERGUGAT II INTERVENSI 1 berdasarkan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terlihat dengan jelas kalau telah terjadi sengketa kepemilikan (hak keperdataan) antara

PENGGUGAT dengan dengan TERGUGAT II INTERVENSI 1, yang mana hal tersebut **harus diselesaikan terlebih dahulu di Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) untuk mengetahui siapakah pemilik sesungguhnya atas tanah objek sengketa dimaksud.**

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT berkaitan dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah yang bersifat keperdataan, maka seharusnya gugatan PENGGUGAT diajukan di Pengadilan Negeri sesuai Pasal 50 UU No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, yang berbunyi:

> *"Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama"*

Kalaupun PENGGUGAT berdalih objek sengketa salah satunya adalah SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara -*Quod Non*- akan tetapi oleh karena **gugatan PENGGUGAT ternyata BERKAITAN dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah objek *a quo* yang HARUS dibuktikan dan diselesaikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri**, maka **perkara ini BUKAN/TIDAK termasuk ke dalam sengketa Tata Usaha Negara** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT **bukan/tidak termasuk** dalam sengketa Tata Usaha Negara melainkan gugatan yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah yang harus dibuktikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri, maka **Pengadilan Tata Usaha Negara (Semarang) secara absolut TIDAK berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan *a quo*.**

Bahwa dengan demikian **Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard)***. Hal ini sesuai dengan ketentuan:

a. **Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI Tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan (Tata Usaha Negara)**, yaitu pada bagian huruf A.A. mengenai Titik Singgung Kewenangan Peradilan, angka 1 Titik Singgung Antara Pengadilan TUN dengan Pengadilan Negeri, huruf b, point 1, yang berbunyi :

1) *Suatu bidang tanah diterbitkan dua sertipikat, yaitu atas nama A dan B, akibatnya timbul sengketa, yaitu A menggugat kantor pertanahan atas terbitnya sertipikat atas nama B ke Pengadilan TUN, dan B menggugat A ke Pengadilan Negeri tentang kepemilikan;*

   ***Kedua perkara tersebut tidak dapat berjalan secara bersamaan**, karena sertipikat adalah tanda bukti kepemilikan/hak atas tanah, maka sebelum seseorang mengajukan gugatan tentang keabsahan sertipikat ke Pengadilan TUN, **sepanjang masih dipersoalkan tentang kepemilikan/ hak atas tanah yang bersangkutan**, **terlebih dahulu harus dibuktikan secara hukum siapa sebenarnya yang mempunyai kepemilikan/hak atas tanah tersebut**;*

   *Dengan demikian, **Pengadilan TUN harus menyatakan tidak berwenang dan tidak dapat mengadili perkaranya (di – NO)**;*

b. **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2014** Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yaitu pada bagian huruf A Bidang Teknis, No. Urut 4, yang berbunyi :

   *"Dalam sengketa TUN tidak ada proses contradiktoir, sehingga **kalau sudah kelihatan tanda-tanda ada sengketa keperdataan** tidak perlu dilakukan pengujian secara keseluruhan tentang kewenangan, prosedur dan substansi suatu keputusan TUN"*

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, yang kaidah hukumnya menyatakan :

   "Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari adanya surat keputusan tata usaha negara, tetapi jika dalam sengketa tersebut

menyangkut pembuktian kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut ***harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum****"*

d. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 93/K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan kepemilikan tanah bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, ***melainkan kewenangan dari Peradilan Umum****"*

"Gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah ***wewenang dari Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya****"*

e. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, ***melainkan wewenang Peradilan Umum*** *dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan"*

f. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah ***wewenang peradilan umum*** *untuk memeriksanya dengan melibatkan semua Pihak yang berkepentingan"*

g. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 140 K/TUN/2003 tanggal 8 Oktober 2003, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Dalam gugatan yang diajukan ke PERATUN dicantumkan Objek Gugatan-nya adalah Keputusan BPN dan Sertipikat Hak Pengelolaan yang dituntut dinyatakan batal atau tidak dan dicabut, akan tetapi dilain pihak dalam Pundamentum Petendi gugatan Penggugat tersebut mengandung juga masalah sengketa kepemilikan tanah ex Rve Verp 13886 antara Penggugat dan

Tergugat III Intervensi (SEKNEG) tentang siapa yang berhak, siapa pemilik atas tanah sengketa tersebut, ***gugatan yang demikian merupakan "masalah Perdata" yang menjadi wewenang dan harus diajukan lebih dahulu ke Peradilan umum*** *yang akan menentukan siapa pemilik sebenarnya dari tanah sengketa tersebut"*

h. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 221 K/TUN/2006 tanggal 31 Januari 2007, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Bahwa oleh karena gugatan mengenai sengketa kepemilikan ***maka sengketa aquo seharusnya diajukan ke peradilan umum*** *yang memiliki kompetensi untuk itu, bukan diajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara"*

i. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 274 K/TUN/2008 yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Walaupun yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara tetapi oleh karena masih terdapat sengketa kepemilikan yang harus dibuktikan terlebih dahulu di Peradilan Umum tentang siapa yang paling berhak atas tanah dalam obyek sengketa maka ***Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadilinya****"*

j. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 158 PK/TUN/2015 tanggal 8 Maret 2016, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Penggugat dalam gugatannya menyatakan sebagai pemilik tanah seluas 3.160 M^2 atas nama Musherto, sedangkan objek sengketa memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Drs. H. Darsono sehingga merupakan kewenangan pemeriksaan perkara perdata di Pengadilan Negeri untuk menetapkan siapa pemilik yang berhak atas tanah tersebut"

k. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2021, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya"

Bahwa ketentuan Pasal 77 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi :

> *"Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan"*

Bahwa selain itu, setelah dicermati **gugatan PENGGUGAT pada angka 2 halaman 16 ternyata menguraikan tentang kerugian materiil dan immateriil**. Di Dalam dalil tersebut PENGGUGAT menyatakan mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 43.925.000.000,- (Empat Puluh Tiga Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 80.000.000.000,- (Delapan Puluh Miliar Rupiah), incasu ganti rugi tersebut sudah memasuki ranah Peradilan Umum.

Bahwa terhadap dalil kerugian materiil dan immateriil tersebut, perlu TERGUGAT II INTERVENSI 1 tegaskan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadili dan memutus tuntutan ganti kerugian dalam jumlah sebagaimana didalilkan PENGGUGAT, karena Peradilan Tata Usaha Negara hanya berwenang mengadili sengketa keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara semata, bukan kerugian keperdataan yang bersifat kompensatoris. Artinya oleh karena PENGGUGAT meminta kerugian materil dan immaterial hal tersebut jelas menyangkut absolut ranah perdata sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang ranah penyelesaiannya jelas melalui Peradilan Umum (Pengadilan Negeri).

Bahwa dengan demikian tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil sebagaimana diajukan PENGGUGAT **tidak memiliki dasar hukum** dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga telah terjadi pencampuradukan hukum acara, dimana PENGGUGAT memasukan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum yang merupakan ranah dan kompetensi Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) kedalam gugatan Tata Usaha Negara.

Bahwa pencampuradukan hukum acara tersebut mengakibatkan gugatan PENGGUGAT tidak termasuk dalam kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara **tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus** perkara *a quo*.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT **BUKAN kewenangan** dari Pengadilan Tata Usaha Negara, maka beralasan hukum yang mulia Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut TIDAK berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan gugatan *a quo*. Dan selanjutnya **menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard)***.

2. GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA (*EXCEPTIO TEMPORIS)*

Bahwa gugatan PENGGUGAT telah daluwarsa (*exceptio temporis),* dengan alasan-alasan sebagai berikut:

A. UPAYA ADMINISTRATIF LAMPAU WAKTU (DALUWARSA) SAMA DENGAN TIDAK PERNAH MENEMPUH UPAYA ADMINISTRATIF, KARENANYA PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SEMARANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA, MEMUTUS, DAN MENYELESAIKAN PERKARA AQUO

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang **tidak berwenang** untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara aquo karena upaya administratif yang diajukan PENGGUGAT telah lampau waktu (daluwarsa) sehingga upaya administratif yang diajukan secara lampau waktu (daluwarsa) tersebut **secara hukum dipersamakan** dengan **tidak menempuh upaya administratif**.

Bahwa adapun gugatan sengketa Tata Usaha Negara **baru dapat diperiksa**, **diputus dan diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara apabila seluruh upaya administratif telah ditempuh** sebelumnya. Artinya, **Pengadilan Tata Usaha Negara baru berwenang** untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, apabila **sebelumnya sudah ditempuh upaya administratif** yang tersedia. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam ketentuan sebagai berikut :

1) **Pasal 48 ayat (1) dan (2) UU No. 5 Tahun 1986**, yang berbunyi:

"(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka ***sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia****.*

(2) ***Pengadilan baru berwenang*** *memeriksa, memutus, dan menyelesai-kan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)* ***jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan****."*

2) **Pasal 76 ayat (3) UU No. 30 Tahun 2014**, yang berbunyi :

"Dalam hal warga masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh atasan Pejabat, warga masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan"

3) **Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018**, yang berbunyi:

*"****Pengadilan berwenang*** *menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan* ***setelah menempuh upaya administratif****"*

Bahwa adapun upaya administratif diajukan kepada Badan/Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menerbitkan/menetapkan objek Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan"

Bahwa upaya administratif itu sendiri terdiri atas **keberatan (administratif)** dan **banding (administratif)**. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :

a. keberatan; dan

b. banding"

Oleh karena PENGGUGAT tidak menempuh upaya administratif tata usaha negara sebagaimana tersebut diatas, maka gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(Nietiq onvanklik verklaard)*.

Keberatan (Administratif) Yang Diajukan Oleh PENGGUGAT Kepada TERGUGAT telah melewati 21 hari kerja, in casu gugatan tersebut telah Lampau Waktu (Daluwarsa) Karena Baru Diajukan Setelah 111 (Seratus Sebelas) Hari Kerja Semenjak Mengetahui Adanya Objek Sengketa

Bahwa adapun keberatan (administratif) tersebut **HARUS/WAJIB diajukan/ ditempuh** dalam tenggang waktu **paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan TUN objek a quo** tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

*"Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu **paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja** sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan"*

Bahwa **upaya keberatan (administratif)** yang diajukan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT telah lampau waktu yang seharusnya 21 (dua puluh satu) hari kerja sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 sebagaimana tersebut diatas. TETAPI dalam perkara ini diajukan **setelah 111 (Seratus Sebelas) Hari Kerja Semenjak Mengetahui Adanya Objek**

Sengketa. hal ini dapat dilihat dalam gugatannya, yaitu pada angka romawi V, butir 5 dan 6 halaman 10, PENGGUGAT pada pokoknya telah mendalilkan:

> *"Bahwa Penggugat mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik Penggugat berdasarkan Surat No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024* ***tertanggal 23 Desember 2024*** *yang diterbitkan oleh Tergugat yang menyebutkan dalam objek milik Penggugat terdapat hak atas tanah lain sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa 1 (satu) s/d 24 (dua puluh empat)."*
>
> *"Bahwa pada* ***tanggal 24 Juni 2025*** *Penggugat mengajukan Surat Keberatan kepada Tergugat atas diterbitkannya objek sengketa 1 (satu) s/d 24 (dua pulut empat) di atas SHM No. 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, luas + 8.785 M^2 atas nama Jamilah"*

Majelis Hakim yang mulia,

PENGGUGAT mendalilkan baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal **23 Desember 2024** dan kemudian **mengajukan upaya keberatan (administratif)** kepada TERGUGAT pada tanggal **24 Juni 2025**.

Bahwa apabila **dicermati dan dihitung kembali rentang waktu dari tanggal 23 Desember 2024 sampai dengan tanggal 24 Juni 2025 adalah MENCAPAI WAKTU 111 (SERATUS SEBELAS) HARI KERJA** dan **BUKAN** 21 hari kerja, dengan rincian sebagai berikut:

1) Dari tanggal 23 Desember 2024 s/d 31 Desember 2024 = Terdapat 5 (lima) hari kerja.
2) Dari tanggal 1 Januari 2025 s/d 31 Januari 2025 = Terdapat 19 (sembilan belas) hari kerja.
3) Dari tanggal 1 Februari 2025 s/d 28 Februari 2025 = Terdapat 20 (dua puluh) hari kerja.
4) Dari tanggal 1 Maret 2025 s/d 31 Maret 2025 = Terdapat 19 (sembilan belas) hari kerja.

5) Dari tanggal 1 April 2025 s/d 30 April 2025 = Terdapat 16 (enam belas) hari kerja.
6) Dari tanggal 1 Mei 2025 s/d 31 Mei 2025 = Terdapat 17 (tujuh belas) hari kerja.
7) Dari tanggal 1 Juni 2025 s/d 24 Juni 2025 = Terdapat 15 (lima belas) hari kerja.

Artinya, upaya keberatan (administratif) yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT tersebut di atas **telah MELAMPAUI batas waktu dan atau telah melebihi 21 (dua puluh satu) hari kerja** yang diatur dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014.

Bahwa oleh karena upaya keberatan (administratif) yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT sudah **TERLAMBAT/LAMPAU WAKTU melebihi 21 (dua puluh satu) hari kerja** yang diatur dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, maka hal tersebut bermakna **kewajiban untuk mengajukan keberatan (administratif)** dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja semenjak mengetahui adanya objek sengketa **TIDAK DILALUI oleh PENGGUGAT**. **Artinya upaya hukum administrasi tersebut telah DALUWARSA (lewat waktu).**

Bahwa sedangkan di sisi lain pengajuan keberatan (administratif) tersebut merupakan **KEWAJIBAN YANG HARUS DITEMPUH PENGGUGAT SEBELUM MENGAJUKAN GUGATAN** sebagaimana diamanatkan dalam **Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986** Jo. **Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018** sebagaimana disebutkan di atas, MAKA dengan **keterlambatannya** PENGGUGAT mengajukan keberatan (administratif) tersebut dinilai sama dengan DALUWARSA (LEWAT WAKTU) yang *incasu* sama dengan diartikan **PENGGUGAT TIDAK PERNAH MENEMPUH keberatan (administratif) yang diwajibkan dalam Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018 tersebut.**

Bahwa oleh karena **PENGGUGAT telah lampau waktu (daluwarsa)** dalam menempuh upaya administratif *incasu* dapat diartikan **TIDAK PERNAH MENEMPUH keberatan (administratif) sebelum mengajukan gugatan aquo**, MAKA demi hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang **tidak berwenang** untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara aquo sebagaimana diamanatkan dalam **Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986** jo. **Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018**.

Dalam gugatan PENGGUGAT tidak mengurai tentang Upaya Banding (Administratif) yang WAJIB DIAJUKAN Dalam Tenggang Waktu 10 (Sepuluh) Hari Kerja Sejak Diterimanya Keputusan Atas Upaya Keberatan Diterima.

Bahwa adapun banding (administratif) tersebut **HARUS/WAJIB diajukan** dalam tenggang waktu **paling lama 10 (sepuluh) hari kerja** sejak keputusan upaya keberatan diterima. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi:

> *"Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima"*

Dalam hal ini PENGGUGAT tidak menempuh rentang waktu 10 hari tersebut diatas, sehingga PENGGUGAT melanggar syarat-syarat formal pengajuan administrasi keberatan yang mengakibatkan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

Terlebih **lagi Tenggang Waktu 90 (Sembilan Puluh) Hari Bagi PENGGUGAT Untuk Mengajukan Gugatan Telah Lewat Waktu (Daluwarsa)**

Bahwa gugatan PENGGUGAT baru didaftarkan dan/atau diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 24 Oktober 2025, sedangkan PENGGUGAT telah mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal **23 Desember 2024** berdasarkan surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23

Desember 2024 sebagaimana yang telah didalilkan didalam gugatannya.

Bahwa dalam hal mana untuk mengajukan suatu gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara itu memiliki rentang waktu yakni 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat TUN atau 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh KTUN dan mengetahui adanya KTUN tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan:

1) **Pasal 55 UU PTUN, yang menyatakan:**

   *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu **sembilan puluh hari** terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*

2) **SEMA No. 2 Tahun 1991, bagian angka romawi V, butir 3, yang menyatakan:**

   *"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya** dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut"*

3) **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, yang menyatakan:**

   *"Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 **dihitung secara kasuistis sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan** oleh Keputusan tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya keputusan Tata Usaha Negara tersebut"*

Bahwa terlebih lagi, apabila **dicermati dan dihitung kembali rentang waktu dari tanggal 23 Desember 2024 (saat PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa) sampai dengan tanggal 24 Oktober 2025 (saat Gugatan aquo didaftarkan) adalah MENCAPAI WAKTU 306 (TIGA RATUS ENAM) HARI**, dengan rincian sebagai berikut:

1) Dari tanggal 23 Desember 2024 s/d 31 Desember 2024 = Terdapat 9 (sembilan) hari.
2) Dari tanggal 1 Januari 2025 s/d 31 Januari 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
3) Dari tanggal 1 Februari 2025 s/d 28 Februari 2025 = Terdapat 28 (dua puluh delapan) hari.
4) Dari tanggal 1 Maret 2025 s/d 31 Maret 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
5) Dari tanggal 1 April 2025 s/d 30 April 2025 = Terdapat 30 (tiga puluh) hari.
6) Dari tanggal 1 Mei 2025 s/d 31 Mei 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
7) Dari tanggal 1 Juni 2025 s/d 30 Juni 2025 = Terdapat 30 (tiga puluh) hari.
8) Dari tanggal 1 Juli 2025 s/d 31 Juli 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
9) Dari tanggal 1 Agustus 2025 s/d 31 Agustus 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
10) Dari tanggal 1 September 2025 s/d 30 September 2025 = Terdapat 30 (tiga puluh) hari.
11) Dari tanggal 1 Oktober 2025 s/d 24 Oktober 2025 = Terdapat 24 (dua puluh empat) hari.

Artinya, pengajuan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT pada tanggal 24 Oktober 2025 tersebut diatas **telah MELAMPAUI batas waktu 90 (sembilan puluh) hari** sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PTUN Jo. SEMA No. 2 Tahun 1991 Jo. Yurisprudensi Mahkamah

Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 tersebut di atas.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah melewati batas waktu 90 (sembilan puluh) hari, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard)*.

B. PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI OBJEK SENGKETA SEJAK TAHUN 2023 ARTINYA GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU 90 HARI (TELAH DALUWARSA).

Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7 dan angka romawi V, butir 5 halaman 10 yang pada pokoknya menyatakan:

> "*PENGGUGAT baru mengetahui secara pasti adanya objek sengketa pada tanggal 25 Juli 2025, yang kemudian diterima melalui surat tercatat pada tanggal 29 Juli 2025, yaitu Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025"*
>
> *"PENGGUGAT mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik PENGGUGAT berdasarkan Surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024 yang menyebutkan dalam objek milik PENGGUGAT terdapat hak atas tanah lain"*

Bahwa dalil PENGGUGAT yang mengaku baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 23 Desember 2024 dan pada tanggal 29 Juli 2025 adalah dalil yang tidak benar, mengada-ada, menyesatkan dan merupakan upaya untuk menghidupkan kembali hak gugat yang telah lewat waktu (daluwarsa) dengan alasan bahwa PENGGUGAT **sesungguhnya sudah mengetahui objek sengketa sejak tahun 2023, dengan uraian sebagai berikut:**

PENGGUGAT telah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 21 September 2023, dan dalam gugatan, PENGGUGAT mendalilkan baru mengetahui objek sengketa secara pasti pada tanggal 29 Juli

2025 berdasarkan Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/ 1545-33.100/ VII/2025.

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut tidak benar, mengada-ada, menyesatkan dan merupakan upaya untuk menghidupkan kembali hak gugat yang telah lewat waktu (daluwarsa), karena jauh sebelum tanggal 29 Juli 2025, **PENGGUGAT telah secara nyata mengetahui adanya objek sengketa sejak tanggal 21 September 2023 berdasarkan Surat TERGUGAT No. UP.04.07/7041-33.74/IX/2023 tertanggal 21 September 2023, perihal : Permohonan Informasi Publik terkait Status Hak Milik 01932 a.n. Jamilah.**

Dalam surat TERGUGAT tersebut diatas, pada pokoknya telah disampaikan kepada PENGGUGAT bahwa:

a) Bidang tanah yang telah dilakukan pengukuran oleh PENGGUGAT bersama dengan petugas ukur terindikasi tumpang tindih dengan bidang tanah milik pihak lain;
b) Surat tersebut secara jelas dan terang telah melampirkan daftar nomor sertipikat, NIB serta nama pemegang sertipikat yang tumpang tindih dengan bidang tanah milik PENGGUGAT;
c) Dalam daftar bidang tanah yang tumpang tindih tersebut, tercantum secara eksplisit bidang tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI 1 yaitu SHGB No. 8079/Meteseh yang TERGUGAT II INTERVENSI 1 peroleh dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tuti Wardhany, S.H dan **saat ini** SHGB No. 8079/Meteseh tersebut **telah alih media** menjadi SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH.

Bahwa dengan demikian, sejak tanggal 21 September 2023 PENGGUGAT telah memperoleh pengetahuan faktual dan yuridis mengenai adanya sertipikat lain (objek sengketa) yang tumpang tindih

dengan bidang tanah milik PENGGUGAT. Oleh karena itu, secara hukum sejak tanggal 21 September 2023 tersebutlah perhitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan harus dihitung, **bukan** sejak tanggal 29 Juli 2025 sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT.

Bahwa oleh karena PENGGUGAT baru mengajukan gugatannya pada tanggal 24 Oktober 2025, yang berarti telah melampaui jauh tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 55 UU PTUN Jo. SEMA No. 2 Tahun 1991 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, sehingga hak PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan telah lewat waktu (daluwarsa). Oleh karenanya Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

C. PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI OBJEK SENGKETA SEJAK TAHUN 2024 KARENANYA GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA).

Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7 yang pada pokoknya menyatakan *PENGGUGAT baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 25 Juli 2025, yang kemudian diterima melalui surat tercatat pada tanggal 29 Juli 2025, yaitu Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025.*

Bahwa dalil PENGGUGAT yang mengaku baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 29 Juli 2025 adalah dalil yang tidak benar, mengada-ada, menyesatkan dan merupakan upaya untuk menghidupkan kembali hak gugat yang telah lewat waktu (daluwarsa) dengan alasan PENGGUGAT sesunggunya sudah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 23 Desember 2024 **berdasarkan surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024**. Hal ini diakui sendiri oleh PENGGUGAT sebagaimana dalil gugatan PENGGUGAT pada angka V, butir 5

halaman 10 yang pada pokoknya menyatakan *Penggugat mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik Penggugat berdasarkan surat No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024*.

Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah mengakui sendiri, maka hal tersebut tidak dapat ditarik kembali. Hal ini sesuai dengan Pasal 105 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

> *"Pengakuan para pihak tidak dapat ditarik kembali kecuali berdasarkan alasan yang kuat dan dapat diterima oleh Hakim."*

Selain daripada itu, **pengakuan juga adalah bukti yang paling sempurna**, hal ini sesuai dengan ketentuan:

1) Pasal 1925 KUHPerdata, yang berbunyi:

> *"Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantara seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu"*

2) Pasal 174 H.I.R, yang berbunyi:

> *"Pengakuan yang diucapkan di hadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, entah pengakuan itu diucapkannya sendiri, entah dengan perantaraan orang lain, yang diberi kuasa khusus"*

Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah mengetahui adanya objek sengketa sejak tanggal 23 Desember 2024 berdasarkan **surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/ 1911-33.74/ XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024**, seharusnya PENGGUGAT jika ingin mengajukan gugatan terhadap objek sengketa PENGGUGAT memiliki batas waktu yakni 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat TUN atau 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh KTUN dan mengetahui adanya KTUN tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan:

1) **Pasal 55 UU PTUN, yang menyatakan:**

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu ***sembilan puluh hari*** *terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*

2) **SEMA No. 2 Tahun 1991, bagian angka romawi V, butir 3, yang menyatakan:**

"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam ***Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya*** *dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut"*

3) **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, yang menyatakan:**

"Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 ***dihitung secara kasuistis sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan*** *oleh Keputusan tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya keputusan Tata Usaha Negara tersebut"*

Bahwa apabila dihitung 90 (sembilan puluh) hari dari tanggal 23 Desember 2024, maka PENGGUGAT dapat mengajukan gugatan terhadap objek sengketa paling telat pada tanggal 22 Maret 2025. Akan tetapi faktanya, PENGGUGAT baru mengajukan dan/atau mendaftarkan gugatan aquo di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 24 Oktober 2025. Dalam hal mana apabila **dicermati dan dihitung kembali rentang waktu dari tanggal 23 Desember 2024 (saat PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa) sampai dengan tanggal 24 Oktober 2025 (saat Gugatan**

aquo didaftarkan) adalah MENCAPAI WAKTU 306 (TIGA RATUS ENAM) HARI.

Artinya, pengajuan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT pada tanggal 24 Oktober 2025 tersebut diatas **telah MELAMPAUI batas waktu 90 (sembilan puluh) hari** sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PTUN Jo. SEMA No. 2 Tahun 1991 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 tersebut di atas.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah melewati batas waktu 90 (sembilan puluh) hari, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING.

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT hanya mengaku dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang (i.c. dalam posita halaman 10 butir 2)**, dengan hanya membuatkan laporan polisi pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tetapi bukti laporan polisi itu **sampai saat ini belum ada tindak lanjutnya, ARTINYA GUGATAN TERSEBUT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING, karena kalau hanya dengan laporan polisi belum mengurai** antara lain sebagai berikut:

- **Apakah benar SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH hilang ?**
- **Siapakah yang menghilangkan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH ?**
- **Dimana dan Kapan hilangnya sertipikat tersbut?**
- **Sudah berapa lama hilangnya?**

- **Apakah bukti laporan polisi ini atas kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH sudah ditemukan siapa TERSANGKAnya?**
- **Apakah bukti laporan polisi ini atas kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH sudah ada putusan pengadilannya?**
- **Bagaimana Hasil putusan pengadilan terhadap kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut?**
- **Apakah sudah berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) terhadap putusan pengadilan pidananya atas dugaan kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut?**
- **Apakah putusan pengadilan pidananya atas kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH, pelakunya sudah dieksekusi?**

Semuanya ini perlu pembuktian pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT LAPORAN POLISI SAJA kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan *a quo*, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti laporan polisi tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat laporan polisi saja yang belum ada putusan pidananya terhadap laporan polisi tersebut sampai dengan putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*). Karena **Surat Keterangan Hilang TIDAK BERFUNGSI SEBAGAI PENGGANTI DOKUMEN YANG HILANG.** Dengan demikian **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN AQUO.**

Berdasarkan uraian tersebut, jadi apakah mungkin sudah sekitar 25 tahun lamanya PENGGUGAT baru menyadari kalau sertipikatnya hilang, hal tersebut sangat mengada ada ada, karena berarti hanya dengan dasar surat kehilangan polisi tanggal 13 Februari 2023 kepada

Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG, PENGGUGAT mengajukan gugatan ini, padahal PENGGUGAT mengaku membeli tanah pada tahun 1998, tetapi membuat laporan polisi baru tahun 2023, berarti sudah 25 tahun baru lapor polisi yang tujuannya hanya untuk mengajukan gugatan ini, tanpa adanya bukti SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH. **Jadi GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN AQUO.**

Seharusnya bukti Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG, ditindaklanjuti terlebih dahulu sampai ada putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) dan bukti putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) tersebutlah yang dijadikan dasar untuk mengajugakan gugatan aquo. Hal ini membuktikan berarti **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATA AQUO.**

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT tidak mempunyai legal standing, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

4. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK.

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT halaman 9 butir 1 menerangkan dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan namun **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT hanya mengaku dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang (i.c. dalam posita halaman 10 butir 2)**, dengan hanya membuatkan laporan polisi pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tetapi bukti laporan polisi itu **sampai saat ini**

belum ada tindak lanjutnya, SEDANGKAN PENGGUGAT tidak menarik pihak JAMILAH selaku pemilik asli atas SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH, **seharusnya dalam gugatan PENGGUGAT melibatkan atau menarik JAMILAH selaku pihak PENGGUGAT 2 dalam menyusun gugatan aquo karena SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH, hal tersebut guna membuat terang kronologis kasus posisinya, apalagi telah dinyatakan dalam gugatan PENGGUGAT halaman 10 butir 2 kalau SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH hilang**, dengan bukti laporan polisi Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG, sehingga dengan tidak dilibatkannya JAMILAH selaku PENGGUGAT 2 dalam hal ini **menjadikan gugatan kurang pihak**, karena belum dibalik nama atas SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH. Oleh karenanya semakin jelas bahwa gugatan PENGGUGAT adalah KURANG PIHAK.

Oleh karena gugatan PENGGUGAT KURANG PIHAK sebagaimana tersebut diatas, terlebih lagi tidak membuat terang posita gugatan PENGGUGAT, terlebih lagi SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dinyatakan hilang, berdasarkan Surat Keterangan Hilang Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG. Perlu ditegaskan kembali bahwa berdasarkan Prosedur Operasional Standar Kepolisian Resort Kota Besar Semarang **Surat Keterangan Hilang TIDAK BERFUNGSI SEBAGAI PENGGANTI DOKUMEN YANG HILANG.**

Semuanya ini perlu pembuktian pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT SURAT KETERANGAN HILANG SAJA kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan a quo, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti surat keterangan hilang tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat surat keterangan hilang saja yang tidak berfungsi sebagai pengganti dokumen yang hilang. Terlebih lagi pemilik sertipikat asli yang bernama JAMILAH tidak ikut serta

sebagai PENGGUGAT dalam perkara ini, menjadikan perkara aquo menjadi KURANG PIHAK.

Seharusnya dengan adanya bukti Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG, yang belum ditindaklanjuti terlebih dahulu oleh PENGGUGAT untuk mengurus penerbitan sertifikat yang hilang tersebutlah yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan a quo, JAMILAH selaku pemilik awal yang belum dibalik nama sampai saat ini sertipikat SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH, maka JAMILAH harus turut serta sebagai pihak PENGGUGAT 2 dalam perkara aquo, guna untuk membuat terang kasus posisinya. Oleh karena JAMILAH TIDAK DIIKUT SERTAKAN SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO, MENJADIKAN GUGATAN PENGGUGAT MENJADI KURANG PIHAK, sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung antara lain:

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1642 K/PDT/2005:

> *"Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap* ***sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.****"*

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 78 K/SIP/1972:

> ***"Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak diterima.****"*

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1421 K/SIP/1972:

> *"Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah* ***karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan teteapi belum digugat****."*

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT kurang pihak, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

5. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA.*

Bahwa gugatan PENGGUGAT Error In persona karena dalam gugatan PENGGUGAT halaman 9 butir 1 menerangkan dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya kepemilikan atas tanah tersebut terdaftar di Kantor Pertanahan (TERGUGAT) masih atas nama JAMILAH, sebagaimana dimaksud dalam SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH. Terlebih lagi yang sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan namun **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT hanya mengaku dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang (i.c. dalam posita halaman 10 butir 2)**, dengan hanya membuatkan laporan polisi pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tetapi bukti laporan polisi itu **sampai saat ini belum ada tindak lanjutnya**, SEDANGKAN JAMILAH selaku pemilik asli atas SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH, seharusnya selaku PENGGUGAT, tidak mengajukan gugatan dalam perkara aquo, **sehingga disatu sisi JAMILAH selaku pemilik sertipikat tidak mengajukan gugatan, sedangkan disisi lain PENGGUGAT yang mengajukan gugatan hanya dengan dasar Akta Jual Beli saja, terlebih lagi SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dinyatakan hilang yang sampai saat ini belum ditemukan dan pelaku yang menghilangkan juga belum diketemukan**. **Oleh karena JAMILAH selaku pemilik sertipikat tidak mengajukan gugatan, dalam hal ini menjadikan gugatan *ERROR IN PERSONA***.

Oleh karena gugatan PENGGUGAT ***ERROR IN PERSONA*** sebagaimana tersebut diatas, terlebih lagi SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dinyatakan hilang, tetapi Surat Keterangan Hilang Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tersebut belum ditindaklanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus penerbitan sertifikat yang baru untuk menggantikan sertifikat yang hilang tersebut.

Semuanya ini perlu pembuktian pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT SURAT KETERANGAN HILANG

SAJA kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan a quo, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti laporan polisi tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat surat keterangan hilang saja yang belum ditindaklanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus seritifkat yang hilang tersebut sampai dengan terbitnya sertifikat yang baru untuk menggantikan sertifikat yang hilang. Terlebih lagi pemilik sertipikat asli yang bernama JAMILAH tidak ikut serta sebagai PENGGUGAT dalam perkara ini, menjadikan perkara aquo menjadi ***ERROR IN PERSONA.*** Sebagaimana dinyatakan dalam yurisprudensi sebagai berikut:

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977

"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT error in persona, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

6. GUGATAN PENGGUGAT MASIH PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA).*

A. Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT ngakunya dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang**, dengan hanya membuatkan surat keterangan hilang pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tetapi bukti surat keterangan hilang itu **sampai saat ini belum ditindak lanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus penerbitan sertifikat baru untuk menggantikan sertifikat yang lama.** Perlu ditegaskan kembali bahwa berdasarkan Prosedur

Operasional Standar Kepolisian Resort Kota Besar Semarang **Surat Keterangan Hilang TIDAK BERFUNGSI SEBAGAI PENGGANTI DOKUMEN YANG HILANG.**

Semuanya ini perlu pembuktian pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT SURAT KETERANGAN HILANG SAJA, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti laporan polisi tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat surat keterangan hilang saja yang belum ditindaklanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus penerbitan sertifikat pengganti sertifikat yang hilang. **JADI MASIH TERLALU PREMATUR dalam mengajukan gugatan PENGGUGAT a quo.**

Berdasarkan uraian tersebut, jadi apakah mungkin sudah sekitar 25 tahun lamanya PENGGUGAT baru menyadari kalau sertipikatnya hilang, hal tersebut sangat mengada ada ada, karena berarti hanya dengan dasar surat kehilangan polisi tanggal 13 Februari 2023 kepada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG PENGGUGAT mengajukan gugatan ini, padahal PENGGUGAT mengaku membeli tanah pada tahun 1998, tetapi membuat laporan polisi baru tahun 2023, berarti sudah 25 tahun baru lapor polisi yang tujuannya hanya untuk mengajukan gugatan ini, tanpa adanya bukti SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH. **JADI MASIH TERLALU PREMATUR PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan aquo.**

Seharusnya Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG, ditindaklanjut terlebih dahulu sampai ada putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) dan bukti putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) tersebutlah yang dijadikan dasar untuk mengajugakan gugatan aquo. **JADI MASIH TERLALU PREMATUR PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan aquo.**

B. Bahwa yang menjadi objek gugatan milik TERGUGAT II INTERVENSI 1 dalam perkara a quo adalah SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH.

Bahwa SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH diterbitkan oleh TERGUGAT sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (*due process of law)*.

Dalam hal mana asal-usul/riwayat kepemilikan TERGUGAT II INTERVENSI 1 atas tanah SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH yang diperoleh secara sah dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (*due process of law)*, yaitu sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 1 memperoleh SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) **berdasarkan Akta Jual Beli** No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tuti Wardhany, S.H.
- Bahwa SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 atas nama NURUL CHOTIMAH, **berasal dari alih media** SHGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022.
- Adapun PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) awalnya memperoleh SHGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022 tersebut atas dasar **PEMISAHAN dari SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020**, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
- Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam

Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020.

- Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB, yaitu :**

  1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro di Wilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

  2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna

Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991,** dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN

7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi

Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755 E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997.

12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas

2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997.

13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997.

14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997.

15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999,** dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia

Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998.

16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus **2001**, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh.

Bahwa oleh karena itu sebelum mengajukan gugatan terhadap objek sengketa (SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH) di atas, seharusnya **PENGGUGAT terlebih dahulu mengajukan gugatan** terhadap:

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September **1999**, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Atau setidak-tidaknya terhadap **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001** seluas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang

Jayametro. Akan tetapi kenyataannya PENGGUGAT justru langsung mengajukan gugatan terhadap objek sengketa (SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH) di atas, padahal sudah jelas-jelas objek sengketa (SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH) adalah berasal dari **pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang seharusnya digugat terlebih dahulu dan No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 tetap sah dan berharga sepanjang tidak ada yang membatalkannya. Terlebih lagi** SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB,** yaitu : HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 6, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 666, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061 dan HGB No. 2317 yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa**.

Bahwa dengan demikian, gugatan PENGGUGAT yang langsung mengajukan gugatan terhadap objek sengketa (SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH) di atas **tanpa terlebih dahulu mengajukan gugatan terhadap**:

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Seharusnya ke 16 sertipikat tersebut diatas diurai dalam posita gugatan PENGGUGAT untuk disertakan dalam pembatalan, tetapi hal ini tidak dilakukan sehingga ke 16 sertipikat tersebutpun masih tetap sah dan berharga atau setidak-tidaknya terhadap **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001** dapat dikategorikan sebagai **gugatan yang masih PREMATUR**.

TERLEBIH LAGI PENGGUGAT SESUNGGUHNYA SEBELUM MENGAJUKAN GUGATAN *A QUO* TIDAK PERNAH MENEMPUH UPAYA ADMINISTRATIF, SEHINGGA MENYEBABKAN GUGATAN A *QUO* PREMATUR

Bahwa di dalam gugatannya pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7, PENGGUGAT telah mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan PENGGUGAT baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 29 Juli 2025 berdasarkan Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025 tertanggal 25 Juli 2025. Bahwa kalaupun benar PENGGUGAT baru mengetahui objek sengketa berdasarkan Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/ 1545-33.100/ VII/2025 tertanggal 25 Juli 2025 tersebut, akan tetapi terhadap surat tersebut dan/atau terhadap objek sengketa yang baru diketahui berdasarkan surat tersebut, **PENGGUGAT tidak pernah menempuh upaya administratif terlebih dahulu kepada TERGUGAT** ataupun atasan TERGUGAT sebelum mengajukan gugatan *a quo*. PADAHAL gugatan sengketa Tata Usaha Negara **baru dapat**

diperiksa, **diputus dan diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara apabila seluruh upaya administratif telah ditempuh** sebelumnya. Artinya, **Pengadilan Tata Usaha Negara baru berwenang** untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara apabila **sebelumnya sudah ditempuh upaya administratif** yang tersedia. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam ketentuan sebagai berikut :

1) **Pasal 48 ayat (1) dan (2) UU No. 5 Tahun 1986**, yang berbunyi :

   "(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka ***sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia****.*

   (2) ***Pengadilan baru berwenang*** *memeriksa, memutus, dan menyelesai-kan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)* ***jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan****."*

2) **Pasal 76 ayat (3) UU No. 30 Tahun 2014**, yang berbunyi :

   "Dalam hal warga masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh atasan Pejabat, warga masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan"

3) **Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018**, yang berbunyi:

   *"****Pengadilan berwenang*** *menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan* ***setelah menempuh upaya administratif****"*

Bahwa adapun upaya administratif diajukan kepada Badan/Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menerbitkan/menetapkan objek Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan"

Bahwa upaya administratif itu sendiri terdiri atas **keberatan (administratif)** dan **banding (administratif)**. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :

a. keberatan; dan

b. banding"

Bahwa oleh karena PENGGUGAT terbukti tidak pernah menempuh upaya administratif baik itu keberatan administratif maupun banding administratif *incasu* **sebelum mengajukan gugatan aquo**, maka **beralasan hukum bagi Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard)***.

7. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL)*

Bahwa gugatan PENGGUGAT dalam perkara *aquo* mengalami kekaburan dan ketidakjelasan *(obscuur libel).* Adapun hal-hal yang menjadikan gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas, adalah sebagai berikut :

A. GUGATAN PENGGUGAT PADA HALAMAN 16 POINT 2 TENTANG GANTI KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL MENCAMPURADUKKAN HUKUM ACARA, DIMANA PENGGUGAT MEMASUKAN TUNTUTAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MERUPAKAN RANAH DAN KOMPETENSI PERADILAN UMUM (PENGADILAN NEGERI) KE DALAM GUGATAN TATA USAHA NEGARA (KUMULASI GUGATAN DALAM PERADILAN YANG BERBEDA TIDAK DIBENARKAN, *IN CASU* MENJADIKAN GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa setelah dicermati **gugatan PENGGUGAT pada angka 2 halaman 16 ternyata menguraikan tentang kerugian materiil dan immateriil** yang didalam dalil tersebut PENGGUGAT menyatakan mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 43.925.000.000,- (Empat Puluh Tiga Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 80.000.000.000,- (Delapan Puluh Miliar Rupiah) yang dalam hukum acara tata usaha negara **tidak boleh** mengurai tentang ganti rugi, tetapi hanya mengurai tentang tindakan administrasi suatu badan atau lembaga negara, karena mengenai ganti rugi tersebut sudah memasuki ranah Peradilan Umum.

Bahwa terhadap dalil kerugian materiil dan immateriil tersebut, tentunya Peradilan Tata Usaha Negara **tidak berwenang** untuk mengadili dan memutus tuntutan ganti kerugian dalam jumlah sebagaimana didalilkan PENGGUGAT, karena Peradilan Tata Usaha Negara **hanya** berwenang mengadili sengketa keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara semata yang bersifat kongkrit, individual dan final, **bukan** kerugian keperdataan yang bersifat kompensatoris. Artinya oleh karena PENGGUGAT meminta kerugian materil dan immaterial hal tersebut jelas menyangkut **absolut ranah perdata** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata.

Bahwa dengan demikian tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil sebagaimana diajukan PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga telah terjadi pencampuradukkan hukum acara, dimana PENGGUGAT memasukan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum yang merupakan ranah dan kompetensi Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) ke dalam gugatan Tata Usaha Negara.

Bahwa mencampuradukkan hukum acara tersebut mengakibatkan gugatan PENGGUGAT tidak termasuk dalam kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan PENGGUGAT tersebut menjadi kabur dan tidak jelas.

B. DALAM GUGATAN PENGGUGAT DALAM POSITA TIDAK MERUNUT SECARA RUNTUT URUTAN KRONOLOGIS ASAL USUL OBJEK SENGKETA, SEHINGGA MENGAKIBATKAN GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas karena dalam posita gugatan tidak menguraikan runtutan kronologis objek sengketa secara runtut sehingga kabur dan tidak jelas, dengan uraian yang menjadi objek gugatan milik TERGUGAT II INTERVENSI 1 dalam perkara aquo adalah sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 1 memperoleh SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) **berdasarkan Akta Jual Beli** No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tuti Wardhany, S.H.
- Bahwa SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 atas nama NURUL CHOTIMAH, **berasal dari alih media** SHGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022.
- Adapun PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) awalnya memperoleh SHGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022 tersebut atas dasar **PEMISAHAN dari SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020**, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
- Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 **berasal dari pemberian hak (pemisahan) atas tanah negara** bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020.

- Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB, yaitu :**

  1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

  2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna

Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN

7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi

Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755 E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997.

12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas

2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997.

13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997.

14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997.

15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999**, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum

dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998.

16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus **2001**, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh.

Seharusnya ke 16 sertipikat tersebut diatas juga dimasukkan dalam posita gugatan sebagai asal usul awal objek sengketa, jadi tidak cukup hanya mengurai objek sengketa saja, karena akan menjadikan ke 16 sertipikat tersebut tetap sah dan berharga berikut SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB tersebut. Disinilah gugatan PENGGUGAT menjadi kabur dan tidak jelas, yang mengakibatkan gugatan PENGGUGAT harus dinyatkan tidak dapat diterima.

Bahwa oleh karenanya sebelum mengajukan gugatan terhadap objek sengketa (SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH) di atas, seharusnya **PENGGUGAT terlebih dahulu mengajukan gugatan** terhadap:

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus **1989**, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999,** dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1999 luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus **2001**, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Atau setidak-tidaknya terhadap **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001** seluas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro. Akan tetapi kenyataannya PENGGUGAT justru langsung mengajukan gugatan terhadap objek sengketa (SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH) di atas, padahal sudah jelas-jelas objek sengketa (SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH) adalah berasal dari **pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang seharusnya digugat terlebih dahulu dan No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 tetap sah dan berharga sepanjang tidak ada yang membatalkannya. Artinya kalaupun -*quod non*- objek sengketa dinyatakan batal, tetapi induk sertipikat No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 tetap sah dan berharga sepanjang tidak ada yang membatalkannya, terlebih lagi** SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB,** yaitu : HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 6, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 666, HGB No.

670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061 dan HGB No. 2317 yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa**.

Dengan demikian gugatan PENGGUGAT tersebut **menjadi kabur dan tidak jelas**, yang mengakibatkan gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima.

C. ANTARA POSITA GUGATAN YANG SATU DENGAN POSITA YANG LAIN SALING BERTENTANGAN MENGAKIBATKAN GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa gugatan PENGGUGAT mengandung kekaburan dan ketidakjelasan serta pertentangan dalil (*obscuur libel)*, khususnya mengenai **waktu pertama kali PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa** yang diklaim tumpang tindih dengan SHM No. 01932 milik PENGGUGAT.

Bahwa dalam posita gugatan pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7, PENGGUGAT telah menyatakan sebagai berikut:

> "*Bahwa Penggugat baru mengetahui secara pasti adanya tumpang tindih sertipikat pada tanggal 25 Juli 2025, yang kemudian diterima melalui surat tercatat pada tanggal 29 Juli 2025, yaitu surat kantor wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025"*

Bahwa akan tetapi dalam posita gugatan PENGGUGAT pada angka romawi V, butir 6 halaman 10, pada pokoknya telah menyatakan *Penggugat mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik Penggugat berdasarkan surat no : B/lP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024 yang diterbitkan oleh Tergugat yang menyebutkan dalam objek milik Penggugat terdapat hak atas tanah lain sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa diatas (Objek sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat))*.

Bahwa ketidakjelasan dan pertentangan dalil gugatan PENGGUGAT tersebut mengakibatkan gugatan PENGGUGAT menjadi kabur, khususnya dalam menentukan *moment of knowing* (saat mengetahui objek sengketa), yang merupakan unsur esensial dalam perkara Tata Usaha Negara untuk menilai tenggang waktu pengajuan gugatan.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

D. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MENGURAIKAN ASAL USUL SHM No.01932 TANGGAL 24 MARET 1997 ATAS NAMA JAMILAH MENGAKIBATKAN GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini sudah sekitar 27 tahun masih belum dibalik nama, dan tiba tiba pada tahun 2023 ngakunya dalam gugatan PENGGUGAT tersebut hilang, jadi sekitar 25 tahun lamanya PENGGUGAT baru menyadari kalau sertipikatnya hilang, hal tersebut sangat mengada ada ada, karna berarti hanya dengan dasar surat kehilangan polisi tanggal 13 Februari 2023 PENGGUGAT mengajukan gugatan ini, padahal PENGGUGAT mengaku membeli tanah pada tahun 1998, tetapi membuat laporan polisi baru tahun 2023, berarti sudah 25 tahun baru lapor polisi yang tujuannya hanya untuk mengajukan gugatan ini.

Terlebih lagi dalam gugatan PENGGUGAT tidak menguraikan asal usul SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut, dari mana JAMILAH memperoleh tanah tersebut TIDAK DIJELASKAN dalam gugatan PENGGUGAT, *in casu* mengakibatkan asal usul kepemilikan tanah SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH menjadi KABUR DAN TIDAK JELAS.

Seharusnya dalam gugatan PENGGUGAT menguraikan asal usul terhadap SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH karena belum dibalik nama sampai sekarang, sehingga SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut menjadi kabur dan tidak jelas.

E. UPAYA BANDING ADMINISTRATIF YANG DITEMPUH PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI OBJEK.

Bahwa dalam posita gugatan pada angka romawi V, butir 6 halaman 10, PENGGUGAT telah menyatakan sebagai berikut:

"Bahwa pada tanggal 24 Juni 2025 Penggugat mengajukan Surat Keberatan kepada Tergugat atas diterbitkannya Objek Sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat) di atas Sertipikat Hak Milik No. 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, Luas ± 8785 M^2 atas nama Jamilah, tetapi Tergugat ***tidak memberikan tanggapan atas surat tersebut****"*

Kemudian dalam posita gugatan pada angka romawi V, butir 7 halaman 11, PENGGUGAT telah menyatakan sebagai berikut:

"Bahwa pada tanggal 15 Juli 2025 Penggugat mengajukan Banding Administratif kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah"

Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya tersebut mendalilkan telah mengajukan banding administratif kepada atasan TERGUGAT yaitu Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah, akan tetapi PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas dan tegas keputusan apa yang menjadi objek banding administratif tersebut. Sedangkan **TERGUGAT sendiri tidak pernah memberikan keputusan atas upaya keberatan administratif yang dilakukan PENGGUGAT**. Sehingga secara hukum tidak terdapat keputusan yang dapat dijadikan objek banding administratif sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 78 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyatakan:

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

Bahwa Pasal 78 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 tersebut secara jelas mensyaratkan bahwa **banding administratif hanya dapat diajukan apabila telah terdapat keputusan atas upaya keberatan**.

Bahwa dengan demikian, dalil PENGGUGAT yang menyatakan telah menempuh banding administratif menjadi tidak jelas, kabur, dan tidak berdasar hukum, karena banding administratif diajukan terhadap sesuatu yang secara yuridis tidak pernah ada.

Oleh karenanya gugatan PENGGUGAT telah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

F. URAIAN POSITA GUGATAN TIDAK DAPAT DIMENGERTI KARENA URAIAN LATAR BELAKANG KRONOLOGIS PERKARA YANG DIANGGAP MERUGIKAN PENGGUGAT TIDAK DIURAIKAN SECARA RUNTUT, SISTEMATIS DAN TIDAK JELAS ALUR CERITANYA.

Bahwa posita gugatan yang diuraikan oleh PENGGUGAT sangat sulit untuk dimengerti karena uraian dari kronologis terjadinya peristiwa yang dianggap merugikan PENGGUGAT juga tidak diceritakan secara jelas, runut dan sistematis dan tidak jelas alur cerita kronologisnya.

Bahwa kondisi gugatan PENGGUGAT yang demikian tersebut, jelas akan menimbulkan kesulitan bagi siapapun yang membacanya untuk memahami sesungguhnya alur cerita seperti apa yang didalilkan oleh PENGGUGAT di dalam gugatan *aquo*? dimana hubungan hukum PENGGUGAT dengan objek sengketa? dimana hubungan hukum PENGGUGAT dengan TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI 1? apa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI 1 yang dianggap merugikan PENGGUGAT ?

Bahwa adanya ketidakjelasan mengenai hal-hal tersebut di atas, secara nyata-nyata telah menjadikan gugatan PENGGUGAT tidak menentu arah yang akhirnya mengakibatkan kekaburan dalam gugatan PENGGUGAT tersebut, sehingga timbul pertanyaan bagi TERGUGAT II INTERVENSI 6 **sebenarnya apa yang ingin dicapai oleh PENGGUGAT ketika mengajukan gugatan ini ?**

Seharusnya, dalam menyusun suatu posita gugatan itu harus jelas ceritanya, sistematis, runut dan mudah dimengerti, menjelaskan posisi PENGGUGAT dan TERGUGAT, kemudian menjelaskan mengenai dasar objek sengketa secara jelas dan mudah dimengerti, lalu menjelaskan perbuatan apa yang dilakukan TERGUGAT dan perbuatan apa yang merugikan. Sehingga tidak mengakibatkan kekaburan dalam gugatan PENGGUGAT. Hal tersebut sebagaimana telah disinggung dalam doktrin hukum Mantan Hakim Agung Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek"*, Mandar Madju, Bandung 1997, halaman 17, yang menyatakan:

> *"Suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas"*

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

8. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERMATERAI SEHINGGA MELANGGAR UNDANG-UNDANG NO. 10 TAHUN 2020 TENTANG BEA MATERAI

Bahwa gugatan yang diajukan adalah merupakan sebuah dokumen tertulis yang berisi tuntutan hak-hak keperdataan yang memiliki nilai ekonomis didalamnya, oleh karenanya **gugatan *a quo* dikategorikan sebagai sebuah dokumen yang wajib dikenakan bea materai di dalam pengajuannya sehingga harus dibubuhi Materai.** Hal tersebut

sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) hurus a Undang-Undang No. 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai, yang berbunyi:

"(1) Bea Materai dikenakan atas :

a. Dokumen yang dibuat sebagai alat untuk ***menerangkan mengenai suatu kejadian yang bersifat perdata*****"**

Bahwa akan tetapi faktanya, dalam gugatan ini ternyata PENGGUGAT tidak membubuhi gugatannya dengan Materai pada bagian halaman terakhir. **Padahal seharusnya suatu gugatan yang berisi tuntutan hak yang memiliki nilai ekonomis wajib dibubuhi Materai**. Hal ini sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf a UU tentang Bea Materai tersebut di atas.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT tidak dibubuhi Materai, dengan demikian secara nyata-nyata gugatan *a quo* telah melanggar ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf a UU No. 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai. Dari dan oleh karenanya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Bahwa berdasarkan eksepsi-eksepsi :

1. **GUGATAN PENGGUGAT MASUK DALAM KOMPETENSI ABSOLUT PERADILAN UMUM (PENGADILAN NEGERI)**
2. **GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA (*EXCEPTIO TEMPORIS)***
3. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING.**
4. **GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK.**
5. **GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*.**
6. **GUGATAN PENGGUGAT MASIH PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA)***
7. **GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL)***
8. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERMATERAI SEHINGGA MELANGGAR UNDANG-UNDANG NO. 10 TAHUN 2020 TENTANG BEA MATERAI**

Maka eksepsi-eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI 1 tersebut adalah tepat dan beralasan menurut hukum, oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha

Negara Semarang tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut materi gugatan PENGGUGAT, dan selanjutnya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard).*

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan pada bagian dalam Eksepsi mohon agar dimasukkan pada bagian dalam Pokok Perkara sebagai satu kesatuan yang integral dan tidak dapat dipisahkan (*mutatis mutandis*);
2. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 1 **menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT**, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT II INTERVENSI 1.
3. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 1 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada angka III butir 1 s/d butir 4 halaman 6, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

   "PENGGUGAT adalah pemegang sah SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997, Gambar Situasi No. 02516/1996, luas 8.785 M^2 atas nama Jamilah yang telah dibeli PENGGUGAT berdasarkan AJB No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dibuat dihadapan Titi Ananingsih Soegiarto, S.H. yang tumpang tindih dengan Objek Sengketa perkara a quo"

   "PENGGUGAT merasa dirugikan atas terbitnya objek sengketa 1 s/d 24 di atas SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997 milik PENGGUGAT oleh TERGUGAT, sehingga PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan maupun mengambil hasil dari tanah milik PENGGUGAT"

   "PENGGUGAT tidak pernah menjual, menggadaikan atau mengalihkan dalam bentuk apapun kepada orang lain atas tanah SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah yang telah dibeli PENGGUGAT"

   Bahwa dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tersebut di atas sama sekali tidak berdasar hukum, dengan alasan:

A. TANAH OBJEK SENGKETA *A QUO* (SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH) ADALAH MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 1

Bahwa dari 24 objek sengketa dalam perkara *a quo* terdapat objek sengketa yang merupakan milik TERGUGAT II INTERVENSI 1, yaitu: SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH diterbitkan oleh TERGUGAT sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (*due process of law)*.

Dalam hal mana asal-usu/riwayat kepemilikan TERGUGAT II INTERVENSI 1 atas tanah SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH yang diperoleh secara sah dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (*due process of law)*, yaitu sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 1 memperoleh SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) **berdasarkan Akta Jual Beli** No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tuti Wardhany, S.H.
- Bahwa SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 atas nama NURUL CHOTIMAH, **berasal dari alih media** SHGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022.
- Adapun PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) awalnya memperoleh SHGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022 tersebut atas dasar **PEMISAHAN dari SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020**, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
- Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 **berasal dari pemberian hak (pemisahan) atas tanah negara**

bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020.

- Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB, yaitu :**

  1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

  2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang

Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat

Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN

7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak

atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755 E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997.

12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

    Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997.

13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997.

14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997.

15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999**, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah

Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998.

16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus **2001**, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh.

Bahwa berdasarkan riwayat kepemilikan tanah di atas, dapat dipastikan dengan jelas bahwa SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH diterbitkan dengan asal muasal tanah yang jelas. Oleh karenanya terbukti kalau TERGUGAT II INTERVENSI 1 adalah **satu-satunya pemilik yang sah atas tanah *aquo*** dengan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH yang diperoleh secara sah dan sesuai dengan prosedur hukum *(due process of law)*.

Terlebih lagi objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 1 berasal dari **sertipikat No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang merupakan hasil dari PENGGABUNGAN penggabungan dari 16 (enam belas) SHGB** (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**

Bahwa oleh karena penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH telah sesuai dengan prosedur hukum, maka PENGGUGAT tidak beralasan mendalilkan mengalami kerugian sebagai akibat diterbitkannya SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL

CHOTIMAH, karena SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

B. SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 1 MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN YANG SAH DAN PALING KUAT.

Bahwa SHGB milik TERGUGAT II INTERVENSI 1 merupakan **bukti kepemilikan yang sah dan terkuat**. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

> ***"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya****, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"*

Bahwa dengan demikian, pendaftaran objek tanah *a quo* menjadi SHGB atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 1 **telah menjamin kepastian hukum dari Pemerintah bagi TERGUGAT II INTERVENSI 1 atas kepemilikan objek tanah *a quo***. Hal tersebut sesuai Pasal 19 (1) UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi :

> *"untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah"*

C. SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH DIPEROLEH TERGUGAT II INTERVENSI 1 DARI PT. BUKITSEMARANG JAYAMETRO (TERGUGAT II INTERVENSI 6) BERDASARKAN AKTA JUAL BELI NO. 1691/2024

TANGGAL 18 Juli 2024 YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT Tuti Wardhany, S.H.

Bahwa oleh karenanya perolehan TERGUGAT II INTERVENSI 1 atas tanah SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH telah **sah dan sesuai prosedur hukum *(due process of law)*** karena telah sesuai dengan ketentuan :

1) Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

   "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"

2) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 544 K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "Berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961, setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setidak-tidaknya, dihadapan kepala desa yang bersangkutan"

3) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "*Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli"*

Adapun Akta Jual Beli No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H. tersebut adalah merupakan **AKTA OTENTIK yang memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan :

1) Pasal 1 angka 4 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi:

   "Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satua Rumah Susun"

2) Pasal 165 H.I.R., yang berbunyi:

   "Akte otentik, yaitu suatu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak dari padanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut di dalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahaja; tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubung dengan pokok dalam akte itu"

3) Pasal 1868 KUHPerdata, yang berbunyi:

   "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat"

4) Pasal 1870 KUHPerdata, yang berbunyi:

   "Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, ***suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya****"*

5) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 937 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972, yang kaidah hukumnya berbunyi:

   "Suatu Akta Perjanjian Jual Beli yang dilaksanakan dihadapan seorang Pejabat Pembuatan Akta Tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961 ***dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna****"*

D. TERGUGAT II INTERVENSI 1 ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG HARUS MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM ATAS TANAH OBJEK *A QUO* (SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH)

Bahwa sebagaimana diuraikan di atas, oleh karena perolehan TERGUGAT II INTERVENSI 1 atas tanah SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH berdasarkan Akta Jual Beli No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H. adalah telah sah dan sesuai prosedur hukum *(due process of law)*, maka **TERGUGAT II INTERVENSI 1 harus dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik.**

Adapun yang dimaksud dengan pembeli beritikad baik berdasarkan **SEMA No. 4 Tahun 2016** (bagian huruf B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum, butir 4), adalah sebagai berikut:

*"4. **Mengenai pengertian pembeli beriktikad baik** sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :*

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut :

*a. **Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan** yaitu :*

- *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;*
- ***Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997** atau;*

- *Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :*
  - *dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);*
  - *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*
- *Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;*

b. *Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :*
   - *Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;*
   - *Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;*
   - *Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;*
   - *Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat"*

Bahwa oleh karena TERGUGAT II INTERVENSI 1 dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik, maka **TERGUGAT II INTERVENSI 1 harus mendapat perlindungan hukum** atas tanah SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH. Hal ini sesuai dengan ketentuan:

1) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual-beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah"

2) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi"

3) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum"

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tersebut tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak.

4. **SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 1 MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN YANG JAUH LEBIH DAHULU TERBIT ATAU LEBIH TUA DARIPADA SERTIPIKAT MILIK PENGGUGAT.**

Bahwa adapun bukti kepemilikan **SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 1,** lebih tua atau lebih dahulu diterbitkan kebanding sertipikat milik PENGGUGAT, dengan uraian sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 1 memperoleh SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) **berdasarkan Akta Jual Beli** No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tuti Wardhany, S.H.
- Bahwa SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 atas nama NURUL CHOTIMAH, **berasal dari alih** media SHGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022.
- Adapun PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) awalnya memperoleh SHGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022 tersebut atas dasar **PEMISAHAN dari SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020**, dengan Surat Ukur No.

2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

- Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 **berasal dari pemberian hak (pemisahan) atas tanah negara** bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020.
- Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB, yaitu :**
  1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN.
  2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan

Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB)

Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993,** dengan Gambar Situasi No. 5755 E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997.

12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam

Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997.

13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997.

14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997.

15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999**, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998.

16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus **2001**, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh.

Yang mana sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa. JADI asal usul objek sengjeta milik TERGUGAT II INTERVENSI 1 diatas **LEBIH DAHULU DITERBITKAN ATAU LEBIH TUA dari pada** sertipikat milik PENGGUGAT. **karena asal usul kepemilikan objek sengketa berasal dari sejak tahun 1990, tahun 1991, tahun 1993 sebagaimana terurai tersebut diatas. Artinya** objek sengketa **(SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 1)** di atas **JAUH LEBIH DAHULU ATAU LEBIH TUA, karena** objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 1 berasal dari **sertipikat No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang merupakan hasil dari PENGGABUNGAN penggabungan dari 16 (enam belas) SHGB** (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) dalam hal mana **dari sertipikat yang lebih tua atau lebih dahulu sebagaimana tersebut diatas**, jika dibandingkan dengan sertipikat milik PENGGUGAT yang baru terbit tahun 1997, oleh karenanya objek sengketa (SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 1) di atas yang sah dan berkekuatan hukum dan yang paling kuat karena terbitnya yang terlebih dahulu, hal tersebut sesuai dengan:

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung 976 K/Pdt/2015, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat otentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum"

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 143 PK/Pdt/2016 tanggal 19 Mei 2016, yang kaidah hukumnya menyatakan:

*"**Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu**"*

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung 5/Yur/Pdt/2018, yang kaidah hukumnya menyatakan:

*"**Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, di mana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu**."*

Oleh karena objek sengketa jauh lebih dahulu atau jauh lebih tua daripada sertipikat milik PENGGUGAT, maka sudah seharusnya gugatan PENGGUGAT harus ditolak untuk seluruhnya.

5. **LETAK TANAH ATAS SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 1 BEDA LOKASI ATAU BEDA LETAK DENGAN SERTIPIKAT MILIK PENGGUGAT.**

Bahwa adapun Letak Tanah Atas SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 1 Beda Lokasi Atau Beda Letak Dengan Sertipikat Milik PENGGUGAT, karena di dalam gugatannya telah mendalilkan pada tanggal 1 Oktober 2024 PENGGUGAT telah melakukan pengukuran bidang tanah miliknya berdasarkan SHM No. 01932 untuk menerbitkan sertipikat yang baru (sertipikat pengganti), karena sertipikat yang lama telah hilang.

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut justru menimbulkan pertanyaan besar: apakah benar lokasi bidang tanah yang dimohon pengukuran oleh PENGGUGAT untuk menerbitkan sertipikat pengganti tersebut adalah benar lokasi objek tanah SHM No. 01932 atau tidak ???

Bahwa sejak SHM No. 01932 atas nama Jamilah diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997 dan dialihkan kepada PENGGUGAT pada tahun 1998 berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998, PENGGUGAT **tidak pernah melakukan penguasaan fisik, pemanfaatan, penggunaan, penataan batas, ataupun permohonan pelayanan pertanahan apapun dan tidak pernah balik nama atas** SHM No. 01932 atas nama Jamilah tersebut selama ± 26 (dua puluh enam) tahun.

Bahwa sikap pasif PENGGUGAT selama kurun waktu ± 26 (dua puluh enam) tahun tersebut menyebabkan PENGGUGAT **tidak mengetahui secara pasti letak, batas, dan luas bidang tanah SHM No. 01932**, sehingga PENGGUGAT sendiri tidak dapat memastikan bahwa bidang tanah yang diukur pada tahun 2024 adalah objek yang sama dengan SHM No. 01932, sehingga PENGGUGAT berasumsi tanahnya tumpang tindih. Padahal tanah milik PENGGUGAT ditempat yang berbeda.

Bahwa konsekuensi dari penelantaran tanah salah satunya adalah **ketidakpastian letak objek**, sehingga kesalahan identifikasi objek pada saat permohonan pengukuran menjadi sangat mungkin terjadi. Oleh karenanya, temuan indikasi tumpang tindih pada tahun 2024 **LEBIH DISEBABKAN KESALAHAN DALAM PENUNJUKAN LOKASI oleh PENGGUGAT**.

Bahwa PENGGUGAT mengklaim seolah-olah tumpang tindih baru terjadi ketika dilakukan pengukuran pada Oktober 2024. Padahal, jika benar lokasi objek SHM No. 01932 berada di atas bidang tanah milik PENGGUGAT II INTERVENSI 1, **maka seharusnya indikasi tumpang tindih sudah muncul sejak tahun 2001, 2020 dan 2022, dengan uraian sebagai berikut:**

a. **Sejak tahun 2001**, ketika TERGUGAT II INTERVENSI 6 melakukan penggabungan 16 (enam belas) HGB yaitu HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 6, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 666, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061 dan HGB No. 2317 menjadi HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro.
b. **Sejak tahun 2020**, ketika TERGUGAT II INTERVENSI 6 melakukan pemecahan/pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 7784/ Meteseh tanggal 25 September

2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

c. **Sejak tahun 2022**, ketika TERGUGAT II INTERVENSI 6 melakukan pemecahan/ pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 08026/Meteseh tanggal 23 Mei 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 09/05/2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

d. **Sejak tahun 2022**, ketika TERGUGAT II INTERVENSI 6 melakukan pemecahan/ pemisahan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro menjadi 20 (dua puluh) bidang HGB, yang mana salah satunya adalah HGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03637/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 72 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro. Dalam hal mana terhadap HGB No. 8079/Meteseh saat ini telah beralih kepada Nurul Chotimah (TERGUGAT II INTERVENSI 1) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

Berdasarkan uraian tersebut, karena PENGGUGAT tidak mengetahui letak tanah miliknya karena sudah lama ditelantarkan, hal ini membuktikan bahwa objek sengketa **TIDAK TUMPANG TINDIH** dengan sertipikat milik PENGGUGAT, tetapi PENGGUGAT yang salah melakukan penunjukan terhadap tanah tersebut, menjadikan tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 ditunjuk oleh PENGGUGAT, **PADAHAL LETAK TANAH YANG BERBEDA**.

6. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 1 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV butir 1 dan butir 5 halaman

7 serta butir 12 dan butir 14 halaman 9, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

"Penggugat adalah pemilik hak atas tanah yang sah berdasarkan SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997, Gambar Situasi No. 02516/1996 luas 8.785 M^2.

"Objek sengketa aquo (KTUN) tidak pernah diberitahukan kepada PENGGUGAT, tidak ada surat pemberitahuan, tembusan atau pengumuman kepada pihak yang berkepentingan"

"Penerbitan 24 objek sengketa yang tumpang tindih dengan SHM mlik PENGGUGAT adalah cacat prosedur dan kewenagan, karena dilakukan tanpa penelitian riwayat tanah, pemeriksaan lapangan yang memadai serta pemberitahuan kepada PENGGUGAT sebagai pemilik SHM yang sah"

"Penerbitan 24 objek sengketa di atas tanah SHM milik Penggugat telah menciptakan dualisme kepemilikan, menghilangkan kepastian hukum bagi PENGGUGAT, menimbulkan sengketa fisik dan administratif serta menurunkan nilai ekonomi tanah dan peluang pemanfaatannya"

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak benar dan mengada-ada belaka** karena penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH yang dilakukan oleh TERGUGAT telah sesuai dengan prosedur hukum yang benar, dengan uraian sebagai berikut:

A. SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH diterbitkan oleh Badan/Pejabat yang berwenang

Bahwa SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH (TERGUGAT II INTERVENSI 1) diterbitkan dan ditandatangani oleh TERGUGAT sesuai dengan kewenangannya

berdasarkan Pasal 17 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN No. 5 Tahun 2025, yang berbunyi:

"*Dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, Buku Tanah dan Sertipikat ditandatangani oleh kepala Kantor Pertanahan*"

B. Penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH telah sesuai prosedur hukum (*due process of law)*

1) **Terkait proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH**

Bahwa SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH dalam proses penerbitannya sudah melalui tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi:

- Penetapan batas bidang tanah;
- Pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
- Pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah; dan
- Pembuatan surat ukur.

Bahwa hal tersebut di atas terbukti dengan adanya/terbitnya surat ukur yang terdapat di dalam sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI 1.

Bahwa kemudian, didalam surat ukur itu sendiri jelas telah menyebutkan bahwa tanda-tanda batas tanah objek *aquo* adalah berupa patok-patok beton yang berdiri diatas tanah objek aquo dan telah sesuai dengan Pasal 21 Jo. Pasal 22 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan adanya surat ukur, jelas telah membuktikan bahwa proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan

pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur sudah dilaksanakan sesuai ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 14, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 22 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 35 ayat (1), Pasal 80 dan Pasal 81 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH (TERGUGAT II INTERVENSI 1) sama sekali tidak berdasar.

2) **Terkait proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH**

Bahwa SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH berasal dari alih media SHGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022. Kemudian SHGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022 merupakan pemecahan/pemisahan dari SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro. Dan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 berasal dari pemecahan/pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Bahwa adapun TERGUGAT II INTERVENSI 1 memperoleh SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH adalah berasal dari jual beli antara TERGUGAT II

INTERVENSI 1 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTERVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

Bahwa dengan adanya SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta **Akta Jual Beli No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H**, yang merupakan bagian dari warkah penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH hal tersebut telah membuktikan bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa telah melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis serta pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85 dan Pasal 87 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH sama sekali tidak berdasar.

3) **Terkait proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH**

Bahwa setelah proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur dilaksanakan dengan hasil berupa data fisik (Peta Bidang, Surat Ukur) dan kemudian proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis dilaksanakan diantaranya terhadap

SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta Akta Jual Beli No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H yang menjadi dasar penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH selanjutnya TERGUGAT menerbitkan objek sengketa a quo (SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH).

Bahwa oleh karenanya proses pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH telah sesuai dengan ketentuan:

- Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 88 dan Pasal 91 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH sama sekali tidak berdasar.

C. Penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH TIDAK CACAT SUBSTANSI

Bahwa oleh karena data fisik dan data yuridis yang terdapat di SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH adalah sesuai, baik itu dari segi subjek, objek, luas sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dipastikan bahwa SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH TIDAK bertentangan dengan Pasal 14, Pasal 18 ayat (3), Pasal 31 ayat (1) dan (2), Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 24 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, maka proses/tahapan sebelum dan sesudah TERGUGAT menerbitkan SHGB NIB 11.01.000008659.0,

luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH telah ditempuh seluruhnya sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

7. Bahwa di dalam gugatan PENGGUGAT pada angka romawi V, butir 2 s/d butir 4 halaman 10 pada pokoknya telah menyatakan :

   "Pada tanggal 13 Februari 2023 PENGGUGAT telah melaporkan ke Polrestabes Semarang atas kehilangan SHM No. 01932 milik PENGGUGAT dengan bukti tanda lapor No. SKTL/435/II/2023/Res Tbs/ Smg/Polda Jateng untuk dipergunakan sebagai dasar penerbitan sertipikat baru"

   "Pada tanggal 1 Oktober 2024 PENGGUGAT mengajukan permohonan pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah pada Tergugat untuk menerbitkan SHM No. 01932 yang baru"

   "Pada tanggal 18 Oktober 2024 Penggugat menerima Berita Acara Pengukuran atas tanah SHM No. 01932 yang berisi bahwa setelah dilakukan pengukuran dan pengolahan data hasil ukur bidang tanah sesuai dengan penunjukan pemohon bidang tanah terindikasi tumpang tindih"

   Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa pada tanggal 1 Oktober 2024 PENGGUGAT telah melakukan pengukuran bidang tanah miliknya berdasarkan SHM No. 01932 untuk menerbitkan sertipikat yang baru (sertipikat pengganti), karena sertipikat yang lama telah hilang.

   Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut justru menimbulkan pertanyaan besar: apakah benar lokasi bidang tanah yang dimohon pengukuran oleh PENGGUGAT untuk menerbitkan sertipikat pengganti tersebut adalah benar lokasi objek tanah SHM No. 01932 ???

   Bahwa sejak SHM No. 01932 atas nama Jamilah diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997 dan dialihkan kepada PENGGUGAT pada tahun 1998 berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998, PENGGUGAT **tidak pernah melakukan penguasaan fisik, pemanfaatan, penggunaan, penataan batas, ataupun permohonan pelayanan pertanahan apapun**

terhadap SHM No. 01932 atas nama Jamilah tersebut selama ± 26 (dua puluh enam) tahun.

Bahwa sikap pasif PENGGUGAT selama kurun waktu ± 26 (dua puluh enam) tahun tersebut menyebabkan PENGGUGAT **tidak mengetahui secara pasti letak, batas, dan luas bidang tanah SHM No. 01932**, sehingga PENGGUGAT sendiri tidak dapat memastikan bahwa bidang tanah yang diukur pada tahun 2024 adalah objek yang sama dengan SHM No. 01932.

Bahwa tanah yang **tidak dimanfaatkan, tidak dikuasai secara fisik, dan tidak dipelihara** sebagaimana dilakukan oleh PENGGUGAT termasuk dalam kategori **tanah terlantar** sebagaimana dimaksud dalam:

a. Pasal 6 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berbunyi:

   "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial"

b. Pasal 27 huruf a UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berbunyi:

   "Hak milik hapus bila:

   a. tanahnya jatuh kepada Negara:

   1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;

   2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;

   *3. **karena ditelantarkan**;*

   4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2)"

c. Pasal 5 ayat (1) PP No. 20 Tahun 2021, tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Terlantar, berbunyi:

   *"**Tanah yang telah terdaftar** atau belum terdaftar yang sengaja **tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara, menjadi objek penertiban Tanah Terlantar.**"*

d. Pasal 10 ayat (2) Permen ATR/Kepala BPN No. 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan Dan Tanah Terlantar, berbunyi:

*"**Tanah hak milik** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a **menjadi objek Penertiban Tanah Terlantar jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara** sehingga dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak dan menjadi wilayah perkampungan"*

Bahwa konsekuensi dari penelantaran tanah salah satunya adalah **ketidakpastian letak objek**, sehingga kesalahan identifikasi objek pada saat permohonan pengukuran menjadi sangat mungkin terjadi. Oleh karenanya, temuan indikasi tumpang tindih pada tahun 2024 **lebih disebabkan oleh salah penunjukan lokasi oleh PENGGUGAT**, bukan karena cacat administrasi pada SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH.

Bahwa PENGGUGAT mengklaim seolah-olah tumpang tindih baru terjadi ketika dilakukan pengukuran pada Oktober 2024. Padahal, jika benar lokasi objek SHM No. 01932 berada di atas SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH, **maka seharusnya indikasi tumpang tindih sudah muncul sejak tahun 2001, 2020 dan 2022, dengan uraian sebagai berikut:**

a. **Sejak tahun 2001**, ketika PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) melakukan penggabungan 16 (enam belas) HGB yaitu HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 6, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 666, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061 dan HGB No. 2317 menjadi HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro.
b. **Sejak tahun 2020**, ketika PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) melakukan pemecahan/pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No.

154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

c. **Sejak tahun 2022**, ketika PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) melakukan pemecahan/pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 09/05/2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

d. **Sejak tahun 2022**, ketika PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) melakukan pemecahan/pemisahan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro menjadi 20 (dua puluh) bidang salah satunya adalah HGB No. 8079.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8079/Meteseh saat ini telah beralih kepada Nurul Chotimah (TERGUGAT II INTERVENSI 1) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

Bahwa seluruh proses pemecahan/pemisahan tersebut **telah melalui prosedur hukum yang benar** yaitu salah satunya adalah melakukan penetapan batas dan pengukuran kembali. Hal ini sesuai dengan Pasal 42 ayat (1) Jo. Pasal 134 ayat (2) Permen Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Pasal 42 ayat (1), menyatakan:

"Apabila terjadi penggabungan, pemisahan atau pemecahan bidang-bidang tanah yang telah terdaftar, maka dilakukan penetapan batas dan pengukuran kembali."

Pasal 134 ayat (2), menyatakan:

"Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah yang dipisahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pengukuran."

Bahwa apabila benar terdapat objek SHM No. 01932 di atas lokasi yang sama (SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH), maka sejak tahun 2001, 2020 atau 2022 sudah seharusnya terdeteksi adanya tumpang tindih, karena prosedur penerbitan sertipikat tersebut **tidak mungkin dilakukan tanpa pemeriksaan lapangan** oleh petugas ukur. Namun faktanya, penerbitan:

a. SHGB No. 2318/Meteseh pada tahun 2001;
b. SHGB No. 7784/Meteseh pada tahun 2020;
c. SHGB No. 08026/Meteseh pada tahun 2022; dan
d. 20 (dua puluh) bidang SHGB No. 8079 s/d 8098 pada tahun 2022

Seluruhnya berjalan dengan lancar, tanpa ada keberatan dari pihak manapun termasuk PENGGUGAT dan diterbitkan tanpa catatan tumpang tindih.

Bahwa fakta tersebut merupakan bukti kuat bahwa antara SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH dengan SHM No. 01932 milik PENGGUGAT tidak terdapat tumpang tindih.

Bahwa dengan demikian, klaim tumpang tindih yang didalilkan PENGGUGAT tidak rasional karena tidak didukung dengan penguasaan fisik dan kepastian lokasi objek SHM No. 01932, justru muncul akibat kesalahan penunjukan lokasi oleh PENGGUGAT sendiri.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka dalil PENGGUGAT mengenai adanya tumpang tindih tersebut adalah tidak berdasar, inkonstitusional, dan harus ditolak.

8. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 1 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada huruf B, angka romawi I, butir 1 halaman 11 sampai butir 5 halaman 13, yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

"Tindakan TERGUGAT yang menerbitkan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, yaitu:

- *Pasal 18 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:*

  Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan

- *Pasal 31 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:*

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

  (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat(1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

- *Pasal 45 huruf (a) PP No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:*

  Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak jik salah satu syarat tidak dipenuhi

- *Pasal 24 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:*
  - *(1) Pengukuran bidang tanah dilaksanakan dengan cara terrestrial, fotogrametrik, atau metoda lainnya.*
  - *(2) Prinsip dasar pengukuran bidang tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan.*

Sehingga penerbitan objek sengketa yang didalamnya terdapat tanah milik Penggugat harus dibatalkan"

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak berdasar dan mengada-ada belaka sehingga harus ditolak**, dengan alasan sebagai berikut:

A. SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH diterbitkan oleh Badan/Pejabat yang berwenang

Bahwa SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH (TERGUGAT II INTERVENSI 1) diterbitkan dan ditandatangani oleh TERGUGAT sesuai dengan kewenangannya berdasarkan Pasal 17 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN No. 5 Tahun 2025, yang berbunyi:

"*Dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, Buku Tanah dan Sertipikat ditandatangani oleh kepala Kantor Pertanahan*"

B. Penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat

atas nama NURUL CHOTIMAH telah sesuai prosedur hukum (*due process of law)*

1) **Terkait proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH**

   Bahwa SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH dalam proses penerbitannya sudah melalui tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi:

   - Penetapan batas bidang tanah;
   - Pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
   - Pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah; dan
   - Pembuatan surat ukur.

   Bahwa hal tersebut di atas terbukti dengan adanya/terbitnya surat ukur yang terdapat di dalam sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI 1.

   Bahwa kemudian, didalam surat ukur itu sendiri jelas telah menyebutkan bahwa tanda-tanda batas tanah objek *aquo* adalah berupa patok-patok beton yang berdiri diatas tanah objek aquo dan telah sesuai dengan Pasal 21 Jo. Pasal 22 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

   Bahwa dengan adanya Surat Ukur, jelas telah membuktikan bahwa proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur sudah dilaksanakan sesuai ketentuan sebagai berikut:

   - Pasal 14, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 22 PP No. 24 Tahun 1997.
   - Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 35 ayat (1), Pasal 80 dan Pasal 81 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH (TERGUGAT II INTERVENSI 1) sama sekali tidak berdasar.

2) **Terkait proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH.**

Bahwa SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH berasal dari alih media SHGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022. Kemudian SHGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022 merupakan pemecahan/pemisahan dari SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro. Dan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 berasal dari pemecahan/pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Bahwa adapun TERGUGAT II INTERVENSI 1 memperoleh SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH adalah berasal dari jual beli antara TERGUGAT II INTERVENSI 1 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTEVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

Bahwa dengan adanya SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta **Akta Jual Beli No. 1691/2024 tanggal 18**

Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H, yang merupakan bagian dari warkah penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH hal tersebut telah membuktikan bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa telah melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis serta pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85 dan Pasal 87 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH sama sekali tidak berdasar.

3) **Terkait proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH.**

Bahwa setelah proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur dilaksanakan dengan hasil berupa data fisik (Peta Bidang, Surat Ukur) dan kemudian proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis dilaksanakan diantaranya terhadap SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta Akta Jual Beli No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H yang menjadi dasar penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH selanjutnya TERGUGAT menerbitkan objek sengketa a quo (SHGB NIB

11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH).

Bahwa oleh karenanya proses pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH telah sesuai dengan ketentuan:

- Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 88 dan Pasal 91 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH sama sekali tidak berdasar.

C. Penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH TIDAK CACAT SUBSTANSI

Bahwa oleh karena data fisik dan data yuridis yang terdapat di SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH adalah sesuai, baik itu dari segi subjek, objek, luas sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dipastikan bahwa SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH TIDAK bertentangan dengan Pasal 14, Pasal 18 ayat (3), Pasal 31 ayat (1) dan (2), Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 24 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, pendaftaran objek tanah *aquo* menjadi SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH adalah demi untuk **menjamin kepastian hukum dari Pemerintah bagi TERGUGAT II INTERVENSI 1 atas kepemilikan objek tanah *aquo***. Hal tersebut sesuai Pasal 19 (1) UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA, yang berbunyi :

"untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah"

Dan Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

"Pendaftaran tanah bertujuan:

a. *untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;*
b. *untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;*
c. *untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan"*

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka **dalil gugatan PENGGUGAT pada butir ini tidak berdasar dan harus ditolak**.

9. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 1 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi II, butir 1 halaman 13 s/d halaman 16, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

"Selain melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, penerbitan objek sengketa juga telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik, yaitu:

1) ***Asas Kepastian Hukum**, dimana TERGUGAT seharusnya sebelum menerbitkan objek sengketa terlebih dahulu meneliti persyaratan administratif dan substantif, salah satunya pengukuran dan pemetaan. Akan tetapi kenyataannya TERGUGAT tidak melakukan penelitian dan pengukuran, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum atas status kepemilikan tanah milik Penggugat.*
2) ***Asas Kecermatan dan Profesionalitas**, penerbitan objek sengketa oleh TERGUGAT dilakukan tanpa kecermatan dan penelitian mendalam, padahal objek tersebut merupakan bagian dari SHM No 01932 tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah.*

Oleh karena itu, tindakan Tergugat bertentangan dengan asas kecermatan dan asas profesionalitas.

Oleh karena penerbitan objek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka patut untuk dinyatakan batal atau tidak sah"

Bahwa **penolakan** tersebut dikarenakan dalil gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak berdasar dan harus ditolak**, dengan alasan sebagai berikut:

A. SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH DITERBITKAN OLEH TERGUGAT TELAH SESUAI DENGAN ASAS KEPASTIAN HUKUM

Bahwa penerbitan objek sengketa (SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH) oleh TERGUGAT telah meliputi tahapan pengumpulan dan pemeriksaan data fisik dan data yuridis sebagai berikut:

1) **Terkait proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH**

Bahwa SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH dalam proses penerbitannya sudah melalui tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi:

- Penetapan batas bidang tanah;
- Pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
- Pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah; dan
- Pembuatan surat ukur.

Bahwa hal tersebut di atas terbukti dengan adanya/terbitnya surat ukur yang terdapat di dalam sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI 1.

Bahwa kemudian, didalam surat ukur itu sendiri jelas telah menyebutkan bahwa tanda-tanda batas tanah objek *aquo* adalah

berupa patok-patok beton yang berdiri diatas tanah objek aquo dan telah sesuai dengan Pasal 21 Jo. Pasal 22 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan adanya Surat Ukur, jelas telah membuktikan bahwa proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur sudah dilaksanakan sesuai ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 14, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 22 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 35 ayat (1), Pasal 80 dan Pasal 81 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

2) **Terkait proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH**

Bahwa SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH **berasal dari alih media** SHGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022. Kemudian SHGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022 **merupakan pemecahan/pemisahan** dari SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro. Dan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 **berasal dari pemecahan/pemisahan** SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro, Dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB,**

yaitu : yaitu HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 6, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 666, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061 dan HGB No. 2317 yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa**.

Bahwa adapun TERGUGAT II INTERVENSI 1 memperoleh SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH adalah berasal dari jual beli antara TERGUGAT II INTERVENSI 1 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTERVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

Bahwa dengan adanya SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta **Akta Jual Beli No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H**, yang merupakan bagian dari warkah penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH hal tersebut telah membuktikan bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa telah melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis serta pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85 dan Pasal 87 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

3) **Terkait proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH.**

Bahwa setelah proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah,

pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur dilaksanakan dengan hasil berupa data fisik (Peta Bidang, Surat Ukur) dan kemudian proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis dilaksanakan diantaranya terhadap SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta Akta Jual Beli No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H yang menjadi dasar penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH selanjutnya TERGUGAT menerbitkan objek sengketa a quo (SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH).

Bahwa oleh karenanya proses pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH telah sesuai dengan ketentuan:

- Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 88 dan Pasal 91 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa oleh karena penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH oleh TERGUGAT telah meliputi tahapan pengumpulan dan pemeriksaan data fisik dan data yuridis, maka dapat dipastikan penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH oleh TERGUGAT **TIDAK melanggar asas kepastian hukum**.

Oleh karenanya dalil gugatan PENGGUGAT pada butir ini tidak berdasar, tidak terbukti dan harus ditolak.

B. SHGB NIB 11.01.000008659.0, LUAS 72 M^2, TERCATAT ATAS NAMA NURUL CHOTIMAH DITERBITKAN OLEH TERGUGAT TELAH SESUAI ASAS KECERMATAN DAN PROFESIONALITAS

Bahwa asal-muasal/riwayat SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH adalah sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 1 memperoleh SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama NURUL CHOTIMAH dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) **berdasarkan Akta Jual Beli** No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tuti Wardhany, S.H.
- Bahwa SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 atas nama NURUL CHOTIMAH, **berasal dari alih media** SHGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022.
- Adapun PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) awalnya memperoleh SHGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022 tersebut atas dasar **PEMISAHAN dari SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020**, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro).
- Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020.
- Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB,** yaitu : yaitu HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 6, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 666, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329,

HGB No. 1330, HGB No. 2061 dan HGB No. 2317 yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa**.

Berdasarkan asal-usul/riwayat di atas, terlihat dengan jelas bahwa beberapa SHGB yang menjadi dasar penggabungan SHGB No. 2318/Meteseh **telah terbit lebih dahulu** dibandingkan dengan SHM No. 1932/Meteseh tanggal 24 Maret 1997 yang diklaim sebagai milik PENGGUGAT.

Dengan demikian, secara yuridis, alas hak yang menjadi dasar penerbitan SHGB No. 2318/Meteseh dan selanjutnya SHGB No. 7784/Meteseh kemudian SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 atas nama NURUL CHOTIMAH telah ada sebelum diterbitkannya SHM No. 1932/Meteseh tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah.

Oleh karena beberapa SHGB yang menjadi dasar penggabungan SHGB No. 2318/Meteseh **lebih dahulu terbit dibandingkan dengan SHM No. 1932/Meteseh milik PENGGUGAT**, maka beberapa SHGB yang menjadi dasar penggabungan SHGB No. 2318/Meteseh tersebut adalah tanda bukti hak yang sah dan paling kuat. Hal ini sesuai dengan :

a. Yurisprudensi Mahkamah Aagung 976 K/Pdt/2015, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat otentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum"

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 143 PK/Pdt/2016 tanggal 19 Mei 2016, yang kaidah hukumnya menyatakan:

*"**Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu**"*

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung 5/Yur/Pdt/2018, yang kaidah hukumnya menyatakan:

*"**Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, di mana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu**."*

Bahwa dengan demikian, SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 atas nama NURUL CHOTIMAH **BUKAN/TIDAK diterbitkan di atas** tanah milik PENGGUGAT berdasarkan SHM No. 1932/Meteseh tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah.

Bahwa oleh karena itu ketika TERGUGAT menerbitkan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 atas nama NURUL CHOTIMAH (objek sengketa) **sama sekali TIDAK melanggar asas kecermatan dan profesionalitas maupun hak PENGGUGAT.**

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 atas nama NURUL CHOTIMAH oleh TERGUGAT **tidak melanggar peraturan perundang-undangan apapun** karena penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 atas nama NURUL CHOTIMAH telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang benar, melalui proses pengumpulan dan penelitian data fisik (pengukuran, pemetaan, pemasangan tanda batas) maupun pengumpulan dan penelitian data yuridis (Akta Jual Beli No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tuti Wardhany, S.H. dan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 serta SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang menjadi SHGB induk) yang menjadi dasar penerbitan objek sengketa oleh TERGUGAT.

Bahwa kemudian, penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 atas nama NURUL CHOTIMAH oleh TERGUGAT **juga tidak**

melanggar/tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), karena penerbitannya telah memenuhi tahapan-tahapan prosedur hukum *(due process of law)*, sehingga berdasarkan hal tersebut maka:

a. Asas bertindak cermat

Bahwa dalam menerbitkan objek SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 atas nama NURUL CHOTIMAH, TERGUGAT sudah bertindak secara hati-hati dan telah diteliti secara cermat, sehingga tidak merugikan pihak lain dan telah melalui proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik dan pemeriksaan data yuridis tanah SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 atas nama NURUL CHOTIMAH, sehingga antara data fisik dan data yuridis yang ada dalam SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 atas nama NURUL CHOTIMAH saling bersesuaian dan bisa diterbitkan objek sengketa.

b. Telah tercapainya Asas Kepastian Hukum

Bahwa dalam proses penerbitan SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 atas nama NURUL CHOTIMAH tersebut, TERGUGAT telah memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini terbukti dalam objek sengketa aquo yang didalamnya mencantumkan dasar yuridis terkait pemberian Hak Guna Bangunan aquo. Dan dengan telah diterbitkannya SHGB aquo atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 1 oleh TERGUGAT, hal ini jelas telah memberikan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan TERGUGAT II INTERVENSI 1 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 dan Pasal 3, Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997.

c. Telah mencapai Asas Akuntabilitas

Bahwa oleh karena SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 atas nama NURUL CHOTIMAH adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya karena telah dibuat sesuai prosedur hukum *(due process of law)*, maka keputusan tersebut dapat

dipertanggungjawabkan kepada masyarakat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian semakin jelas bahwa perbuatan TERGUGAT tidak melanggar atau tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia dan tidak melanggar atau tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

Berdasarkan hal tersebut di atas, PENGGUGAT tidak beralasan mengajukan gugatan *aquo* karena PENGGUGAT tidak mengalami kerugian sebagai akibat diterbitkannya SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 atas nama NURUL CHOTIMAH karena:

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud telah menggunakan wewenangnya sesuai prosedur hukum.
c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud setelah mempertimbangkan semua keputusan itu.

Bahwa oleh karena Keputusan Tata Usaha Negara a quo tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain, dan mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara tidak ada pihak lain yang dirugikan, sehingga pengajuan gugatan TIDAK sesuai dengan Pasal 53 UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

"(1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah,

dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.

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

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik."

Berdasarkan seluruh uraian sebagaimana tersebut di atas, maka PENGGUGAT tidak beralasan mendalilkan mengalami kerugian sebagai akibat diterbitkannya SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 atas nama NURUL CHOTIMAH, karena SHGB NIB 11.01.000008659.0, luas 72 M^2 atas nama NURUL CHOTIMAH merupakan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut diterbitkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Bahwa oleh karenanya, maka **dalil gugatan PENGGUGAT pada butir ini tidak berdasar dan harus ditolak**.

10. Bahwa oleh karena TERGUGAT II INTERVENSI 1 **menolak dengan tegas seluruh dalil posita gugatan PENGGUGAT**, maka sudah secara otomatis **TERGUGAT II INTERVENSI 1 juga menolak seluruh petitum gugatan PENGGUGAT** dengan berdasarkan pada alasan-alasan penolakan posita gugatan sebagaimana yang tercantum di atas.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan diatas, maka TERGUGAT II INTERVENSI 1 mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang *incasu* Majelis Hakim yang mulia dalam perkara *aquo*, agar kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI 1 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijk verklaard)*;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijk verklaard)*;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Atau:

Apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Tergugat II Intervensi 2 mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 27 Januari 2026 yang diajukan pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 27 Januari 2026, pada pokoknya:

DALAM EKSEPSI:

1. GUGATAN PENGGUGAT MASUK DALAM KOMPETENSI ABSOLUT PERADILAN UMUM (PENGADILAN NEGERI)

Bahwa gugatan PENGGUGAT **BUKAN kewenangan** dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikannya, melainkan **kewenangan dari Pengadilan Negeri** dalam dalil gugatannya PENGGUGAT selalu mendalilkan hal-hal yang berkaitan dengan adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah objek aquo antara PENGGUGAT dengan Para Pemilik Objek Sengketa (PARA TERGUGAT II INTERVENSI), hal ini sebagaimana dapat dilihat dalam:

a. Posita gugatan PENGGUGAT pada angka romawi III, butir 1 halaman 6 telah mendalilkan *bahwa Penggugat adalah pemegang sah sertipikat hak milik no. 01932, yang diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, luas ± 8785 M^2 atas nama Jamilah yang telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli dengan nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dibuat dihadapan Ny. Titi Ananingsih Soegiarto, SH. Notaris di Semarang yang tumpang tindih dengan Obyek Sengketa perkara quo.*
b. Posita gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV, butir 1 halaman 7 dan butir 14 halaman 9 yang pada pokoknya mendalilkan:

"Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah berdasarkan SHM No. 01932 tertanggal 24 Maret 1997, dengan gambar situasi No. 02516/1996 seluas 8.785 M^2."

"Bahwa penerbitan objek sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat) di atas tanah SHM 01932 oleh Tergugat jelas telah ***menciptakan dualisme kepemilikan****, menghilangkan kepastian hukum bagi Penggugat, menimbulkan potensi sengketa fisik dan administratif serta menurunkan nilai ekonomi tanah dan peluang pemanfaatannya"*

Berdasarkan dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tersebut diatas, PENGGUGAT menyatakan kalau dirinya adalah sebagai pemilik atas tanah berdasarkan SHM No. 01932 tertanggal 24 Maret 1997, dengan gambar situasi No. 02516/1996 seluas 8.785 M^2 yang diterbitkan di atas tanah objek sengketa. Sedangkan disisi lain tanah objek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT tersebut adalah milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 berdasarkan:

a. SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
b. SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
c. SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
d. SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terlihat dengan jelas kalau telah terjadi **saling klaim keperdataan** antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II INTERVENSI 2, **disatu sisi** PENGGUGAT mengakui di atas tanah aquo adalah tanah miliknya berdasarkan SHM No. 01932 tertanggal 24 Maret 1997, dengan gambar situasi No. 02516/1996 seluas 8.785 M^2 yang telah PENGGUGAT beli berdasarkan Akta Jual Beli dengan

nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, sedangkan **disisi lain** tanah aquo juga milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 berdasarkan SHGB sebagaimana huruf a s/d d di atas.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terlihat dengan jelas telah terjadi sengketa kepemilikan (hak keperdataan) *antara* PENGGUGAT *dengan* TERGUGAT II INTERVENSI 2 **BUKAN** sengketa Tata Usaha Negara, yang mana hal tersebut **harus diselesaikan terlebih dahulu di Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) untuk mengetahui siapakah pemilik sesungguhnya atas tanah objek sengketa dimaksud.**

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT berkaitan dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah yang bersifat keperdataan, maka seharusnya gugatan PENGGUGAT diajukan di Pengadilan Negeri sesuai Pasal 50 UU No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, yang berbunyi:

> *"Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama"*

Kalaupun PENGGUGAT berdalih 4 (empat) objek sengketa atas nama Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) adalah:

a. SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
b. SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
c. SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
d. SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO.

yang merupakan KTUN -*Quod Non*- akan tetapi oleh karena **gugatan PENGGUGAT ternyata BERKAITAN dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah objek *a quo* yang HARUS dibuktikan dan diselesaikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri**, maka **perkara ini BUKAN/TIDAK**

termasuk ke dalam sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT **bukan/tidak termasuk** dalam sengketa Tata Usaha Negara melainkan gugatan yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah yang harus dibuktikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri, maka **Pengadilan Tata Usaha Negara (Semarang) secara absolut TIDAK berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan *a quo*.** Dengan demikian **Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard)***. Hal ini sesuai dengan ketentuan:

a. **Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI Tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan (Tata Usaha Negara)**, yaitu pada bagian huruf A.A. mengenai Titik Singgung Kewenangan Peradilan, angka 1 Titik Singgung Antara Pengadilan TUN dengan Pengadilan Negeri, huruf b, point 1, yang berbunyi :

   1) *Suatu bidang tanah diterbitkan dua sertipikat, yaitu atas nama A dan B, akibatnya timbul sengketa, yaitu A menggugat kantor pertanahan atas terbitnya sertipikat atas nama B ke Pengadilan TUN, dan B menggugat A ke Pengadilan Negeri tentang kepemilikan;*

      ***Kedua perkara tersebut tidak dapat berjalan secara bersamaan**, karena sertipikat adalah tanda bukti kepemilikan/hak atas tanah, maka sebelum seseorang mengajukan gugatan tentang keabsahan sertipikat ke Pengadilan TUN, **sepanjang masih dipersoalkan tentang kepemilikan/hak atas tanah yang bersangkutan**, **terlebih dahulu harus dibuktikan secara hukum siapa sebenarnya yang mempunyai kepemilikan/hak atas tanah tersebut**;*

      *Dengan demikian, **Pengadilan TUN harus menyatakan tidak berwenang dan tidak dapat mengadili perkaranya (di – NO)**;*

b. **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2014** Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yaitu pada bagian huruf A Bidang Teknis, No. Urut 4, yang berbunyi :

"Dalam sengketa TUN tidak ada proses contradiktoir, sehingga ***kalau sudah kelihatan tanda-tanda ada sengketa keperdataan*** *tidak perlu dilakukan pengujian secara keseluruhan tentang kewenangan, prosedur dan substansi suatu keputusan TUN"*

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari adanya surat keputusan tata usaha negara, tetapi jika dalam sengketa tersebut menyangkut pembuktian kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut ***harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum****"*

d. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 93/K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan kepemilikan tanah bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, ***melainkan kewenangan dari Peradilan Umum****"*

"Gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah ***wewenang dari Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya****"*

e. YurisprudensiMahkamah Agung RI No. 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, ***melainkan wewenang Peradilan Umum*** *dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan"*

f. YurisprudensiMahkamah Agung RI No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah ***wewenang peradilan umum*** *untuk memeriksanya dengan melibatkan semua Pihak yang berkepentingan"*

g. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 140 K/TUN/2003 tanggal 8 Oktober 2003, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Dalam gugatan yang diajukan ke PERATUN dicantumkan Objek Gugatan-nya adalah Keputusan BPN dan Sertipikat Hak Pengelolaan yang dituntut dinyatakan batal atau tidak dan dicabut, akan tetapi dilain pihak dalam Pundamentum Petendi gugatan Penggugat tersebut mengandung juga masalah sengketa kepemilikan tanah ex Rve Verp 13886 antara Penggugat dan Tergugat III Intervensi (SEKNEG) tentang siapa yang berhak, siapa pemilik atas tanah sengketa tersebut, ***gugatan yang demikian merupakan "masalah Perdata" yang menjadi wewenang dan harus diajukan lebih dahulu ke Peradilan umum*** *yang akan menentukan siapa pemilik sebenarnya dari tanah sengketa tersebut"*

h. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 221 K/TUN/2006 tanggal 31 Januari 2007, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Bahwa oleh karena gugatan mengenai sengketa kepemilikan ***maka sengketa aquo seharusnya diajukan ke peradilan umum*** *yang memiliki kompetensi untuk itu, bukan diajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara"*

i. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 274 K/TUN/2008 yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Walaupun yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara tetapi oleh karena masih terdapat sengketa kepemilikan yang harus dibuktikan terlebih dahulu di Peradilan Umum tentang siapa yang paling berhak atas tanah

dalam obyek sengketa maka ***Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadilinya****"*

j. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 158 PK/TUN/2015 tanggal 8 Maret 2016, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Penggugat dalam gugatannya menyatakan sebagai pemilik tanah seluas 3.160 M^2 atas nama Musherto, sedangkan objek sengketa memilik Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Drs. H. Darsono sehingga merupakan kewenangan pemeriksaan perkara perdata di Pengadilan Negeri untuk menetapkan siapa pemilik yang berhak atas tanah tersebut"

k. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2021, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Bahwa gugatan mengenani sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya"

Bahwa ketentuan Pasal 77 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi :

"Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan"

Bahwa selain itu, setelah dicermati **gugatan PENGGUGAT pada angka 2 halaman 16 ternyata menguraikan tentang kerugian materiil dan immateriil**. Didalam dalil tersebut PENGGUGAT menyatakan mengalami kerugian materill sebesar Rp. 43.925.000.000,- (Empat Puluh Tiga Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 80.000.000.000,- (Delapan Puluh Miliar Rupiah) yang ranah penyelesaiannya jelas melalui pengadilan umum (pengadilan negeri).

Bahwa terhadap dalil kerugian materiil dan immateriil tersebut, perlu TERGUGAT II INTERVENSI 2 tegaskan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadili dan memutus tuntutan ganti kerugian dalam jumlah sebagaimana didalilkan PENGGUGAT, karena

Peradilan Tata Usaha Negara hanya berwenang mengadili sengketa keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara semata, bukan kerugian keperdataan yang bersifat kompensatoris. Artinya oleh karena PENGGUGAT meminta kerugian materil dan immaterial hal tersebut jelas menyangkut absolut ranah perdata sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang ranah penyelesaiannya jelas melalui pengadilan umum (pengadilan negeri).

Bahwa dengan demikian tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil sebagaimana diajukan PENGGUGAT **tidak memiliki dasar hukum** dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga telah terjadi pencampuradukan hukum acara, dimana PENGGUGAT memasukan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum yang merupakan ranah dan kompetensi Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) kedalam gugatan Tata Usaha Negara.

Bahwa pencampuradukan hukum acara tersebut mengakibatkan gugatan PENGGUGAT tidak termasuk dalam kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara **tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus** perkara *a quo*.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT **BUKAN kewenangan** dari Pengadilan Tata Usaha Negara, maka beralasan hukum yang mulia Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut TIDAK berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan gugatan *a quo*. Dan selanjutnya **menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard)***.

2. GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA (*EXCEPTIO TEMPORIS)*

Bahwa gugatan PENGGUGAT telah daluwarsa (*exceptio temporis),* dengan alasan-alasan sebagai berikut:

A. UPAYA ADMINISTRATIF LAMPAU WAKTU (DALUWARSA) SAMA DENGAN TIDAK PERNAH MENEMPUH UPAYA ADMINISTRATIF, KARENANYA PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SEMARANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA, MEMUTUS, DAN MENYELESAIKAN PERKARA AQUO

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang **tidak berwenang** untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara aquo karena upaya administratif yang diajukan PENGGUGAT telah lampau waktu (daluwarsa) sehingga upaya administratif yang diajukan secara lampau waktu (daluwarsa) tersebut **secara hukum dipersamakan** dengan **tidak menempuh upaya administratif**.

Bahwa adapun gugatan sengketa Tata Usaha Negara **baru dapat diperiksa**, **diputus dan diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara apabila seluruh upaya administratif telah ditempuh** sebelumnya. Artinya, **Pengadilan Tata Usaha Negara baru berwenang** untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara apabila **sebelumnya sudah ditempuh upaya administratif** yang tersedia. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam ketentuan sebagai berikut :

1) **Pasal 48 ayat (1) dan (2) UU No. 5 Tahun 1986**, yang berbunyi:

   "(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka ***sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia****.*

   (2) ***Pengadilan baru berwenang*** *memeriksa, memutus, dan menyelesai-kan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)* ***jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan****."*

2) **Pasal 76 ayat (3) UU No. 30 Tahun 2014**, yang berbunyi :

   "Dalam hal warga masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh atasan Pejabat, warga masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan"

3) **Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018**, yang berbunyi:

*"**Pengadilan berwenang** menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan **setelah menempuh upaya administratif**"*

Bahwa adapun upaya administratif diajukan kepada Badan/Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menerbitkan/menetapkan objek Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan"

Bahwa upaya administratif itu sendiri terdiri atas **keberatan (administratif)** dan **banding (administratif)**. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :

a. keberatan; dan

b. banding"

Keberatan (Administratif) Yang Diajukan Oleh PENGGUGAT Kepada TERGUGAT melewati 21 hari, incasu Lampau Waktu (Daluwarsa) Karena Baru Diajukan Setelah 111 (Seratus Sebelas) Hari Kerja Semenjak Mengetahui Adanya Objek Sengketa

Bahwa adapun keberatan (administratif) tersebut **HARUS/WAJIB diajukan/ ditempuh** dalam tenggang waktu **paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan TUN objek a quo** tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. Hal ini

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu ***paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja*** *sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan"*

Bahwa **upaya keberatan (administratif)** yang diajukan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT telah lampau waktu yang seharusnya 21 (dua puluh satu) hari kerja sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 sebagaimana tersebut diatas. TETAPI dalam perkara ini diajukan **setelah 111 (Seratus Sebelas) Hari Kerja Semenjak Mengetahui Adanya Objek Sengketa.** hal ini dapat dilihat dalam gugatannya, yaitu pada angka romawi V, butir 5 dan 6 halaman 10, PENGGUGAT pada pokoknya telah mendalilkan:

"Bahwa Penggugat mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik Penggugat berdasarkan Surat No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 ***tertanggal 23 Desember 2024*** *yang diterbitkan oleh Tergugat yang menyebutkan dalam objek milik Penggugat terdapat hak atas tanah lain sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa 1 (satu) s/d 24 (dua puluh empat)."*

"Bahwa pada ***tanggal 24 Juni 2025*** *Penggugat mengajukan Surat Keberatan kepada Tergugat atas diterbitkannya objek sengketa 1 (satu) s/d 24 (dua pulut empat) di atas SHM No. 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, luas + 8.785 M^2 atas nama Jamilah"*

Majelis Hakim yang mulia,

PENGGUGAT mendalilkan baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal **23 Desember 2024** dan kemudian **mengajukan upaya keberatan (administratif)** kepada TERGUGAT pada tanggal **24 Juni 2025**.

Bahwa apabila **dicermati dan dihitung kembali rentang waktu dari tanggal 23 Desember 2024 sampai dengan tanggal 24 Juni 2025 adalah MENCAPAI WAKTU 111 (SERATUS SEBELAS) HARI KERJA** dan **BUKAN** 21 hari kerja, dengan rincian sebagai berikut:

1) Dari tanggal 23 Desember 2024 s/d 31 Desember 2024 = Terdapat 5 (lima) hari kerja.
2) Dari tanggal 1 Januari 2025 s/d 31 Januari 2025 = Terdapat 19 (sembilan belas) hari kerja.
3) Dari tanggal 1 Februari 2025 s/d 28 Februari 2025 = Terdapat 20 (dua puluh) hari kerja.
4) Dari tanggal 1 Maret 2025 s/d 31 Maret 2025 = Terdapat 19 (sembilan belas) hari kerja.
5) Dari tanggal 1 April 2025 s/d 30 April 2025 = Terdapat 16 (enam belas) hari kerja.
6) Dari tanggal 1 Mei 2025 s/d 31 Mei 2025 = Terdapat 17 (tujuh belas) hari kerja.
7) Dari tanggal 1 Juni 2025 s/d 24 Juni 2025 = Terdapat 15 (lima belas) hari kerja.

Artinya, upaya keberatan (administratif) yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT tersebut di atas **telah MELAMPAUI batas waktu dan atau telah melebihi 21 (dua puluh satu) hari kerja** yang diatur dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014.

Bahwa oleh karena upaya keberatan (administratif) yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT sudah **TERLAMBAT/LAMPAU WAKTU melebihi 21 (dua puluh satu) hari kerja** yang diatur dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, maka hal tersebut bermakna **kewajiban untuk mengajukan keberatan (administratif)** dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja semenjak mengetahui adanya objek sengketa **TIDAK DILALUI oleh PENGGUGAT**. **Artinya upaya hukum administrasi tersebut telah DALUWARSA (lewat waktu).**

Bahwa sedangkan disisi lain pengajuan keberatan (administratif) tersebut merupakan **KEWAJIBAN YANG HARUS DITEMPUH PENGGUGAT SEBELUM MENGAJUKAN GUGATAN** sebagaimana diamanatkan dalam **Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986** Jo. **Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018** sebagaimana disebutkan di atas, MAKA dengan **keterlambatannya** PENGGUGAT mengajukan keberatan (administratif) tersebut dinilai sama dengan DALUWARSA (LEWAT WAKTU) yang *incasu* sama dengan diartikan **PENGGUGAT TIDAK PERNAH MENEMPUH keberatan (administratif) yang diwajibkan dalam Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018 tersebut.**

Bahwa oleh karena **PENGGUGAT telah lampau waktu (daluwarsa)** dalam menempuh upaya administratif *incasu* dapat diartikan **TIDAK PERNAH MENEMPUH keberatan (administratif) sebelum mengajukan gugatan aquo**, MAKA demi hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang **tidak berwenang** untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara aquo sebagaimana diamanatkan dalam **Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986** jo. **Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018**.

Upaya Banding (Administratif) WAJIB DIAJUKAN Dalam Tenggang Waktu 10 (Sepuluh) Hari Kerja Sejak Diterimanya Keputusan Atas Upaya Keberatan Diterima

Terlebih lagi upaya banding (administratif) juga tidak tempuh, padahal upaya banding administrasi tersebut **HARUS/WAJIB diajukan** dalam tenggang waktu **paling lama 10 (sepuluh) hari kerja** sejak keputusan upaya keberatan diterima. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi:

> *"Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima"*

Dalam hal ini PENGGUGAT tidak menempuh rentang waktu 10 hari tersebut diatas, sehingga PENGGUGAT melanggar syarat-syarat formal pengajuan administrasi keberatan yang mengakibatkan

gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard)*..

Terlebih Lagi, Tenggang Waktu 90 (Sembilan Puluh) Hari Bagi PENGGUGAT Untuk Mengajukan Gugatan juga Telah Lewat Waktu (Daluwarsa)

Bahwa gugatan PENGGUGAT baru didaftarkan dan/atau diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 24 Oktober 2025, sedangkan PENGGUGAT telah mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal **23 Desember 2024** berdasarkan surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024 sebagaimana yang telah didalilkan didalam gugatannya.

Bahwa dalam hal mana untuk mengajukan suatu gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara itu memiliki rentang waktu yakni 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat TUN atau 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh KTUN dan mengetahui adanya KTUN tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan:

1) **Pasal 55 UU PTUN, yang menyatakan:**

   *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu **sembilan puluh hari** terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*

2) **SEMA No. 2 Tahun 1991, bagian angka romawi V, butir 3, yang menyatakan:**

   *"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya** dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut"*

3) **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, yang menyatakan:**

"Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 ***dihitung secara kasuistis sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan*** *oleh Keputusan tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya keputusan Tata Usaha Negara tersebut"*

Bahwa apabila **dicermati dan dihitung kembali rentang waktu dari tanggal 23 Desember 2024 (saat PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa) sampai dengan tanggal 24 Oktober 2025 (saat Gugatan aquo didaftarkan) adalah MENCAPAI WAKTU 306 (TIGA RATUS ENAM) HARI**, dengan rincian sebagai berikut:

1) Dari tanggal 23 Desember 2024 s/d 31 Desember 2024 = Terdapat 9 (sembilan) hari.
2) Dari tanggal 1 Januari 2025 s/d 31 Januari 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
3) Dari tanggal 1 Februari 2025 s/d 28 Februari 2025 = Terdapat 28 (dua puluh delapan) hari.
4) Dari tanggal 1 Maret 2025 s/d 31 Maret 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
5) Dari tanggal 1 April 2025 s/d 30 April 2025 = Terdapat 30 (tiga puluh) hari.
6) Dari tanggal 1 Mei 2025 s/d 31 Mei 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
7) Dari tanggal 1 Juni 2025 s/d 30 Juni 2025 = Terdapat 30 (tiga puluh) hari.
8) Dari tanggal 1 Juli 2025 s/d 31 Juli 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
9) Dari tanggal 1 Agustus 2025 s/d 31 Agustus 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.

10) Dari tanggal 1 September 2025 s/d 30 September 2025 = Terdapat 30 (tiga puluh) hari.
11) Dari tanggal 1 Oktober 2025 s/d 24 Oktober 2025 = Terdapat 24 (dua puluh empat) hari.

Artinya, pengajuan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT pada tanggal 24 Oktober 2025 tersebut diatas **telah MELAMPAUI batas waktu 90 (sembilan puluh) hari** sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PTUN Jo. SEMA No. 2 Tahun 1991 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 tersebut di atas.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah melewati batas waktu 90 (sembilan puluh) hari, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

B. PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI OBJEK SENGKETA SEJAK TAHUN 2023 ARTINYA GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA).

Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7 dan angka romawi V, butir 5 halaman 10 yang pada pokoknya menyatakan:

> "*PENGGUGAT baru mengetahui secara pasti adanya objek sengketa pada tanggal 25 Juli 2025, yang kemudian diterima melalui surat tercatat pada tanggal 29 Juli 2025, yaitu Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025"*
>
> *"PENGGUGAT mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik PENGGUGAT berdasarkan Surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024 yang menyebutkan dalam objek milik PENGGUGAT terdapat hak atas tanah lain"*

Bahwa dalil PENGGUGAT yang mengaku baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 23 Desember 2024 dan pada tanggal 29 Juli 2025 adalah dalil yang tidak benar, mengada-ada, menyesatkan dan

merupakan upaya untuk menghidupkan kembali hak gugat yang telah lewat waktu (daluwarsa) dengan alasan bahwa PENGGUGAT **sesunggunya sudah mengetahui objek sengketa sejak tahun 2023, dengan uraian sebagai berikut:**

PENGGUGAT telah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 21 September 2023. Dan dalam gugatan, PENGGUGAT mendalilkan baru mengetahui objek sengketa secara pasti pada tanggal 29 Juli 2025 berdasarkan Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025.

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut tidak benar, mengada-ada, menyesatkan dan merupakan upaya untuk menghidupkan kembali hak gugat yang telah lewat waktu (daluwarsa), karena jauh sebelum tanggal 29 Juli 2025, **PENGGUGAT telah secara nyata mengetahui adanya objek sengketa sejak tanggal 21 September 2023 berdasarkan Surat TERGUGAT No. UP.04.07/7041-33.74/IX/2023 tertanggal 21 September 2023, perihal : Permohonan Informasi Publik terkait Status Hak Milik 01932 a.n. Jamilah.**

Bahwa dalam surat TERGUGAT tersebut di atas, pada pokoknya telah disampaikan kepada PENGGUGAT bahwa:

a) Bidang tanah yang telah dilakukan pengukuran oleh PENGGUGAT bersama dengan petugas ukur terindikasi tumpang tindih dengan bidang tanah milik pihak lain;
b) Surat tersebut secara jelas dan terang telah melampirkan daftar nomor sertipikat, NIB serta nama pemegang sertipikat yang tumpang tindih dengan bidang tanah milik PENGGUGAT;
c) Dalam daftar bidang tanah yang tumpang tindih tersebut, tercantum secara eksplisit bidang tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 yang saat ini menjadi objek sengketa.

Bahwa dengan demikian, sejak tanggal 21 September 2023 PENGGUGAT telah memperoleh pengetahuan faktual dan yuridis mengenai adanya sertipikat lain (objek sengketa) yang tumpang tindih dengan bidang tanah milik PENGGUGAT. Oleh karena itu, secara

hukum sejak tanggal 21 September 2023 tersebutlah penghitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan harus dihitung, **bukan** sejak tanggal 29 Juli 2025 sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT.

Bahwa oleh karena PENGGUGAT baru mengajukan gugatannya pada tanggal 24 Oktober 2025, yang berarti telah melampaui jauh tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 55 UU PTUN Jo. SEMA No. 2 Tahun 1991 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, sehingga hak PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan telah lewat waktu (daluwarsa). Oleh karenanya Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

C. PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI OBJEK SENGKETA SEJAK TAHUN 2024 KARENANYA GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA).

Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7 yang pada pokoknya menyatakan *PENGGUGAT baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 25 Juli 2025, yang kemudian diterima melalui surat tercatat pada tanggal 29 Juli 2025, yaitu Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025.*

Bahwa dalil PENGGUGAT yang mengaku baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 29 Juli 2025 adalah dalil yang tidak benar, mengada-ada, menyesatkan dan merupakan upaya untuk menghidupkan kembali hak gugat yang telah lewat waktu (daluwarsa) dengan alasan PENGGUGAT sesunggunya sudah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 23 Desember 2024 **berdasarkan surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024**. Hal ini diakui sendiri oleh PENGGUGAT sebagaimana dalil gugatan PENGGUGAT pada angka V, butir 5 halaman 10 yang pada pokoknya menyatakan *Penggugat mengetahui*

daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik Penggugat berdasarkan surat No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024.

Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah mengakui sendiri, maka hal tersebut tidak dapat ditarik kembali. Hal ini sesuai dengan Pasal 105 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

> *"Pengakuan para pihak tidak dapat ditarik kembali kecuali berdasarkan alasan yang kuat dan dapat diterima oleh Hakim."*

Selain daripada itu, **pengakuan juga adalah bukti yang paling sempurna**, hal ini sesuai dengan ketentuan:

1) Pasal 1925 KUHPerdata, yang berbunyi:

> *"Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantara seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu"*

2) Pasal 174 H.I.R, yang berbunyi:

> *"Pengakuan yang diucapkan di hadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, entah pengakuan itu diucapkannya sendiri, entah dengan perantaraan orang lain, yang diberi kuasa khusus"*

Bahwa oleh karena **PENGGUGAT telah mengetahui adanya objek sengketa sejak tanggal 23 Desember 2024 berdasarkan surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024**, seharusnya PENGGUGAT jika ingin mengajukan gugatan terhadap objek sengketa PENGGUGAT memiliki batas waktu yakni 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat TUN atau 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh KTUN dan mengetahui adanya KTUN tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan:

1) **Pasal 55 UU PTUN, yang menyatakan:**

*"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu **sembilan puluh hari** terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*

2) **SEMA No. 2 Tahun 1991, bagian angka romawi V, butir 3, yang menyatakan:**

*"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya** dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut"*

3) **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, yang menyatakan:**

*"Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 **dihitung secara kasuistis sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan** oleh Keputusan tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya keputusan Tata Usaha Negara tersebut"*

Bahwa apabila dihitung 90 (sembilan puluh) hari dari tanggal 23 Desember 2024, maka PENGGUGAT dapat mengajukan gugatan terhadap objek sengketa paling telat pada tanggal 22 Maret 2025. Akan tetapi faktanya, PENGGUGAT baru mengajukan dan/atau mendaftarkan gugatan aquo di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 24 Oktober 2025. Dalam hal mana apabila **dicermati dan dihitung kembali rentang waktu dari tanggal 23 Desember 2024 (saat PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa) sampai dengan tanggal 24 Oktober 2025 (saat Gugatan aquo didaftarkan) adalah MENCAPAI WAKTU 306 (TIGA RATUS ENAM) HARI.**

Artinya, pengajuan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT pada tanggal 24 Oktober 2025 tersebut diatas **telah MELAMPAUI batas waktu 90 (sembilan puluh) hari** sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PTUN Jo. SEMA No. 2 Tahun 1991 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 tersebut di atas.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah melewati batas waktu 90 (sembilan puluh) hari, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING.

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarka Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT hanya mengaku dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang (i.c. dalam posita halaman 10 butir 2)**, dengan hanya membuatkan laporan polisi pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tetapi bukti laporan polisi itu **sampai saat ini belum ada tindak lanjutnya, ARTINYA GUGATAN TERSEBUT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING, karena kalau hanya dengan laporan polisi belum mengurai** antara lain sebagai berikut:

- **Apakah benar benar hilang SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH ?**
- **Siapakah yang menghilangkan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH ?**
- **Kapan dan dimana sertipikat tersebut hilangnya?**
- **Apakah bukti laporan polisi ini atas kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH sudah ditemukan siapa TERSANGKAnya?**

- **Apakah bukti laporan polisi ini atas kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH sudah ada putusan pengadilannya?**
- **Bagaimana Hasil putusan pengadilan terhadapa kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut?**
- **Apakah sudah berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) terhadap putusan pengadilan pidananya atas dugaan kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut?**
- **Dan seterusnya.**

Jadi selama belum ada putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap tentang hilangnya sertipikat PENGGUGAT, maka dianggap PENGGUGAT tidak mempu membuktikan dalil gugatannya. Karena semuanya ini perlu pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT SURAT KETERANGAN HILANG SAJA kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan a quo, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti surat keterangan hilang tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat surat keterangan hilang namun tidak ditindaklanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus penerbitan sertifikat yang baru guna menggantikan sertifikat yang telah hilang. Dengan demikian **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO, karena tidak mempunya sertipikat sebagai bukti utama gugatan PENGGUGAT.**

Berdasarkan uraian tersebut, jadi apakah mungkin sudah sekitar 25 tahun lamanya PENGGUGAT baru menyadari kalau sertipikatnya hilang, hal tersebut sangat mengada ada ada, karena berarti hanya dengan dasar surat kehilangan polisi tanggal 13 Februari 2023 kepada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG PENGGUGAT mengajukan gugatan ini, padahal PENGGUGAT mengaku membeli tanah pada tahun 1998, tetapi membuat

laporan polisi baru tahun 2023, berarti sudah 25 tahun baru lapor polisi yang tujuannya hanya untuk mengajukan gugatan ini, tanpa adanya bukti SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH. **Jadi GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATA AQUO.**

Seharusnya bukti Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG, ditindaklanjut terlebih dahulu sampai ada putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) dan bukti putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) tersebutlah yang dijadikan dasar untuk mengajugakan gugatan aquo. Hal ini membuktikan berarti **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATA AQUO.**

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT tidak mempunyai legal standing, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

4. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK.

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT halaman 9 butir 1 menerangkan dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarka Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan namun **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT hanya mengaku dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang (i.c. dalam posita halaman 10 butir 2)**, dengan hanya membuatkan laporan polisi pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tetapi bukti laporan polisi itu **sampai saat ini belum ada tindak lanjutnya**, SEDANGKAN PENGGUGAT tidak menarik pihak JAMILAH selaku pemilik asli atas SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH, **seharusnya dalam gugatan PENGGUGAT melibatkan atau menarik JAMILAH selaku pihak PENGGUGAT 2 dalam Menyusun gugatan aquo karena SHM No.01932 Tanggal 24**

Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH, hal tersebut guna membuat terang kronologis kasus posisinya, apalagi telah dinyatakan dalam gugatan PENGGUGAT halaman 10 butir 2 kalau SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH hilang, dengan bukti laporan polisi Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG, sehingga dengan tidak dilibatkannya JAMILAH selaku PENGGUGAT 2 dalam hal ini menjadikan gugatan error in persona, karena belum dibalik nama atas SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH. Oleh karenanya semakin jelas bahwa gugatan PENGGUGAT adalah KURANG PIHAK.

Oleh karena gugatan PENGGUGAT KURANG PIHAK sebagaimana tersebut diatas, terlebih lagi tidak membuat terang posita gugatan PENGGUGAT, terlebih lagi SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dinyatakan hilang, berdasarkan Surat Keterangan Hilang Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG. Perlu ditegaskan kembali bahwa berdasarkan Prosedur Operasional Standar Kepolisian Resort Kota Besar Semarang **Surat Keterangan Hilang TIDAK BERFUNGSI SEBAGAI PENGGANTI DOKUMEN YANG HILANG.**

Semuanya ini perlu pembuktian pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT SURAT KETERANGAN HILANG SAJA kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan a quo, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti surat keterangan hilang tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat surat keterangan hilang saja yang tidak berfungsi sebagai pengganti dokumen yang hilang. Terlebih lagi pemilik sertipikat asli yang bernama JAMILAH tidak ikut serta sebagai PENGGUGAT dalam perkara ini, menjadikan perkara aquo menjadi KURANG PIHAK.

Seharusnya dengan adanya bukti Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG, yang belum ditindaklanjuti terlebih dahulu oleh PENGGUGAT

untuk mengurus penerbitan sertifikat yang hilang tersebutlah yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan a quo, JAMILAH selaku pemilik awal yang belum dibalik nama sampai saat ini sertipikat SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH, maka JAMILAH harus turut serta sebagai pihak PENGGUGAT 2 dalam perkara aquo, guna untuk membuat terang kasus posisinya. Oleh karena JAMILAH TIDAK DIIKUT SERTAKAN SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO, MENJADIKAN GUGATAN PENGGUGAT MENJADI KURANG PIHAK, sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung antara lain:

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1642 K/PDT/2005:

"Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap ***sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.****"*

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 78 K/SIP/1972:

*"****Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak diterima.****"*

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1421 K/SIP/1972:

"Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah ***karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan teteapi belum digugat****."*

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT kurang pihak, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

5. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*

Bahwa gugatan PENGGUGAT Error In persona karena dalam gugatan PENGGUGAT halaman 9 butir 1 menerangkan dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarka Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya kepemilikan atas tanah tersebut terdaftar di Kantor Pertanahan (TERGUGAT) masih atas nama JAMILAH, sebagaimana dimaksud dalam SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997

masih Atas Nama JAMILAH. Terlebih lagi yang sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan namun **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT hanya mengaku dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang (i.c. dalam posita halaman 10 butir 2)**, dengan hanya membuatkan laporan polisi pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tetapi bukti laporan polisi itu **sampai saat ini belum ada tindak lanjutnya**, SEDANGKAN JAMILAH selaku pemilik asli atas SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH, seharusnya selaku PENGGUGAT, tidak mengajukan gugatan dalam perkara aquo, **sehingga disatu sisi JAMILAH selaku pemilik sertipikat tidak mengajukan gugatan, sedangkan disisi lain PENGGUGAT yang mengajukan gugatan hanya dengan dasar Akta Jual Beli saja, terlebih lagi SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dinyatakan hilang yang sampai saat ini belum ditemukan dan pelaku yang menghilangkan juga belum diketemukan**. **Oleh karena JAMILAH selaku pemilik sertipikat tidak mengajukan gugatan, dalam hal ini menjadikan gugatan *ERROR IN PERSONA***,

Oleh karena gugatan PENGGUGAT ***ERROR IN PERSONA*** sebagaimana tersebut diatas, terlebih lagi SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dinyatakan hilang, tetapi Surat Keterangan Hilang Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tersebut belum ditindaklanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus penerbitan sertifikat yang baru untuk menggantikan sertifikat yang hilang tersebut.

Semuanya ini perlu pembuktian pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT SURAT KETERANGAN HILANG SAJA kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan a quo, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti laporan polisi tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat surat keterangan hilang saja yang belum ditindaklanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus seritifkat yang hilang tersebut sampai dengan terbitnya sertifikat yang baru untuk menggantikan

sertifikat yang hilang. Terlebih lagi pemilik sertipikat asli yang bernama JAMILAH tidak ikut serta sebagai PENGGUGAT dalam perkara ini, menjadikan perkara aquo menjadi ***ERROR IN PERSONA.*** Sebagaimana dinyatakan dalam yurisprudensi sebagai berikut:

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977

"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT error in persona, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

6. GUGATAN PENGGUGAT MASIH PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA)*

A. Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarka Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT ngakunya dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang**, dengan hanya membuatkan surat keterangan hilang pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tetapi bukti surat keterangan hilang itu **sampai saat ini belum ditindak lanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus penerbitan sertifikat baru untuk menggantikan sertifikat yang lama.** Perlu ditegaskan kembali bahwa berdasarkan Prosedur Operasional Standar Kepolisian Resort Kota Besar Semarang **Surat Keterangan Hilang TIDAK BERFUNGSI SEBAGAI PENGGANTI DOKUMEN YANG HILANG.**

Semuanya ini perlu pembuktian pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT SURAT KETERANGAN HILANG SAJA, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti laporan polisi

tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat surat keterangan hilang saja yang belum ditindaklanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus penerbitan sertifikat pengganti sertifikat yang hilang. **JADI MASIH TERLALU PREMATUR dalam mengajukan gugatan PENGGUGAT a quo.**

Berdasarkan uraian tersebut, jadi apakah mungkin sudah sekitar 25 tahun lamanya PENGGUGAT baru menyadari kalau sertipikatnya hilang, hal tersebut sangat mengada ada ada, karena berarti hanya dengan dasar surat kehilangan polisi tanggal 13 Februari 2023 kepada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG PENGGUGAT mengajukan gugatan ini, padahal PENGGUGAT mengaku membeli tanah pada tahun 1998, tetapi membuat laporan polisi baru tahun 2023, berarti sudah 25 tahun baru lapor polisi yang tujuannya hanya untuk mengajukan gugatan ini, tanpa adanya bukti SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH. **JADI MASIH TERLALU PREMATUR PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan aquo.**

Seharusnya Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG, ditindaklanjut terlebih dahulu sampai ada putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) dan bukti putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) tersebutlah yang dijadikan dasar untuk mengajugakan gugatan aquo. **JADI MASIH TERLALU PREMATUR PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan aquo.**

B. Bahwa yang menjadi objek gugatan milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 dalam perkara aquo adalah sebagai berikut:

1) SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;

2) SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
3) SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
4) SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO.

Adapun asal-muasal/riwayat SHGB milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 di atas adalah sebagai berikut:

No.	**Asal-muasal 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2**
1.	**SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, Atas nama Sutarjo**
	➢ Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 memperoleh SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, atas nama Sutarjo dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) **berdasarkan Akta Jual Beli** No. 240/2024 tanggal 6 Februari 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H. ➢ Bahwa SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, atas nama Sutarjo merupakan **hasil alih media** dari SHGB No. 8080/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03638/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022. ➢ Bahwa SHGB No. 8080/Meteseh tanggal 30 November 2022 tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 luas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

	➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan) atas tanah negara** bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. ➢ Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB, yaitu:** 1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna

	Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

	Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

	8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/V/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992. 9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993,** dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992. 10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992. 11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

	Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997. 12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997. 13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997. 14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor

	Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997. 15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999**, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998. 16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus **2001**, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro. Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh. yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa**
2.	**SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, Atas nama Sutarjo**
	➢ Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 memperoleh SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, atas nama Sutarjo dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) **berdasarkan Akta Jual Beli** No. 243/2024 tanggal 6 Februari 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H. ➢ Bahwa SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, atas nama Sutarjo merupakan **hasil alih media** dari SHGB No. 8081/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03639/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022.

	➢ Bahwa SHGB No. 8081/Meteseh tanggal 30 November 2022 tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 luas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. ➢ Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB, yaitu:** 1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

	2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna

	Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

	Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992. 8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/V/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992. 9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992. 10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat

	Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992. 11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997. 12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997. 13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997.

	14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997. 15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999**, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998. 16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus **2001**, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro. Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh. yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**
3.	**SHGB NIB 11.01.000011882.0, luas 54 M^2, Atas nama Sutarjo**
	➢ Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 memperoleh SHGB NIB 11.01.000011882.0, luas 54 M^2, atas nama Sutarjo dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6)

	berdasarkan Akta Jual Beli No. 2142/2024 tanggal 28 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H. ➢ Bahwa SHGB NIB 11.01.000011882.0, luas 54 M^2, atas nama Sutarjo merupakan **hasil alih media** dari SHGB No. 8083/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03641/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022. ➢ Bahwa SHGB No. 8083/Meteseh tanggal 30 November 2022 tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 luas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. ➢ Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB, yaitu:** 1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah

	No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

	Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit

	Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992. 8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/V/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992. 9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

	10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992. 11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997. 12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997. 13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

	Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997. 14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997. 15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999**, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998. 16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus **2001**, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro. Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh.

	yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**
4.	**SHGB NIB 11.01.000011883.0, luas 54 M^2, Atas nama Sutarjo**
	➢ Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 memperoleh SHGB NIB 11.01.000011883.0, luas 54 M^2, atas nama Sutarjo dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) **berdasarkan Akta Jual Beli** No. 2144/2024 tanggal 28 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H. ➢ Bahwa SHGB NIB 11.01.000011883.0, luas 54 M^2, atas nama Sutarjo merupakan **hasil alih media** dari SHGB No. 8084/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03642/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022. ➢ Bahwa SHGB No. 8084/Meteseh tanggal 30 November 2022 tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 luas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. ➢ Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB, yaitu:**

	1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah

	tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

	Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992. 8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/V/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992. 9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993,** dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli

	1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992. 10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992. 11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997. 12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah

	Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997. 13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997. 14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997. 15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999**, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998.

	16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus **2001**, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro. Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh. yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa**

Bahwa selanjutnya "asal-muasal/riwayat SHGB milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 di atas" mohon disebut ---------- **"RIWAYAT SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 2"**

Bahwa berdasarkan **"RIWAYAT SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 2"** tersebut diatas, terbukti bahwa:

1) SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
2) SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
3) SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
4) SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO.

adalah **berasal dari PEMISAHAN SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020** atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro dan SHGB No. 7784/Meteseh **berasal dari pemisahan** SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 **berasal dari penggabungan dari 16 (enam belas)** SHGB (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB

No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317).

Bahwa oleh karena itu sebelum mengajukan gugatan terhadap:

1) SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
2) SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
3) SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
4) SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO.

Seharusnya **PENGGUGAT terlebih dahulu mengajukan gugatan** terhadap:

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Atau setidak-tidaknya terhadap **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001** seluas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro dan **RIWAYAT SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 2** tersebut diatas diuraikan dalam posita gugatan. Akan tetapi kenyataannya PENGGUGAT justru langsung mengajukan gugatan terhadap:

1) SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
2) SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
3) SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
4) SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO.

Padahal sudah jelas-jelas berdasarkan **"RIWAYAT SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 2"** pada angka 6 poin B halaman 21 s/d halaman 39 diatas, objek sengketa berasal dari **pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang seharusnya digugat terlebih dahulu dan No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 tetap sah dan berharga sepanjang tidak ada yang membatalkannya dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 berasal dari PENGGABUNGAN atas 16 sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 yang jauh lebih tua atau lebih dahulu dibandingkan dengan sertipikat milik PENGGUGAT**.

Bahwa dengan demikian, gugatan PENGGUGAT yang langsung mengajukan gugatan terhadap:

1) SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;

2) SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
3) SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
4) SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO.

TANPA terlebih dahulu mengajukan gugatan terhadap:

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro ;
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro ;
4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Atau setidak-tidaknya terhadap **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001** dapat dikategorikan sebagai **gugatan yang masih PREMATUR**.

TERLEBIH LAGI PENGGUGAT SESUNGGUHNYA SEBELUM MENGAJUKAN GUGATAN *A QUO* TIDAK PERNAH MENEMPUH

UPAYA ADMINISTRATIF, SEHINGGA MENYEBABKAN GUGATAN A *QUO* PREMATUR

Bahwa didalam gugatannya pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7, PENGGUGAT telah mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan PENGGUGAT baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 29 Juli 2025 berdasarkan Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025 tertanggal 25 Juli 2025. Bahwa kalaupun benar -quod non- PENGGUGAT baru mengetahui objek sengketa berdasarkan Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025 tertanggal 25 Juli 2025 tersebut, akan tetapi terhadap surat tersebut dan/atau terhadap objek sengketa yang baru diketahui berdasarkan surat tersebut, PENGGUGAT tidak pernah menempuh upaya administratif terlebih dahulu kepada TERGUGAT ataupun atasan TERGUGAT sebelum mengajukan gugatan *a quo*. PADAHAL gugatan sengketa Tata Usaha Negara **baru dapat diperiksa**, **diputus dan diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara apabila seluruh upaya administratif telah ditempuh** sebelumnya. Artinya, **Pengadilan Tata Usaha Negara baru berwenang** untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara apabila **sebelumnya sudah ditempuh upaya administratif** yang tersedia. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam ketentuan sebagai berikut :

1) **Pasal 48 ayat (1) dan (2) UU No. 5 Tahun 1986**, yang berbunyi :

"(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka ***sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia****.*

(2) ***Pengadilan baru berwenang*** *memeriksa, memutus, dan menyelesai-kan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana*

dimaksud dalam ayat (1) ***jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan****."*

2) **Pasal 76 ayat (3) UU No. 30 Tahun 2014**, yang berbunyi :

"Dalam hal warga masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh atasan Pejabat, warga masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan"

3) **Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018**, yang berbunyi:

*"**Pengadilan berwenang** menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan **setelah menempuh upaya administratif**"*

Bahwa adapun upaya administratif diajukan kepada Badan/Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menerbitkan/menetapkan objek Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan"

Bahwa upaya administratif itu sendiri terdiri atas **keberatan (administratif)** dan **banding (administratif)**. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :

a. keberatan; dan

b. banding"

Bahwa oleh karena PENGGUGAT terbukti tidak pernah menempuh upaya administratif baik itu keberatan administratif maupun banding administratif *incasu* **sebelum mengajukan gugatan aquo**, maka **beralasan hukum bagi Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard)***.

7. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL)*

Bahwa gugatan PENGGUGAT dalam perkara *aquo* mengalami kekaburan dan ketidakjelasan *(obscuur libel).* Adapun hal-hal yang menjadikan gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas, adalah sebagai berikut :

A. GUGATAN PENGGUGAT PADA HALAMAN 16 POINT 2 TENTANG GANTI KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL PENCAMPURADUKAN HUKUM ACARA, DIMANA PENGGUGAT MEMASUKAN TUNTUTAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MERUPAKAN RANAH DAN KOMPETENSI PERADILAN UMUM (PENGADILAN NEGERI) KEDALAM GUGATAN TATA USAHA NEGARA (KUMULASI GUGATAN DALAM PERADILAN YANG BERBEDA TIDAK DIBENARKAN, INCASU MENJADIKAN GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa setelah dicermati **gugatan PENGGUGAT pada angka 2 halaman 16 ternyata menguraikan tentang kerugian materiil dan immateriil** yang didalam dalil tersebut PENGGUGAT menyatakan mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 43.925.000.000,- (Empat Puluh Tiga Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 80.000.000.000,- (Delapan Puluh Miliar Rupiah) yang dalam hukum acara tata usaha negara tidak boleh mengurai tentang ganti rugi, tetapi hanya mengurai tentang tindakan administrasi suatu badan atau lembaga negara.

Bahwa terhadap dalil kerugian materiil dan immateriil tersebut, tentunya Peradilan Tata Usaha Negara **tidak berwenang** untuk mengadili dan memutus tuntutan ganti kerugian dalam jumlah sebagaimana didalilkan PENGGUGAT, karena Peradilan Tata Usaha Negara **hanya** berwenang mengadili sengketa keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara semata yang bersifat kongkrit, individual dan final, **bukan** kerugian keperdataan yang bersifat kompensatoris. Artinya oleh karena PENGGUGAT meminta kerugian materil dan immaterial

hal tersebut jelas menyangkut **absolut ranah perdata** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata.

Bahwa dengan demikian tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil sebagaimana diajukan PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga telah terjadi pencampuradukan hukum acara, dimana PENGGUGAT memasukan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum yang merupakan ranah dan kompetensi Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) kedalam gugatan Tata Usaha Negara.

Bahwa pencampuradukan hukum acara tersebut mengakibatkan gugatan PENGGUGAT tidak termasuk dalam kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan PENGGUGAT tersebut menjadi kabur dan tidak jelas.

B. DALAM GUGATAN PENGGUGAT DALAM POSITA TIDAK MERUNUT SECARA RUNTUT URUTAN KRONOLOGIS ASAL USUL OBJEK SENGKETA, SEHINGGA MENGAKIBATKAN GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas karena dalam posita gugatan tidak menguraikan runtutan kronologis objek sengketa secara runtut sehingga kabur dan tidak jelas, dengan uraian yang menjadi objek gugatan milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 dalam perkara aquo adalah sebagai berikut:

1) SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
2) SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
3) SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;

4) SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO.

Adapun berdasarkan **"RIWAYAT SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 2"** pada angka 6 poin B halaman 21 s/d halaman 39 di atas, terbukti bahwa:

1) SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
2) SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
3) SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
4) SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO.

adalah **berasal dari PEMISAHAN SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020** atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro dan SHGB No. 7784/Meteseh **berasal dari pemisahan** SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 **berasal dari penggabungan dari 16 (enam belas) SHGB** (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa**.

Bahwa oleh karena itu sebelum mengajukan gugatan terhadap:

1) SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
2) SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
3) SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
4) SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO.

seharusnya **PENGGUGAT terlebih dahulu mengajukan gugatan** terhadap:

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Atau setidak-tidaknya terhadap **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001** seluas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang

Jayametro. Akan tetapi kenyataannya PENGGUGAT justru langsung mengajukan gugatan terhadap:

1) SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
2) SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
3) SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
4) SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO.

Karena sudah jelas-jelas objek sengketa adalah berasal dari **pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang seharusnya digugat terlebih dahulu dan No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 tetap sah dan berharga sepanjang tidak ada yang membatalkannya, Artinya kalaupun -*quod non*- objek sengketa dinyatakan batal, tetapi induk sertipikat No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 tetap sah dan berharga sepanjang tidak ada yang membatalkanny, terlebih lagi sertipikat No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 berasal dari PENGGABUNGAN penggabungan dari 16 (enam belas) SHGB** (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**

Dengan demikian gugatan PENGGUGAT tersebut **menjadi kabur dan tidak jelas**, karenanya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima.

C. ANTARA POSITA GUGATAN YANG SATU DENGAN POSITA YANG LAIN SALING BERTENTANGAN MENGAKIBATAKAN GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa gugatan PENGGUGAT mengandung kekaburan dan ketidakjelasan serta pertentangan dalil (*obscuur libel)*, khususnya mengenai **waktu pertama kali PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa** yang diklaim tumpang tindih dengan SHM No. 01932 milik PENGGUGAT.

Bahwa dalam posita gugatan pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7, PENGGUGAT telah menyatakan sebagai berikut:

> "*Bahwa Penggugat baru mengetahui secara pasti adanya tumpang tindih sertipikat pada tanggal 25 Juli 2025, yang kemudian diterima melalui surat tercatat pada tanggal 29 Juli 2025, yaitu surat kantor wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025"*

Bahwa akan tetapi dalam posita gugatan PENGGUGAT pada angka romawi V, butir 6 halaman 10, pada pokoknya telah menyatakan *Penggugat mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik Penggugat berdasarkan surat no : B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024 yang diterbitkan oleh Tergugat yang menyebutkan dalam objek milik Penggugat terdapat hak atas tanah lain sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa diatas (Objek sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat))*.

Bahwa dari kedua dalil gugatan PENGGUGAT tersebut di atas, terlihat dengan jelas terdapat dalil yang secara nyata saling bertentangan, disatu sisi PENGGUGAT menyatakan baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 29 Juli 2025, namun disisi lain PENGGUGAT juga mengakui telah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 23 Desember 2024.

Bahwa ketidakjelasan dan pertentangan dalil gugatan PENGGUGAT tersebut mengakibatkan gugatan PENGGUGAT menjadi kabur, khususnya dalam menentukan *moment of knowing* (saat mengetahui objek sengketa), yang merupakan unsur esensial dalam perkara Tata Usaha Negara untuk menilai tenggang waktu pengajuan gugatan.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

D. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MENGURAIKAN ASAL USUL SHM No.01932 TANGGAL 24 MARET 1997 ATAS NAMA JAMILAH MENGAKIBATKAN GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarka Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini sudah sekitar 27 tahun masih belum dibalik nama, dan tiba tiba pada tahun 2023 ngakunya dalam gugatan PENGGUGAT tersebut hilang, jadi sekitar 25 tahun lamanya PENGGUGAT baru menyadari kalau sertipikatnya hilang, hal tersebut sangat mengada ada ada, karna berarti hanya dengan dasar surat kehilangan polisi tanggal 13 Februari 2023 PENGGUGAT mengajukan gugatan ini, padahal PENGGUGAT mengaku membeli tanah pada tahun 1998, tetapi membuat laporan polisi baru tahun 2023, berarti sudah 25 tahun baru lapor polisi yang tujuannya hanya untuk mengajukan gugatan ini.

Terlebih lagi dalam gugatan PENGGUGAT tidak menguraikan asal usul SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut, dari mana JAMILAH memperoleh tanah tersebut TIDAK DIJELASKAN dalam gugatan PENGGUGAT, *in casu* mengakibatkan asal usul kepemilikan tanah SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH menjadi KABUR DAN TIDAK JELAS.

Seharusnya dalam gugatan PENGGUGAT menguraikan asal usul terhadap SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH karena belum dibalik nama sampai sekarang, sehingga SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut menjadi kabur dan tidak jelas.

E. UPAYA BANDING ADMINISTRATIF YANG DITEMPUH PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI OBJEK.

Bahwa dalam posita gugatan pada angka romawi V, butir 6 halaman 10, PENGGUGAT telah menyatakan sebagai berikut:

> *"Bahwa pada tanggal 24 Juni 2025 Penggugat mengajukan Surat Keberatan kepada Tergugat atas diterbitkannya Objek Sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat) di atas Sertipikat Hak Milik No. 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, Luas ± 8785 M^2 atas nama Jamilah, tetapi Tergugat* ***tidak memberikan tanggapan atas surat tersebut****"*

Kemudian dalam posita gugatan pada angka romawi V, butir 7 halaman 11, PENGGUGAT telah menyatakan sebagai berikut:

> *"Bahwa pada tanggal 15 Juli 2025 Penggugat mengajukan Banding Administratif kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah"*

Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya tersebut mendalilkan telah mengajukan banding administratif kepada atasan TERGUGAT yaitu Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah, akan tetapi PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas dan tegas keputusan apa yang menjadi objek banding administratif tersebut. Sedangkan TERGUGAT sendiri tidak pernah memberikan keputusan atas upaya keberatan administratif yang dilakukan PENGGUGAT. Sehingga secara hukum tidak terdapat keputusan yang dapat dijadikan objek banding administratif sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 78 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyatakan:

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

Bahwa Pasal 78 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 tersebut secara jelas mensyaratkan bahwa **banding administratif hanya dapat diajukan apabila telah terdapat keputusan atas upaya keberatan**.

Bahwa dengan demikian, dalil PENGGUGAT yang menyatakan telah menempuh banding administratif menjadi tidak jelas, kabur, dan tidak berdasar hukum, karena banding administratif diajukan terhadap sesuatu yang secara yuridis tidak pernah ada.

Oleh karenanya gugatan PENGGUGAT telah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

F. URAIAN POSITA GUGATAN TIDAK DAPAT DIMENGERTI KARENA URAIAN LATAR BELAKANG KRONOLOGIS PERKARA YANG DIANGGAP MERUGIKAN PENGGUGAT TIDAK DIURAIKAN SECARA RUNTUT, SISTEMATIS DAN TIDAK JELAS ALUR CERITANYA

Bahwa posita gugatan yang diuraikan oleh PENGGUGAT sangat sulit untuk dimengerti karena uraian dari kronologis terjadinya peristiwa yang dianggap merugikan PENGGUGAT juga tidak diceritakan secara jelas, runut dan sistematis dan tidak jelas alur cerita kronologisnya.

Bahwa kondisi gugatan PENGGUGAT yang demikian tersebut, jelas akan menimbulkan kesulitan bagi siapapun yang membacanya untuk memahami sesungguhnya alur cerita seperti apa yang didalilkan oleh PENGGUGAT di dalam gugatan *aquo*? dimana hubungan hukum PENGGUGAT dengan objek sengketa? dimana hubungan hukum PENGGUGAT dengan TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI 2? apa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI 2 yang dianggap merugikan PENGGUGAT?

Bahwa adanya ketidakjelasan mengenai hal-hal tersebut di atas, secara nyata-nyata telah menjadikan gugatan PENGGUGAT tidak menentu arah yang akhirnya mengakibatkan kekaburan dalam gugatan PENGGUGAT tersebut, sehingga timbul pertanyaan bagi TERGUGAT II INTERVENSI 2 **sebenarnya apa yang ingin dicapai oleh PENGGUGAT ketika mengajukan gugatan ini ??**

Seharusnya, dalam menyusun suatu posita gugatan itu harus jelas ceritanya, sistimatis, runut dan mudah dimengerti, menjelaskan posisi PENGGUGAT dan TERGUGAT, kemudian menjelaskan mengenai dasar objek sengketa secara jelas dan mudah dimengerti, lalu menjelaskan perbuatan apa yang dilakukan TERGUGAT dan perbuatan apa yang merugikan. Sehingga tidak mengakibatkan kekaburan dalam gugatan PENGGUGAT. Hal tersebut sebagaimana telah disinggung dalam doktrin hukum Mantan Hakim Agung Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek"*, Mandar Madju, Bandung 1997, halaman 17, yang menyatakan:

> *"Suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas"*

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah kabur dan tidak jelas (obscuur *libel*), dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

8. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERMATERAI SEHINGGA MELANGGAR UNDANG-UNDANG NO. 10 TAHUN 2020 TENTANG BEA MATERAI

Bahwa gugatan yang diajukan adalah merupakan sebuah dokumen tertulis yang berisi tuntutan hak-hak keperdataan yang memiliki nilai ekonomis didalamnya, oleh karenanya **gugatan *a quo* dikategorikan sebagai sebuah dokumen yang wajib dikenakan bea materai di dalam pengajuannya sehingga harus dibubuhi Materai.** Hal tersebut

sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) hurus a Undang-Undang No. 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai, yang berbunyi :

"(1) Bea Materai dikenakan atas :

a. Dokumen yang dibuat sebagai alat untuk ***menerangkan mengenai suatu kejadian yang bersifat perdata*****"**

Bahwa akan tetapi faktanya, dalam gugatan ini ternyata PENGGUGAT tidak membubuhi gugatannya dengan Materai pada bagian halaman terakhir. **Padahal seharusnya suatu gugatan yang berisi tuntutan hak yang memiliki nilai ekonomis wajib dibubuhi Materai**. Hal ini sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf a UU tentang Bea Materai tersebut di atas.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT tidak dibubuhi Materai, dengan demikian secara nyata-nyata gugatan aquo telah melanggar ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf a UU No. 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai. Dari dan oleh karenanya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Bahwa berdasarkan eksepsi-eksepsi :

1. **GUGATAN PENGGUGAT MASUK DALAM KOMPETENSI ABSOLUT PERADILAN UMUM (PENGADILAN NEGERI)**
2. **GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA (*EXCEPTIO TEMPORIS)***
3. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING.**
4. **GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK.**
5. **GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*.**
6. **GUGATAN PENGGUGAT MASIH PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA)***
7. **GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL)***
8. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERMATERAI SEHINGGA MELANGGAR UNDANG-UNDANG NO. 10 TAHUN 2020 TENTANG BEA MATERAI**

Maka eksepsi-eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI 2 tersebut adalah tepat dan beralasan menurut hukum, oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut materi gugatan PENGGUGAT, dan selanjutnya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard).*

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan pada bagian dalam Eksepsi mohon agar dimasukkan pada bagian dalam Pokok Perkara sebagai satu kesatuan yang integral dan tidak dapat dipisahkan (*mutatis mutandis*);
2. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 **menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT**, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT II INTERVENSI 2.
3. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada angka III butir 1 s/d butir 4 halaman 6, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

   "PENGGUGAT adalah pemegang sah SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997, Gambar Situasi No. 02516/1996, luas 8.785 M^2 atas nama Jamilah yang telah dibeli PENGGUGAT berdasarkan AJB No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dibuat dihadapan Titi Ananingsih Soegiarto, S.H. yang tumpang tindih dengan Objek Sengketa perkara a quo"

   "PENGGUGAT merasa dirugikan atas terbitnya objek sengketa 1 s/d 24 di atas SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997 milik PENGGUGAT oleh TERGUGAT, sehingga PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan maupun mengambil hasil dari tanah milik PENGGUGAT"

   "PENGGUGAT tidak pernah menjual, menggadaikan atau mengalihkan dalam bentuk apapun kepada orang lain atas tanah SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah yang telah dibeli PENGGUGAT"

Bahwa dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tersebut di atas sama sekali tidak berdasar hukum, dengan alasan:

A. 4 (EMPAT) BIDANG TANAH OBJEK SENGKETA ADALAH MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 2.

Bahwa dari 24 objek sengketa dalam perkara *a quo* terdapat 4 objek sengketa yang merupakan milik TERGUGAT II INTERVENSI 2, yaitu:

1) SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
2) SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
3) SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
4) SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO.

Bahwa 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTEVENSI 2 tersebut diterbitkan oleh TERGUGAT sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (*due process of law)* berdasarkan **"RIWAYAT SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 2"** pada bagian Eksepsi angka 6 poin B halaman 21 s/d halaman 39, dapat dilihat dengan jelas bahwa 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 diterbitkan dengan asal-muasal tanah yang jelas. Oleh karenanya terbukti kalau TERGUGAT II INTERVENSI 2 adalah **satu-satunya pemilikan yang sah atas tanah *aquo*** berdasarkan 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 tersebut yang diperoleh secara sah dan sesuai dengan prosedur hukum *(due process of law)*. Terlebih lagi objek sengketa berasal dari **sertipikat No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang merupakan hasil dari PENGGABUNGAN penggabungan dari 16 (enam belas)**

SHGB (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**

Bahwa oleh karena penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 telah sesuai dengan prosedur hukum, maka PENGGUGAT tidak beralasan mendalilkan mengalami kerugian sebagai akibat diterbitkannya 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2, karena 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 merupakan Keputusan Tata Usaha Negera yang diterbitkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

B. 14 (EMPAT) SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 2 MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN YANG SAH DAN PALING KUAT.

Bahwa 4 (empat) SHGB milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 merupakan **bukti kepemilikan yang sah dan terkuat**. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

> ***"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya****, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"*

Bahwa dengan demikian, pendaftaran 4 (empat) objek tanah *a quo* menjadi 4 (empat) SHGB atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 **telah menjamin kepastian hukum dari Pemerintah bagi TERGUGAT II INTERVENSI 2 atas kepemilikan objek tanah *a quo***.

Hal tersebut sesuai Pasal 19 (1) UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi :

"untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah"

C. 4 (EMPAT) SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 2 DIPEROLEH DARI PT. BUKITSEMARANG JAYAMETRO (TERGUGAT II INTERVENSI 6) BERDASARKAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH DAN DIHADAPAN PEJABAT YANG BERWENANG (PPAT)

Bahwa adapun 4 (empat) SHGB milik TERGUGAT II INTERVENSI 2, yaitu:

1) SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO, diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 240/2024 tanggal 6 Februari 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H;
2) SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO, diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 243/2024 tanggal 6 Februari 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H;
3) SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO, diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 2142/2024 tanggal 28 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H;
4) SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO, diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 2144/2024 tanggal 28 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

Bahwa oleh karenanya perolehan TERGUGAT II INTERVENSI 2 atas 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 telah **sah dan sesuai prosedur hukum *(due process of law)*** karena telah sesuai dengan ketentuan :

1) Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

   "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"

2) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 544 K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "Berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961, setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setidak-tidaknya, dihadapan kepala desa yang bersangkutan"

3) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "*Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli"*

Adapun Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut adalah merupakan **AKTA OTENTIK yang memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan :

1) Pasal 1 angka 4 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi:

"Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satua Rumah Susun"

2) Pasal 165 H.I.R., yang berbunyi:

"Akte otentik, yaitu suatu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak dari padanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut di dalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahaja; tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubung dengan pokok dalam akte itu"

3) Pasal 1868 KUHPerdata, yang berbunyi:

"Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat"

4) Pasal 1870 KUHPerdata, yang berbunyi:

"Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, ***suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya****"*

5) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 937 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972, yang kaidah hukumnya berbunyi:

"Suatu Akte Perjanjian Jual Beli yang dilaksanakan dihadapan seorang Pejabat Pembuatan Akte Tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961 ***dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna****"*

D. TERGUGAT II INTERVENSI 2 ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG HARUS MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM ATAS TANAH OBJEK *A QUO*

Bahwa sebagaimana diuraikan di atas, oleh karena perolehan TERGUGAT II INTERVENSI 2 atas tanah:

1) SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO, diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 240/2024 tanggal 6 Februari 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H;
2) SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO, diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 243/2024 tanggal 6 Februari 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H;
3) SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO, diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 2142/2024 tanggal 28 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H;
4) SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO, diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 2144/2024 tanggal 28 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

adalah telah sah dan sesuai prosedur hukum *(due process of law)*, maka **TERGUGAT II INTERVENSI 2 harus dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik.**

Adapun yang dimaksud dengan pembeli beritikad baik berdasarkan **SEMA No. 4 Tahun 2016** (bagian huruf B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum, butir 4), adalah sebagai berikut:

> *"4. **Mengenai pengertian pembeli beriktikad baik** sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :*

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut :

a. ***Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan*** *yaitu :*
   - *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;*
   - ***Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997*** *atau;*
   - *Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :*
     - *dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);*
     - *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*
   - *Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;*

b. *Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :*
   - *Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;*
   - *Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;*
   - *Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;*

- *Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat"*

Bahwa oleh karena TERGUGAT II INTERVENSI 2 dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik, maka **TERGUGAT II INTERVENSI 2 harus mendapat perlindungan hukum**. Hal ini sesuai dengan ketentuan :

1) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual-beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah"

2) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi"

3) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum"

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tersebut tidak berdasar hukum sehingga harus di tolak.

4. **4 (EMPAT) SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 2 MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN YANG JAUH LEBIH DAHULU TERBIT ATAU LEBIH TUA DARIPADA SERTIPIKAT MILIK PENGGUGAT.**

Bahwa adapun bukti kepemilikan atas **4 (Empat) SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 2,** lebih tua atau lebih dahulu diterbitkan kebanding sertipikat milik PENGGUGAT, **adalah berasal dari PEMISAHAN SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020** atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro dan SHGB No. 7784/Meteseh berasal dari pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro dan SHGB No.

2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 berasal dari penggabungan dari 16 (enam belas) SHGB yaitu :

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755 E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

JADI asal usul **4 (Empat) SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 2** di atas, **LEBIH DAHULU DITERBITKAN ATAU LEBIH TUA dari pada** sertipikat milik PENGGUGAT. **karena asal usul kepemilikan objek sengketa berasal dari sejak tahun 1990, tahun 1992, tahun 1993 sebagaimana terurai tersebut diatas. Artinya** objek sengketa **(4 (Empat) SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 2)** di atas **JAUH LEBIH DAHULU ATAU LEBIH TUA, karena** objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 berasal dari **sertipikat No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang merupakan hasil dari PENGGABUNGAN penggabungan dari 16 (enam belas) SHGB** (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) dalam hal mana **dari sertipikat yang lebih tua atau lebih dahulu sebagaimana tersebut**

diatas, jika dibandingkan dengan sertipikat milik PENGGUGAT yang baru terbit tahun 1997, oleh karenanya objek sengketa (4 (Empat) SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 2) di atas yang sah dan berkekuatan hukum dan yang paling kuat karena terbitnya yang terlebih dahulu, hal tersebut sesuai dengan:

a. Yurisprudensi Mahkamah Aagung 976 K/Pdt/2015, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum"

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 143 PK/Pdt/2016 tanggal 19 Mei 2016, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu"

c. Yurisprudensi Mahkamah Aagung 5/Yur/Pdt/2018, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, di mana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu."

Oleh karena objek sengketa (4 (Empat) SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 2 jauh lebih dahulu atau jauh lebih tua daripada sertipikat milik PENGGUGAT, maka sudah seharusnya gugatan PENGGUGAT harus ditolak untuk seluruhnya.

5. **LETAK TANAH ATAS 4 (EMPAT) SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 2 BEDA LOKASI ATAU BEDA LETAK DENGAN SERTIPIKAT MILIK PENGGUGAT.**

   Bahwa adapun Letak Tanah Atas 4 (Empat) SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 2 Beda Lokasi Atau Beda Letak Dengan Sertipikat Milik PENGGUGAT, karena didalam gugatannya telah mendalilkan pada tanggal 1 Oktober 2024 PENGGUGAT telah melakukan pengukuran

bidang tanah miliknya berdasarkan SHM No. 01932 untuk menerbitkan sertipikat yang baru (sertipikat pengganti), karena sertipikat yang lama telah hilang.

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut justru menimbulkan pertanyaan besar: apakah benar lokasi bidang tanah yang dimohon pengukuran oleh PENGGUGAT untuk menerbitkan sertipikat pengganti tersebut adalah benar lokasi objek tanah SHM No. 01932 atau tidak ???

Bahwa sejak SHM No. 01932 atas nama Jamilah diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997 dan dialihkan kepada PENGGUGAT pada tahun 1998 berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998, PENGGUGAT **tidak pernah melakukan penguasaan fisik, pemanfaatan, penggunaan, penataan batas, ataupun permohonan pelayanan pertanahan apapun dan tidak pernah balik nama atas** SHM No. 01932 atas nama Jamilah tersebut selama ± 26 (dua puluh enam) tahun.

Bahwa sikap pasif PENGGUGAT selama kurun waktu ± 26 (dua puluh enam) tahun tersebut menyebabkan PENGGUGAT **tidak mengetahui secara pasti letak, batas, dan luas bidang tanah SHM No. 01932**, sehingga PENGGUGAT sendiri tidak dapat memastikan bahwa bidang tanah yang diukur pada tahun 2024 adalah objek yang sama dengan SHM No. 01932, sehingga PENGGUGAT berasumsi tanahnya tumpang tindih. Padahal tanah milik PENGGUGAT ditempat yang berbeda.

Bahwa konsekuensi dari penelantaraan tanah salah satunya adalah **ketidakpastian letak objek**, sehingga kesalahan identifikasi objek pada saat permohonan pengukuran menjadi sangat mungkin terjadi. Oleh karenanya, temuan indikasi tumpang tindih pada tahun 2024 **LEBIH DISEBABKAN OLEH SALAH PENUNJUKAN LOKASI oleh PENGGUGAT**.

Bahwa PENGGUGAT mengklaim seolah-olah tumpang tindih baru terjadi ketika dilakukan pengukuran pada Oktober 2024. Padahal, jika benar lokasi objek SHM No. 01932 berada di atas 4 (empat) bidang tanah milik PENGGUGAT II INTERVENSI 2, **maka seharusnya indikasi tumpang**

tindih sudah muncul sejak tahun 2001, 2020 dan 2022, dengan uraian sebagai berikut:

a. **Sejak tahun 2001**, ketika TERGUGAT II INTERVENSI 6 melakukan penggabungan 16 (enam belas) HGB yaitu HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 6, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 666, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061 dan HGB No. 2317 menjadi HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro.

b. **Sejak tahun 2020**, ketika TERGUGAT II INTERVENSI 6 melakukan pemecahan/pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 7784/ Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

c. **Sejak tahun 2022**, ketika TERGUGAT II INTERVENSI 6 melakukan pemecahan/ pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 08026/Meteseh tanggal 23 Mei 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 09/05/2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

d. **Sejak tahun 2022**, ketika TERGUGAT II INTERVENSI 6 melakukan pemecahan/ pemisahan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro menjadi 20 (dua puluh) bidang HGB, yaitu:

1) HGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03637/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 72 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8079/Meteseh saat ini telah beralih kepada Nurul Chotimah (TERGUGAT II INTERVENSI 1) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

2) HGB No. 8080/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03638/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8080/Meteseh saat ini telah beralih kepada Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) berdasarkan Akta Jual Beli No. 240/2024 tanggal 6 Februari 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

3) HGB No. 8081/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03639/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8081/Meteseh saat ini telah beralih kepada Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) berdasarkan Akta Jual Beli No. 243/2024 tanggal 6 Februari 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

4) HGB No. 8082/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03640/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8082/Meteseh saat ini telah beralih kepada Khaerul Anam (TERGUGAT II INTERVENSI 3) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

5) HGB No. 8083/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03641/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Dalam hal mana terhadap HGB No. 8083/Meteseh saat ini telah beralih kepada Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) berdasarkan Akta Jual Beli No. 2142/2024 tanggal 28 November 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

6) HGB No. 8084/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03642/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Dalam hal mana terhadap HGB No. 8084/Meteseh saat ini telah beralih kepada Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) berdasarkan Akta Jual Beli No. 2144/2024 tanggal 28 November 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

7) HGB No. 8085/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03643/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Dalam hal mana terhadap HGB No. 8085/Meteseh saat ini telah beralih kepada Ferdy Halomoan Siregar (TERGUGAT II INTERVENSI 4) berdasarkan Akta Jual Beli No. 2033/2024 tanggal 11 November 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

8) HGB No. 8086/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03644/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Dalam hal mana terhadap HGB No. 8086/Meteseh saat ini telah beralih kepada RR Aroem Hastetijanti, S.E (TERGUGAT II INTERVENSI 5) berdasarkan Akta Jual Beli No. 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

9) HGB No. 8087/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03645/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

10) HGB No. 8088/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03646/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 90 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
11) HGB No. 8089/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03647/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 90 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
12) HGB No. 8090/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03648/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
13) HGB No. 8091/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03649/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
14) HGB No. 8092/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03650/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
15) HGB No. 8093/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03651/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
16) HGB No. 8094/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03652/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
17) HGB No. 8095/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03653/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
18) HGB No. 8096/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03654/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
19) HGB No. 8097/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03655/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

20) HGB No. 8098/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03656/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 72 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Berdasarkan uraian tersebut, karena PENGGUGAT tidak mengetahui letak tanah miliknya karena sudah lama diterlantarkan, hal ini membuktikan bahwa objek sengketa **TIDAK TUMPANG TINDIH** dengan sertipikat milik PENGGUGAT, tetapi PENGGUGAT yang salah melakukan penunjukan terhadap tanah tersebut, menjadikan tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 ditunjuk oleh PENGGUGAT, **PADAHAL LETAK TANAH YANG BERBEDA**.

6. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV butir 1 dan butir 5 halaman 7 serta butir 12 dan butir 14 halaman 9, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

"Penggugat adalah pemilik hak atas tanah yang sah berdasarkan SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997, Gambar Situasi No. 02516/1996 luas 8.785 M^2.

"Objek sengketa aquo (KTUN) tidak pernah diberitahukan kepada PENGGUGAT, tidak ada surat pemberitahuan, tembusan atau pengumuman kepada pihak yang berkepentingan"

"Penerbitan 24 objek sengketa yang tumpang tindih dengan SHM mlik PENGGUGAT adalah cacat prosedur dan kewenagan, karena dilakukan tanpa penelitian riwayat tanah, pemeriksaan lapangan yang memadai serta pemberitahuan kepada PENGGUGAT sebagai pemilik SHM yang sah"

"Penerbitan 24 objek sengketa di atas tanah SHM milik Penggugat telah menciptakan dualisme kepemilikan, menghilangkan kepastian hukum bagi PENGGUGAT, menimbulkan sengketa fisik dan administratif serta menurunkan nilai ekonomi tanah dan peluang pemanfaatannya"

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak benar dan mengada-ada belaka** karena penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik

TERGUGAT II INTERVENSI 2 yang dilakukan oleh TERGUGAT telah sesuai dengan prosedur hukum yang benar, dengan uraian sebagai berikut:

A. 4 (empat) objek sengketa milik Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) diterbitkan oleh Badan/Pejabat yang berwenang

Bahwa adapun 4 (empat) objek sengketa milik Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2), yaitu:

1) SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
2) SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
3) SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
4) SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO.

diterbitkan dan ditandatangani oleh TERGUGAT sesuai dengan kewenangannya berdasarkan Pasal 17 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN No. 5 Tahun 2025, yang berbunyi:

> "*Dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, Buku Tanah dan Sertipikat ditandatangani oleh kepala Kantor Pertanahan*"

B. Penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) telah sesuai prosedur hukum (*due process of law)*

1) **Terkait proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2**

Bahwa 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 dalam proses penerbitannya sudah melalui tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi:

- Penetapan batas bidang tanah;
- Pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
- Pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah; dan
- Pembuatan surat ukur.

Bahwa hal tersebut di atas terbukti dengan adanya/terbitnya surat ukur yang terdapat didalam sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI 2.

Bahwa kemudian, didalam surat ukur itu sendiri jelas telah menyebutkan bahwa tanda-tanda batas tanah objek *aquo* adalah berupa patok-patok beton yang berdiri diatas tanah objek aquo dan telah sesuai dengan Pasal 21 Jo. Pasal 22 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan adanya surat ukur, jelas telah membuktikan bahwa proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur sudah dilaksanakan sesuai ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 14, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 22 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 35 ayat (1), Pasal 80 dan Pasal 81 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah 4 (empat) objek sengketa milik Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) sama sekali tidak berdasar.

2) **Terkait proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis 4 (empat) objek sengketa milik Sutarjo**

Bahwa 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 adalah sebagai berikut:

a. SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
b. SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
c. SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
d. SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO.

Bahwa objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 sebagaimana tersebut di atas **berasal dari pemecahan/pemisahan** SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

Bahwa kemudian SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemecahan/pemisahan** SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Bahwa adapun TERGUGAT II INTERVENSI 2 memperoleh:

a. SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas

nama SUTARJO**, berasal dari jual beli** antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTERVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 240/2024 tanggal 6 Februari 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H;

b. SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO, **berasal dari jual beli** antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTERVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 243/2024 tanggal 6 Februari 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H;

c. SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO, **berasal dari jual beli** antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTERVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 2142/2024 tanggal 28 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H;

d. SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO, **berasal dari jual beli** antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTERVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 2144/2024 tanggal 28 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

Bahwa dengan adanya:

a. SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001;

b. Akta Jual Beli No. 240/2024 tanggal 6 Februari 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H;
c. Akta Jual Beli No. 243/2024 tanggal 6 Februari 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H;
d. Akta Jual Beli No. 2142/2024 tanggal 28 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H;
e. Akta Jual Beli No. 2144/2024 tanggal 28 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

yang merupakan bagian dari warkah penerbitan 4 (empat) objek sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 hal tersebut telah membuktikan bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa telah melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis serta pengumuman data yuridis 4 (empat) objek sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85 dan Pasal 87 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahan proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis 4 (empat) objek sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 sama sekali tidak berdasar.

3) **Terkait proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik Sutarjo**

Bahwa setelah proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur dilaksanakan dengan hasil berupa data fisik (Peta Bidang, Surat Ukur) dan kemudian proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis dilaksanakan diantaranya terhadap SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan

SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta Akta Jual Beli yang telah diuraikan sebelumnya yang menjadi dasar penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 selanjutnya TERGUGAT menerbitkan objek sengketa a quo (4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2).

Bahwa oleh karenanya proses pembukuan, pemberian hak dan penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 telah sesuai dengan ketentuan:

- Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 88 dan Pasal 91 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 sama sekali tidak berdasar.

C. Penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) TIDAK CACAT SUBSTANSI

Bahwa oleh karena data fisik dan data yuridis yang terdapat di 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 adalah sesuai, baik itu dari segi subjek, objek, luas sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dipastikan bahwa 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 TIDAK bertentangan dengan Pasal 14, Pasal 18 ayat (3), Pasal 31 ayat (1) dan (2), Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 24 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, maka proses/tahapan sebelum dan sesudah TERGUGAT menerbitkan 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 telah ditempuh seluruhnya sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tersebut tidak berdasar hukum sehingga harus di tolak.

7. Bahwa didalam gugatan PENGGUGAT pada angka romawi V, butir 2 s/d butir 4 halaman 10 pada pokoknya telah menyatakan :

"Pada tanggal 13 Februari 2023 PENGGUGAT telah melaporkan ke Polrestabes Semarang atas kehilangan SHM No. 01932 milik PENGGUGAT dengan bukti tanda lapor No. SKTL/435/II/2023/Res Tbs/ Smg/Polda Jateng untuk dipergunakan sebagai dasar penerbitan sertipikat baru"

"Pada tanggal 1 Oktober 2024 PENGGUGAT mengajukan permohonan pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah pada Tergugat untuk menerbitkan SHM No. 01932 yang baru"

"Pada tanggal 18 Oktober 2024 Penggugat menerima Berita Acara Pengukuran atas tanah SHM No. 01932 yang berisi bahwa setelah dilakukan pengukuran dan pengolahan data hasil ukur bidang tanah sesuai dengan penunjukan pemohon bidang tanah terindikasi tumpang tindih"

bahwa PENGGUGAT didalam gugatannya telah mendalilkan bahwa pada tanggal 1 Oktober 2024 PENGGUGAT telah melakukan pengukuran bidang tanah miliknya berdasarkan SHM No. 01932 untuk menerbitkan sertipikat yang baru (sertipikat pengganti), karena sertipikat yang lama telah hilang.

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut justru menimbulkan pertanyaan besar: apakah benar lokasi bidang tanah yang dimohon pengukuran oleh PENGGUGAT untuk menerbitkan sertipikat pengganti tersebut adalah benar lokasi objek tanah SHM No. 01932 ???

Bahwa sejak SHM No. 01932 atas nama Jamilah diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997 dan dialihkan kepada PENGGUGAT pada tahun 1998 berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998, PENGGUGAT **tidak pernah melakukan penguasaan fisik, pemanfaatan, penggunaan, penataan batas, ataupun permohonan pelayanan pertanahan apapun** terhadap SHM No. 01932 atas nama Jamilah tersebut selama ± 26 (dua puluh enam) tahun.

Bahwa sikap pasif PENGGUGAT selama kurun waktu ± 26 (dua puluh enam) tahun tersebut menyebabkan PENGGUGAT **tidak mengetahui secara pasti letak, batas, dan luas bidang tanah SHM No. 01932**, sehingga PENGGUGAT sendiri tidak dapat memastikan bahwa bidang tanah yang diukur pada tahun 2024 adalah objek yang sama dengan SHM No. 01932.

Bahwa tanah yang **tidak dimanfaatkan, tidak dikuasai secara fisik, dan tidak dipelihara** sebagaimana dilakukan oleh PENGGUGAT termasuk dalam kategori **tanah terlantar** sebagaimana dimaksud dalam:

a. Pasal 6 UU No. 5 Tahun 1960 tentan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berbunyi:

   "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial"

b. Pasal 27 huruf a UU No. 5 Tahun 1960 tentan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berbunyi:

   "Hak milik hapus bila:

   a. tanahnya jatuh kepada Negara:

   1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;

   2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;

   *3. **karena ditelantarkan**;*

   4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2)"

c. Pasal 5 ayat (1) PP No. 20 Tahun 2021, tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Terlantar, berbunyi:

   *"**Tanah yang telah terdaftar** atau belum terdaftar yang sengaja **tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara, menjadi objek penertiban Tanah Telantar.**"*

d. Pasal 10 ayat (2) Permen ATR/Kepala BPN No. 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan Dan Tanah Terlantar, berbunyi:

   *"**Tanah hak milik** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a **menjadi objek Penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak***

dipelihara *sehingga dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak dan menjadi wilayah perkampungan"*

Bahwa konsekuensi dari penelantaraan tanah salah satunya adalah **ketidakpastian letak objek**, sehingga kesalahan identifikasi objek pada saat permohonan pengukuran menjadi sangat mungkin terjadi. Oleh karenanya, temuan indikasi tumpang tindih pada tahun 2024 **lebih disebabkan oleh salah penunjukan lokasi oleh PENGGUGAT**, bukan karena cacat administrasi pada 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2.

Bahwa PENGGUGAT mengklaim seolah-olah tumpang tindih baru terjadi ketika dilakukan pengukuran pada Oktober 2024. Padahal, jika benar lokasi objek SHM No. 01932 berada di atas 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2, maka seharusnya indikasi tumpang tindih sudah muncul sejak tahun 2001, 2020 dan 2022, dengan uraian sebagai berikut:

a. **Sejak tahun 2001**, ketika PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) melakukan penggabungan 16 (enam belas) HGB yaitu HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 6, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 666, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061 dan HGB No. 2317 menjadi HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro.
b. **Sejak tahun 2020**, ketika PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) melakukan pemecahan/pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No.

02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

c. **Sejak tahun 2022**, ketika PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) melakukan pemecahan/pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 09/05/2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

d. **Sejak tahun 2022**, ketika PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) melakukan pemecahan/pemisahan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro menjadi 20 (dua puluh) bidang, yaitu :

1) HGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03637/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 72 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8079/Meteseh saat ini telah beralih kepada Nurul Chotimah (TERGUGAT II INTERVENSI 1) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

2) HGB No. 8080/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03638/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Dalam hal mana terhadap HGB No. 8080/Meteseh saat ini telah beralih kepada Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) berdasarkan Akta Jual Beli No. 240/2024 tanggal 6 Februari 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

3) **HGB No. 8081/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03639/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.**

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8081/Meteseh saat ini telah beralih kepada Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) berdasarkan Akta Jual Beli No. 243/2024 tanggal 6 Februari 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

4) HGB No. 8082/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03640/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8082/Meteseh saat ini telah beralih kepada Khaerul Anam (TERGUGAT II INTERVENSI 3) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

5) **HGB No. 8083/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03641/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.**

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8083/Meteseh saat ini telah beralih kepada Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) berdasarkan Akta Jual Beli No. 2142/2024 tanggal 28 November 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

6) **HGB No. 8084/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03642/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.**

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8084/Meteseh saat ini telah beralih kepada Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) berdasarkan Akta Jual Beli No. 2144/2024 tanggal 28 November 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

7) HGB No. 8085/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03643/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8085/Meteseh saat ini telah beralih kepada Ferdy Halomoan Siregar (TERGUGAT II INTERVENSI 4) berdasarkan Akta Jual Beli No. 2033/2024 tanggal 11 November 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

8) HGB No. 8086/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03644/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8086/Meteseh saat ini telah beralih kepada RR Aroem Hastetijanti, S.E (TERGUGAT II INTERVENSI 5) berdasarkan Akta Jual Beli No. 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

9) HGB No. 8087/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03645/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

10) HGB No. 8088/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03646/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 90 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

11) HGB No. 8089/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03647/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 90 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

12) HGB No. 8090/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03648/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

13) HGB No. 8091/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03649/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

14) HGB No. 8092/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03650/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
15) HGB No. 8093/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03651/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
16) HGB No. 8094/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03652/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
17) HGB No. 8095/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03653/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
18) HGB No. 8096/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03654/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
19) HGB No. 8097/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03655/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
20) HGB No. 8098/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03656/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 72 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Bahwa seluruh proses pemecahan/pemisahan tersebut **telah melalui prosedur hukum yang benar** yaitu salah satunya adalah melakukan penetapan batas dan pengukuran kembali. Hal ini sesuai dengan Pasal 42 ayat (1) Jo. Pasal 134 ayat (2) Permen Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Pasal 42 ayat (1), menyatakan:

"Apabila terjadi penggabungan, pemisahan atau pemecahan bidang-bidang tanah yang telah terdaftar, maka dilakukan penetapan batas dan pengukuran kembali."

Pasal 134 ayat (2), menyatakan:

"Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah yang dipisahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pengukuran."

Bahwa apabila benar terdapat objek SHM No. 01932 di atas lokasi yang sama (4 objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2), maka sejak tahun 2001, 2020 atau 2022 sudah seharusnya terdeteksi adanya tumpang tindih, karena prosedur penerbitan sertipikat tersebut **tidak mungkin dilakukan tanpa pemeriksaan lapangan** oleh petugas ukur. Namun faktanya, penerbitan:

a. SHGB No. 2318/Meteseh pada tahun 2001;
b. SHGB No. 7784/Meteseh pada tahun 2020;
c. SHGB No. 08026/Meteseh pada tahun 2022; dan
d. 20 (dua puluh) bidang SHGB No. 8079 s/d 8098 pada tahun 2022.

Seluruhnya berjalan dengan lancar, tanpa ada keberatan dari pihak manapun termasuk PENGGUGAT dan diterbitkan tanpa catatan tumpang tindih.

Bahwa fakta tersebut merupakan bukti kuat bahwa antara 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 dengan SHM No. 01932 milik PENGGUGAT tidak terdapat tumpang tindih.

Bahwa dengan demikian, klaim tumpang tindih yang didalilkan PENGGUGAT tidak rasional karena tidak didukung dengan penguasaan fisik dan kepastian lokasi objek SHM No. 01932, justru muncul akibat kesalahan penunjukan lokasi oleh PENGGUGAT sendiri.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka dalil PENGGUGAT mengenai adanya tumpang tindih tersebut adalah tidak berdasar, inkontituosional, dan harus ditolak.

8. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada huruf B, angka romawi I, butir 1 halaman 11 sampai butir 5 halaman 13, yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

   "Tindakan TERGUGAT yang menerbitkan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, yaitu:

- *Pasal 18 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:*

  Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan

- *Pasal 31 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:*

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

  (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat(1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

- *Pasal 45 huruf (a) PP No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:*

  Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak jik salah satu syarat tidak dipenuhi

- *Pasal 24 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:*

  (1) Pengukuran bidang tanah dilaksanakan dengan cara terrestrial, fotogrametrik, atau metoda lainnya.

  (2) Prinsip dasar pengukuran bidang tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah harus

memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan.

Sehingga penerbitan objek sengketa yang didalamnya terdapat tanah milik Penggugat harus dibatalkan"

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak berdasar dan mengada-ada belaka sehingga harus ditolak**, dengan alasan sebagai berikut:

A. 4 (empat) objek sengketa milik Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) diterbitkan oleh Badan/Pejabat yang berwenang

Bahwa adapun 4 (empat) objek sengketa milik Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2), yaitu:

1) SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
2) SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
3) SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
4) SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO

diterbitkan dan ditandatangani oleh TERGUGAT sesuai dengan kewenangannya berdasarkan Pasal 17 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN No. 5 Tahun 2025, yang berbunyi:

"*Dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, Buku Tanah dan Sertipikat ditandatangani oleh kepala Kantor Pertanahan*"

B. Penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) telah sesuai prosedur hukum (*due process of law)*

1) **Terkait proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2**

Bahwa 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 dalam proses penerbitannya sudah melalui tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi:

- Penetapan batas bidang tanah;
- Pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
- Pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah; dan
- Pembuatan surat ukur.

Bahwa hal tersebut di atas terbukti dengan adanya/terbitnya surat ukur yang terdapat didalam sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI 2.

Bahwa kemudian, didalam surat ukur itu sendiri jelas telah menyebutkan bahwa tanda-tanda batas tanah objek *aquo* adalah berupa patok-patok beton yang berdiri diatas tanah objek aquo dan telah sesuai dengan Pasal 21 Jo. Pasal 22 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan adanya surat ukur, jelas telah membuktikan bahwa proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur sudah dilaksanakan sesuai ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 14, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 22 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 35 ayat (1), Pasal 80 dan Pasal 81 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan penetapan batas,

pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah 4 (empat) objek sengketa milik Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) sama sekali tidak berdasar.

2) **Terkait proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis 4 (empat) objek sengketa milik Sutarjo**

Bahwa 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 adalah sebagai berikut:

a. SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
b. SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
c. SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
d. SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO.

Bahwa objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 sebagaimana tersebut di atas berasal dari pemecahan/pemisahan SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

Bahwa kemudian SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro berasal dari pemecahan/pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Bahwa adapun TERGUGAT II INTERVENSI 2 memperoleh:

a. SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO, berasal dari jual beli antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTERVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 240/2024 tanggal 6 Februari 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H;
b. SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO, berasal dari jual beli antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTERVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 243/2024 tanggal 6 Februari 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H;
c. SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO, berasal dari jual beli antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTERVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 2142/2024 tanggal 28 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H;
d. SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO, berasal dari jual beli antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTERVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 2144/2024 tanggal 28 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

Bahwa dengan adanya:

a. SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001;
b. Akta Jual Beli No. 240/2024 tanggal 6 Februari 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H;
c. Akta Jual Beli No. 243/2024 tanggal 6 Februari 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H;
d. Akta Jual Beli No. 2142/2024 tanggal 28 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H;
e. Akta Jual Beli No. 2144/2024 tanggal 28 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

yang merupakan bagian dari warkah penerbitan 4 (empat) objek sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 hal tersebut telah membuktikan bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa telah melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis serta pengumuman data yuridis 4 (empat) objek sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85 dan Pasal 87 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahan proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis 4 (empat) objek sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 sama sekali tidak berdasar.

3) **Terkait proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik Sutarjo**

Bahwa setelah proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur dilaksanakan dengan hasil berupa data fisik (Peta Bidang, Surat Ukur) dan kemudian proses/tahapan pemeriksaan data yuridis

dan pengumuman data yuridis dilaksanakan diantaranya terhadap SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta Akta Jual Beli yang telah diuraikan sebelumnya yang menjadi dasar penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 selanjutnya TERGUGAT menerbitkan objek sengketa a quo ((4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2).

Bahwa oleh karenanya proses pembukuan, pemberian hak dan penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 telah sesuai dengan ketentuan:

- Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 88 dan Pasal 91 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 sama sekali tidak berdasar.

C. Penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 6) TIDAK CACAT SUBSTANSI

Bahwa oleh karena data fisik dan data yuridis yang terdapat di 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 adalah sesuai, baik itu dari segi subjek, objek, luas sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dipastikan bahwa 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 TIDAK bertentangan dengan Pasal 14, Pasal 18 ayat (3), Pasal 31 ayat (1) dan (2), Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 24 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, pendaftaran objek tanah *aquo* menjadi 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 adalah demi untuk **menjamin kepastian hukum dari Pemerintah bagi TERGUGAT II INTERVENSI 2 atas kepemilikan objek tanah *aquo***. Hal tersebut sesuai Pasal 19 (1) UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA, yang berbunyi :

"untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah"

Dan Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

"Pendaftaran tanah bertujuan:

a. *untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;*
b. *untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;*
c. *untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan"*

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka **dalil gugatan PENGGUGAT pada butir ini tidak berdasar dan harus di tolak**.

9. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 2 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi II, butir 1 halaman 13 s/d halaman 16, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

"Selain melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, penerbitan objek sengketa juga telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik, yaitu:

*1) **Asas Kepastian Hukum**, dimana TERGUGAT seharusnya sebelum menerbitkan objek sengketa terlebih dahulu meneliti persyaratan administratif dan substantif, salah satunya pengukuran dan pemetaan. Akan tetapi kenyataannya TERGUGAT tidak melakukan penelitian dan pengukuran, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum atas status kepemilikan tanah milik Penggugat.*

2) ***Asas Kecermatan dan Profesionalitas**, penerbitan objek sengketa oleh TERGUGAT dilakukan tanpa kecermatan dan penelitian mendalam, padahal objek tersebut merupakan bagian dari SHM No 01932 tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah. Oleh karena itu, tindakan Tergugat bertentangan dengan asas kecermatan dan asas profesionalitas.*

Oleh karena penerbitan objek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka patut untuk dinyatakan batal atau tidak sah"

Bahwa **penolakan** tersebut dikarenakan dalil gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak berdasar dan harus ditolak**, dengan alasan sebagai berikut:

A. 4 (EMPAT) OBJEK SENGKETA MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 2 DITERBITKAN OLEH TERGUGAT TELAH SESUAI DENGAN ASAS KEPASTIAN HUKUM

Bahwa penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 oleh TERGUGAT telah meliputi tahapan pengumpulan dan pemeriksaan data fisik dan data yuridis sebagai berikut:

1) **Terkait proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah 4 (empat) objek sengketa milik Sutarjo**

Bahwa 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 dalam proses penerbitannya sudah melalui tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi:

- Penetapan batas bidang tanah;
- Pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
- Pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah; dan
- Pembuatan surat ukur.

Bahwa hal tersebut di atas terbukti dengan adanya/terbitnya surat ukur yang terdapat didalam sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI 2.

Bahwa kemudian, didalam surat ukur itu sendiri jelas telah menyebutkan bahwa tanda-tanda batas tanah objek *aquo* adalah berupa patok-patok beton yang berdiri diatas tanah objek aquo dan telah sesuai dengan Pasal 21 Jo. Pasal 22 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan adanya surat ukur, jelas telah membuktikan bahwa proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur sudah dilaksanakan sesuai ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 14, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 22 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 35 ayat (1), Pasal 80 dan Pasal 81 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

2) **Terkait proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis 4 (empat) objek sengketa milik Sutarjo**

Bahwa 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 adalah sebagai berikut:

a. SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
b. SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;
c. SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO;

d. SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO.

Bahwa objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 sebagaimana tersebut di atas berasal dari pemecahan/pemisahan SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

Bahwa kemudian SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro berasal dari pemecahan/pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Bahwa adapun TERGUGAT II INTERVENSI 2 memperoleh:

a. SHGB NIB 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO, berasal dari jual beli antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTERVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 240/2024 tanggal 6 Februari 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H;
b. SHGB NIB 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO, berasal dari jual beli antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTERVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 243/2024 tanggal 6 Februari 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H;
c. SHGB NIB. 11.01.000011882.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO, berasal dari jual beli antara

TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTERVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 2142/2024 tanggal 28 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H;

d. SHGB NIB. 11.01.000011883.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama SUTARJO, berasal dari jual beli antara TERGUGAT II INTERVENSI 2 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTERVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 2144/2024 tanggal 28 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

Bahwa dengan adanya:

a. SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001;
b. Akta Jual Beli No. 240/2024 tanggal 6 Februari 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H;
c. Akta Jual Beli No. 243/2024 tanggal 6 Februari 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H;
d. Akta Jual Beli No. 2142/2024 tanggal 28 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H;
e. Akta Jual Beli No. 2144/2024 tanggal 28 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

yang merupakan bagian dari warkah penerbitan 4 (empat) objek sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 hal tersebut telah membuktikan bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa telah melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis serta pengumuman data yuridis 4 (empat) objek sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 sebagaimana

diamanatkan dalam Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85 dan Pasal 87 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

3) **Terkait proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan 4 (empat) HGB objek sengketa atas nama Sutarjo**

Bahwa setelah proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur dilaksanakan dengan hasil berupa data fisik (Peta Bidang, Surat Ukur) dan kemudian proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis dilaksanakan diantaranya terhadap SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta Akta Jual Beli yang telah diuraikan sebelumnya yang menjadi dasar penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 selanjutnya TERGUGAT menerbitkan objek sengketa a quo ((4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2).

Bahwa oleh karenanya proses pembukuan, pemberian hak dan penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 telah sesuai dengan ketentuan:

- Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 88 dan Pasal 91 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa oleh karena penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 oleh TERGUGAT telah meliputi tahapan pengumpulan dan pemeriksaan data fisik dan data yuridis, maka dapat dipastikan penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 oleh TERGUGAT **TIDAK melanggar asas kepastian hukum**.

Oleh karenanya dalil gugatan PENGGUGAT pada butir ini tidak berdasar, tidak terbukti dan harus di tolak.

B. 4 (EMPAT) OBJEK SENGKETA MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 2 DITERBITKAN OLEH TERGUGAT TELAH SESUAI ASAS KECERMATAN DAN PROFESIONALITAS

Berdasarkan **"RIWAYAT SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 2"**, terlihat dengan jelas bahwa beberapa SHGB yang menjadi dasar penggabungan SHGB No. 2318/Meteseh **telah terbit lebih dahulu** dibandingkan dengan SHM No. 1932/Meteseh tanggal 24 Maret 1997 yang diklaim sebagai milik PENGGUGAT.

Dengan demikian, secara yuridis, alas hak yang menjadi dasar penerbitan SHGB No. 2318/Meteseh dan selanjutnya SHGB No. 7784/Meteseh kemudian 4 (empat) SHGB (objek sengketa) milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 telah ada sebelum diterbitkannya SHM No. 1932/Meteseh tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah.

Oleh karena beberapa SHGB yang menjadi dasar penggabungan SHGB No. 2318/Meteseh **lebih dahulu terbit dibandingkan dengan SHM No. 1932/Meteseh milik PENGGUGAT**, maka beberapa SHGB yang menjadi dasar penggabungan SHGB No. 2318/Meteseh tersebut adalah tanda bukti hak yang sah dan paling kuat. Hal ini sesuai dengan :

a. Yurisprudensi Mahkamah Aagung 976 K/Pdt/2015, yang kaidah hukumnya menyatakan:

> *"**bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwasertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum**"*

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 143 PK/Pdt/2016 tanggal 19 Mei 2016, yang kaidah hukumnya menyatakan:

> *"**Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu**"*

c. Yurisprudensi Mahkamah Aagung 5/Yur/Pdt/2018, yang kaidah hukumnya menyatakan:

> *"**Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, di mana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu**."*

Bahwa dengan demikian, 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 **BUKAN/TIDAK diterbitkan di atas** tanah milik PENGGUGAT berdasarkan SHM No. 1932/Meteseh tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah.

Bahwa oleh karena itu ketika TERGUGAT menerbitkan 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 **sama sekali TIDAK melanggar asas kecermatan dan profesionalitas maupun hak PENGGUGAT.**

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 oleh TERGUGAT **tidak melanggar peraturan perundang-undangan apapun** karena penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang benar, melalui proses pengumpulan dan penelitian data fisik (pengukuran, pemetaan, pemasangan tanda batas) maupun pengumpulan dan penelitian data yuridis (Akta Jual Beli No. 240/2024 tanggal 6 Februari 2024, Akta Jual Beli No. 243/2024 tanggal 6 Februari 2024, Akta Jual Beli No. 2142/2024 tanggal 28 November 2024, Akta Jual Beli No. 2144/2024 tanggal 28 November 2024 dan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 serta SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang menjadi SHGB induk) yang menjadi dasar penerbitan objek sengketa oleh TERGUGAT.

Bahwa kemudian, penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 oleh TERGUGAT **juga tidak melanggar/tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB)**, karena penerbitannya telah memenuhi tahapan-tahapan

prosedur hukum *(due process of law)*, sehingga berdasarkan hal tersebut maka:

a. Asas bertindak cermat

Bahwa dalam menerbitkan 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2, TERGUGAT sudah bertindak secara hati-hati dan telah diteliti secara cermat, sehingga tidak merugikan pihak lain dan telah melalui proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik dan pemeriksaan data yuridis tanah 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2, sehingga antara data fisik dan data yuridis yang ada dalam 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 saling bersesuaian dan bisa diterbitkan objek sengketa.

b. Telah tercapainya Asas Kepastian Hukum

Bahwa dalam proses penerbitan 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 tersebut, TERGUGAT telah memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini terbukti dalam objek sengketa aquo yang didalamnya mencantumkan dasar yuridis terkait pemberian Hak Guna Bangunan aquo. Dan dengan telah diterbitkannya 4 (empat) SHGB aquo atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 2 oleh TERGUGAT, hal ini jelas telah memberikan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan TERGUGAT II INTERVENSI 2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 dan Pasal 3, Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997.

c. Telah mencapai Asas Akuntabilitas

Bahwa oleh karena 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya karena telah dibuat sesuai prosedur hukum *(due process of law)*, maka keputusan tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian semakin jelas bahwa perbuatan TERGUGAT tidak melanggar atau tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia dan tidak melanggar atau tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

Berdasarkan hal tersebut di atas, PENGGUGAT tidak beralasan mengajukan gugatan *aquo* karena PENGGUGAT tidak mengalami kerugian sebagai akibat diterbitkannya 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 karena:

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud telah menggunakan wewenangnya sesuai prosedur hukum.
c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud setelah mempertimbangkan semua keputusan itu.

Bahwa oleh karena Keputusan Tata Usaha Negara a quo tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain, dan mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara tidak ada pihak lain yang dirugikan, sehingga pengajuan gugatan TIDAK sesuai dengan Pasal 53 UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

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

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

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik."

Berdasarkan seluruh uraian sebagaimana tersebut di atas, maka PENGGUGAT tidak beralasan mendalilkan mengalami kerugian sebagai akibat diterbitkannya 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 karena 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 2 merupakan Keputusan Tata Usaha Negera tersebut diterbitkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Bahwa oleh karenanya, maka **dalil gugatan PENGGUGAT pada butir ini tidak berdasar dan harus di tolak**.

10. Bahwa oleh karena TERGUGAT II INTERVENSI 2 **menolak dengan tegas seluruh dalil posita gugatan PENGGUGAT**, maka sudah secara otomatis **TERGUGAT II INTERVENSI 2 juga menolak seluruh petitum gugatan PENGGUGAT** dengan berdasarkan pada alasan-alasan penolakan posita gugatan sebagaimana yang tercantum di atas.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan diatas, maka TERGUGAT II INTERVENSI 2 mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang *incasu* Majelis Hakim yang mulia dalam perkara *aquo*, agar kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI 2 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijk verklaard)*;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijk verklaard)*;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Atau:

Apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Tergugat II Intervensi 3 mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 27 Januari 2026 yang diajukan pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 27 Januari 2026, pada pokoknya:

DALAM EKSEPSI:

1. GUGATAN PENGGUGAT MASUK DALAM KOMPETENSI ABSOLUT PERADILAN UMUM (PENGADILAN NEGERI)

Bahwa gugatan PENGGUGAT **BUKAN kewenangan** dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikannya, melainkan **kewenangan dari Pengadilan Negeri** dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa dalam dalil gugatannya PENGGUGAT selalu mendalilkan hal-hal yang berkaitan dengan adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah objek aquo antara PENGGUGAT dengan Para Pemilik Objek Sengketa (PARA TERGUGAT II INTERVENSI), hal ini sebagaimana dapat dilihat dalam:

a. Posita gugatan PENGGUGAT pada angka romawi III, butir 1 halaman 6 telah mendalilkan *bahwa Pengggugat adalah pemegang sah sertipikat hak milik no. 01932, yang diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, luas ± 8785 M^2 atas nama Jamilah yang telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli dengan nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dibuat dihadapan Ny. Titi Ananingsih Soegiarto, SH. Notaris di Semarang yang tumpang tindih dengan Obyek Sengketa perkara quo.*
b. Posita gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV, butir 1 halaman 7 dan butir 14 halaman 9 yang pada pokoknya mendalilkan:

"Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah berdasarkan SHM No. 01932 tertanggal 24 Maret 1997, dengan gambar situasi No. 02516/1996 seluas 8.785 M^2."

"Bahwa penerbitan objek sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat) di atas tanah SHM 01932 oleh Tergugat jelas telah ***menciptakan dualisme kepemilikan****, menghilangkan kepastian hukum bagi Penggugat, menimbulkan potensi sengketa fisik dan administratif serta menurunkan nilai ekonomi tanah dan peluang pemanfaatannya"*

Berdasarkan dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tersebut di atas, PENGGUGAT menyatakan kalau dirinya adalah sebagai pemilik atas tanah berdasarkan SHM No. 01932 tertanggal 24 Maret 1997, dengan gambar situasi No. 02516/1996 seluas 8.785 M^2 yang diterbitkan di atas tanah objek sengketa. Sedangkan disisi lain tanah objek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT tersebut salah satunya adalah milik TERGUGAT II INTERVENSI 3 berdasarkan SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama KHAERUL ANAM.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terlihat dengan jelas kalau telah terjadi sengketa kepemilikan (hak keperdataan) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II INTERVENSI 3, yang mana hal tersebut **harus diselesaikan terlebih dahulu di Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) untuk mengetahui siapakah pemilik sesungguhnya atas tanah objek sengketa dimaksud.**

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT berkaitan dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah yang bersifat keperdataan, maka seharusnya gugatan PENGGUGAT diajukan di Pengadilan Negeri sesuai Pasal 50 UU No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, yang berbunyi:

"Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama"

Kalaupun PENGGUGAT berdalih SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama KHAERUL ANAM. (TERGUGAT II INTERVENSI 2) merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, akan tetapi oleh karena **gugatan PENGGUGAT ternyata BERKAITAN dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah objek *a quo* yang HARUS dibuktikan dan diselesaikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri**, maka **perkara ini BUKAN/TIDAK termasuk ke dalam sengketa Tata Usaha Negara** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT **bukan/tidak termasuk** dalam sengketa Tata Usaha Negara melainkan gugatan yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah yang harus dibuktikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri, maka **Pengadilan Tata Usaha Negara (Semarang) secara absolut TIDAK berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan *a quo*.** Dengan demikian **Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard)***. Hal ini sesuai dengan ketentuan:

a. **Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI Tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan (Tata Usaha Negara)**, yaitu pada bagian huruf A.A. mengenai Titik Singgung Kewenangan Peradilan, angka 1 Titik Singgung Antara Pengadilan TUN dengan Pengadilan Negeri, huruf b, point 1, yang berbunyi :

   1) *Suatu bidang tanah diterbitkan dua sertipikat, yaitu atas nama A dan B, akibatnya timbul sengketa, yaitu A menggugat kantor pertanahan atas terbitnya sertipikat atas nama B ke Pengadilan TUN, dan B menggugat A ke Pengadilan Negeri tentang kepemilikan;*

      ***Kedua perkara tersebut tidak dapat berjalan secara bersamaan**, karena sertipikat adalah tanda bukti kepemilikan/hak atas tanah, maka sebelum seseorang*

mengajukan gugatan tentang keabsahan sertipikat ke Pengadilan TUN, ***sepanjang masih dipersoalkan tentang kepemilikan/ hak atas tanah yang bersangkutan****,* ***terlebih dahulu harus dibuktikan secara hukum siapa sebenarnya yang mempunyai kepemilikan/hak atas tanah tersebut****;*

Dengan demikian, ***Pengadilan TUN harus menyatakan tidak berwenang dan tidak dapat mengadili perkaranya (di – NO)****;*

b. **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2014** Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yaitu pada bagian huruf A Bidang Teknis, No. Urut 4, yang berbunyi :

"Dalam sengketa TUN tidak ada proses contradiktoir, sehingga ***kalau sudah kelihatan tanda-tanda ada sengketa keperdataan*** *tidak perlu dilakukan pengujian secara keseluruhan tentang kewenangan, prosedur dan substansi suatu keputusan TUN"*

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari adanya surat keputusan tata usaha negara, tetapi jika dalam sengketa tersebut menyangkut pembuktian kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut ***harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum****"*

d. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 93/K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan kepemilikan tanah bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, ***melainkan kewenangan dari Peradilan Umum****"*

"Gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah ***wewenang dari Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya****"*

e. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, ***melainkan wewenang Peradilan Umum*** *dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan"*

f. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah ***wewenang peradilan umum*** *untuk memeriksanya dengan melibatkan semua Pihak yang berkepentingan"*

g. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 140 K/TUN/2003 tanggal 8 Oktober 2003, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Dalam gugatan yang diajukan ke PERATUN dicantumkan Objek Gugatan-nya adalah Keputusan BPN dan Sertipikat Hak Pengelolaan yang dituntut dinyatakan batal atau tidak dan dicabut, akan tetapi dilain pihak dalam Pundamentum Petendi gugatan Penggugat tersebut mengandung juga masalah sengketa kepemilikan tanah ex Rve Verp 13886 antara Penggugat dan Tergugat III Intervensi (SEKNEG) tentang siapa yang berhak, siapa pemilik atas tanah sengketa tersebut, ***gugatan yang demikian merupakan "masalah Perdata" yang menjadi wewenang dan harus diajukan lebih dahulu ke Peradilan umum*** *yang akan menentukan siapa pemilik sebenarnya dari tanah sengketa tersebut"*

h. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 221 K/TUN/2006 tanggal 31 Januari 2007, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Bahwa oleh karena gugatan mengenai sengketa kepemilikan ***maka sengketa aquo seharusnya diajukan ke peradilan umum*** *yang memiliki kompetensi untuk itu, bukan diajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara"*

i. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 274 K/TUN/2008 yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Walaupun yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara tetapi oleh karena masih terdapat sengketa kepemilikan yang harus dibuktikan terlebih dahulu di Peradilan Umum tentang siapa yang paling berhak atas tanah dalam obyek sengketa maka ***Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadilinya****"*

j. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 158 PK/TUN/2015 tanggal 8 Maret 2016, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Penggugat dalam gugatannya menyatakan sebagai pemilik tanah seluas 3.160 M^2 atas nama Musherto, sedangkan objek sengketa memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Drs. H. Darsono sehingga merupakan kewenangan pemeriksaan perkara perdata di Pengadilan Negeri untuk menetapkan siapa pemilik yang berhak atas tanah tersebut"

k. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2021, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya"

Bahwa ketentuan Pasal 77 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi :

"Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan"

Bahwa selain itu, setelah dicermati **gugatan PENGGUGAT pada angka 2 halaman 16 ternyata menguraikan tentang kerugian materiil dan immateriil**. Didalam dalil tersebut PENGGUGAT menyatakan mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 43.925.000.000,- (Empat Puluh Tiga Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dan kerugian immateriil

sebesar Rp. 80.000.000.000,- (Delapan Puluh Miliar Rupiah), dalam hal mana tuntutan kerugian materil dan immateril itu sudah menyangkut abolut ranah pengadilan umum (pengadilan negeri).

Bahwa terhadap dalil kerugian materiil dan immateriil tersebut, perlu TERGUGAT II INTERVENSI 3 tegaskan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara **tidak berwenang** untuk mengadili dan memutus tuntutan ganti kerugian dalam jumlah sebagaimana didalilkan PENGGUGAT, karena Peradilan Tata Usaha Negara **hanya** berwenang mengadili sengketa keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara semata, **bukan** kerugian keperdataan yang bersifat kompensatoris. Artinya oleh karena PENGGUGAT meminta kerugian materil dan immaterial hal tersebut jelas menyangkut absolut ranah perdata sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang masuk ke pengadilan umum (pengadilan negeri).

Bahwa dengan demikian tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil sebagaimana diajukan PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga telah terjadi pencampuradukan hukum acara, dimana PENGGUGAT memasukan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum yang merupakan ranah dan kompetensi Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) kedalam gugatan Tata Usaha Negara.

Bahwa pencampuradukan hukum acara tersebut mengakibatkan gugatan PENGGUGAT tidak termasuk dalam kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara **tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus** perkara *a quo*.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT **BUKAN kewenangan** dari Pengadilan Tata Usaha Negara, maka beralasan hukum yang mulia Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut TIDAK berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan gugatan *a quo*. Dan selanjutnya **menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard)***.

2. GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA (*EXCEPTIO TEMPORIS)*

Bahwa gugatan PENGGUGAT telah daluwarsa (*exceptio temporis),* dengan alasan-alasan sebagai berikut:

A. UPAYA ADMINISTRATIF LAMPAU WAKTU (DALUWARSA) SAMA DENGAN TIDAK PERNAH MENEMPUH UPAYA ADMINISTRATIF, KARENANYA PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SEMARANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA, MEMUTUS, DAN MENYELESAIKAN PERKARA *A QUO*.

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang **tidak berwenang** untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara aquo karena upaya administratif yang diajukan PENGGUGAT telah lampau waktu (daluwarsa) sehingga upaya administratif yang diajukan secara lampau waktu (daluwarsa) tersebut **secara hukum dipersamakan** dengan **tidak menempuh upaya administratif**.

Bahwa adapun gugatan sengketa Tata Usaha Negara **baru dapat diperiksa**, **diputus dan diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara apabila seluruh upaya administratif telah ditempuh** sebelumnya. Artinya, **Pengadilan Tata Usaha Negara baru berwenang** untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara apabila **sebelumnya sudah ditempuh upaya administratif** yang tersedia. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam ketentuan sebagai berikut :

1) **Pasal 48 ayat (1) dan (2) UU No. 5 Tahun 1986**, yang berbunyi:

"(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka ***sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia****.*

(2) ***Pengadilan baru berwenang*** *memeriksa, memutus, dan menyelesai-kan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)* ***jika seluruh***

***upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan**."*

2) **Pasal 76 ayat (3) UU No. 30 Tahun 2014**, yang berbunyi :

"Dalam hal warga masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh atasan Pejabat, warga masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan"

3) **Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018**, yang berbunyi:

*"**Pengadilan berwenang** menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan **setelah menempuh upaya administratif**"*

Bahwa adapun upaya administratif diajukan kepada Badan/Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menerbitkan/menetapkan objek Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan"

Bahwa upaya administratif itu sendiri terdiri atas **keberatan (administratif)** dan **banding (administratif)**. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :

a. keberatan; dan
b. banding"

Keberatan (Administratif) Yang Diajukan Oleh PENGGUGAT Kepada TERGUGAT melewati waktu 21 hari, artinya telah Lampau Waktu (Daluwarsa) Karena Baru Diajukan Setelah 111 (Seratus

Sebelas) Hari Kerja Semenjak Mengetahui Adanya Objek Sengketa

Bahwa adapun keberatan (administratif) tersebut **HARUS/WAJIB diajukan/ ditempuh** dalam tenggang waktu **paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan TUN objek a quo** tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

> *"Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu **paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja** sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan"*

Bahwa **upaya keberatan (administratif)** yang diajukan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT telah lampau waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 sebagaimana tersebut diatas. **TETAPI** dalam perkara ini diajukan **setelah 111 (Seratus Sebelas) Hari Kerja Semenjak Mengetahui Adanya Objek Sengketa.** hal ini dapat dilihat dalam gugatannya, yaitu pada angka romawi V, butir 5 dan 6 halaman 10, PENGGUGAT pada pokoknya telah mendalilkan:

> *"Bahwa Penggugat mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik Penggugat berdasarkan Surat No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 **tertanggal 23 Desember 2024** yang diterbitkan oleh Tergugat yang menyebutkan dalam objek milik Penggugat terdapat hak atas tanah lain sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa 1 (satu) s/d 24 (dua puluh empat)."*
>
> *"Bahwa pada **tanggal 24 Juni 2025** Penggugat mengajukan Surat Keberatan kepada Tergugat atas diterbitkannya objek sengketa 1 (satu) s/d 24 (dua pulut empat) di atas SHM No. 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, luas ± 8.785 M^2 atas nama Jamilah"*

Majelis Hakim yang mulia,

PENGGUGAT mendalilkan baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal **23 Desember 2024** dan kemudian **mengajukan upaya keberatan (administratif)** kepada TERGUGAT pada tanggal **24 Juni 2025**.

Bahwa apabila **dicermati dan dihitung kembali rentang waktu dari tanggal 23 Desember 2024 sampai dengan tanggal 24 Juni 2025 adalah MENCAPAI WAKTU 111 (SERATUS SEBELAS) HARI KERJA** dan **BUKAN** 21 hari kerja, dengan rincian sebagai berikut:

1) Dari tanggal 23 Desember 2024 s/d 31 Desember 2024 = Terdapat 5 (lima) hari kerja.
2) Dari tanggal 1 Januari 2025 s/d 31 Januari 2025 = Terdapat 19 (sembilan belas) hari kerja.
3) Dari tanggal 1 Februari 2025 s/d 28 Februari 2025 = Terdapat 20 (dua puluh) hari kerja.
4) Dari tanggal 1 Maret 2025 s/d 31 Maret 2025 = Terdapat 19 (sembilan belas) hari kerja.
5) Dari tanggal 1 April 2025 s/d 30 April 2025 = Terdapat 16 (enam belas) hari kerja.
6) Dari tanggal 1 Mei 2025 s/d 31 Mei 2025 = Terdapat 17 (tujuh belas) hari kerja.
7) Dari tanggal 1 Juni 2025 s/d 24 Juni 2025 = Terdapat 15 (lima belas) hari kerja.

Artinya, upaya keberatan (administratif) yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT tersebut di atas **telah MELAMPAUI batas waktu dan atau telah melebihi 21 (dua puluh satu) hari kerja** yang diatur dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014.

Bahwa oleh karena upaya keberatan (administratif) yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT sudah **TERLAMBAT/LAMPAU WAKTU melebihi 21 (dua puluh satu) hari kerja** yang diatur dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, maka hal tersebut bermakna **kewajiban untuk mengajukan keberatan (administratif)** dalam

jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja semenjak mengetahui adanya objek sengketa **TIDAK DILALUI oleh PENGGUGAT**. **Artinya upaya hukum administrasi tersebut telah DALUWARSA (lewat waktu).**

Bahwa sedangkan disisi lain pengajuan keberatan (administratif) tersebut merupakan **KEWAJIBAN YANG HARUS DITEMPUH PENGGUGAT SEBELUM MENGAJUKAN GUGATAN** sebagaimana diamanatkan dalam **Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986** Jo. **Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018** sebagaimana disebutkan di atas, MAKA dengan **keterlambatannya** PENGGUGAT mengajukan keberatan (administratif) tersebut dinilai sama dengan DALUWARSA (LEWAT WAKTU) yang *incasu* sama dengan diartikan **PENGGUGAT TIDAK PERNAH MENEMPUH keberatan (administratif) yang diwajibkan dalam Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018 tersebut.**

Bahwa oleh karena **PENGGUGAT telah lampau waktu (daluwarsa)** dalam menempuh upaya administratif *incasu* dapat diartikan **TIDAK PERNAH MENEMPUH keberatan (administratif) sebelum mengajukan gugatan aquo**, MAKA demi hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang **tidak berwenang** untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara aquo sebagaimana diamanatkan dalam **Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986** jo. **Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018**.

Bahwa oleh karenanya Gugatan PENGGUGAT demi hukum acara harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

Terlebih lagi, Upaya Banding (Administratif) telah melewati 10 hari, padahal WAJIB DIAJUKAN Dalam Tenggang Waktu 10 (Sepuluh) Hari Kerja Sejak Diterimanya Keputusan Atas Upaya Keberatan Diterima

Bahwa adapun banding (administratif) tersebut **HARUS/WAJIB diajukan** dalam tenggang waktu **paling lama 10 (sepuluh) hari kerja** sejak keputusan upaya keberatan diterima. Hal ini sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 78 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi:

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

Dalam hal ini PENGGUGAT tidak menempuh hal tersebut, yang mengakibatkan tidak terpenuhinya syarat-syarat formal administrasi keberatan, in casu gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Terlebih Lagi, Tenggang Waktu 90 (Sembilan Puluh) Hari Bagi PENGGUGAT Untuk Mengajukan Gugatan Telah Lewat Waktu (Daluwarsa)

Bahwa gugatan PENGGUGAT baru didaftarkan dan/atau diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 24 Oktober 2025, sedangkan PENGGUGAT telah mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal **23 Desember 2024** berdasarkan surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024 sebagaimana yang telah didalilkan didalam gugatannya.

Bahwa dalam hal mana untuk mengajukan suatu gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara itu memiliki rentang waktu yakni 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat TUN atau 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh KTUN dan mengetahui adanya KTUN tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan:

1) **Pasal 55 UU PTUN, yang menyatakan:**

   *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu **sembilan puluh hari** terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*

2) **SEMA No. 2 Tahun 1991, bagian angka romawi V, butir 3, yang menyatakan:**

"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam ***Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya*** *dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut"*

3) **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, yang menyatakan:**

"Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 ***dihitung secara kasuistis sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan*** *oleh Keputusan tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya keputusan Tata Usaha Negara tersebut"*

Bahwa apabila **dicermati dan dihitung kembali rentang waktu dari tanggal 23 Desember 2024 (saat PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa) sampai dengan tanggal 24 Oktober 2025 (saat Gugatan aquo didaftarkan) adalah MENCAPAI WAKTU 306 (TIGA RATUS ENAM) HARI**, dengan rincian sebagai berikut:

1) Dari tanggal 23 Desember 2024 s/d 31 Desember 2024 = Terdapat 9 (sembilan) hari.
2) Dari tanggal 1 Januari 2025 s/d 31 Januari 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
3) Dari tanggal 1 Februari 2025 s/d 28 Februari 2025 = Terdapat 28 (dua puluh delapan) hari.
4) Dari tanggal 1 Maret 2025 s/d 31 Maret 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
5) Dari tanggal 1 April 2025 s/d 30 April 2025 = Terdapat 30 (tiga puluh) hari.
6) Dari tanggal 1 Mei 2025 s/d 31 Mei 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.

7) Dari tanggal 1 Juni 2025 s/d 30 Juni 2025 = Terdapat 30 (tiga puluh) hari.
8) Dari tanggal 1 Juli 2025 s/d 31 Juli 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
9) Dari tanggal 1 Agustus 2025 s/d 31 Agustus 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
10) Dari tanggal 1 September 2025 s/d 30 September 2025 = Terdapat 30 (tiga puluh) hari.
11) Dari tanggal 1 Oktober 2025 s/d 24 Oktober 2025 = Terdapat 24 (dua puluh empat) hari.

Artinya, pengajuan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT pada tanggal 24 Oktober 2025 tersebut diatas **telah MELAMPAUI batas waktu 90 (sembilan puluh) hari** sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PTUN Jo. SEMA No. 2 Tahun 1991 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 tersebut di atas.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah melewati batas waktu 90 (sembilan puluh) hari, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

B. PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI OBJEK SENGKETA SEJAK TAHUN 2023 ARTINYA GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA).

Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7 dan angka romawi V, butir 5 halaman 10 yang pada pokoknya menyatakan:

> "*PENGGUGAT baru mengetahui secara pasti adanya objek sengketa pada tanggal 25 Juli 2025, yang kemudian diterima melalui surat tercatat pada tanggal 29 Juli 2025, yaitu Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025"*
>
> *"PENGGUGAT mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik PENGGUGAT berdasarkan Surat*

TERGUGAT No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024 yang menyebutkan dalam objek milik PENGGUGAT terdapat hak atas tanah lain"

Bahwa dalil PENGGUGAT yang mengaku baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 23 Desember 2024 dan pada tanggal 29 Juli 2025 adalah dalil yang tidak benar, mengada-ada, menyesatkan dan merupakan upaya untuk menghidupkan kembali hak gugat yang telah lewat waktu (daluwarsa) dengan alasan bahwa PENGGUGAT **sesungguhnya sudah mengetahui objek sengketa sejak tahun 2023, dengan uraian sebagai berikut:**

PENGGUGAT telah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 21 September 2023.

Bahwa dalam gugatan, PENGGUGAT mendalilkan baru mengetahui objek sengketa secara pasti pada tanggal 29 Juli 2025 berdasarkan Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/ 1545-33.100/ VII/2025.

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut tidak benar, mengada-ada, menyesatkan dan merupakan upaya untuk menghidupkan kembali hak gugat yang telah lewat waktu (daluwarsa), karena jauh sebelum tanggal 29 Juli 2025, **PENGGUGAT telah secara nyata mengetahui adanya objek sengketa sejak tanggal 21 September 2023 berdasarkan Surat TERGUGAT No. UP.04.07/7041-33.74/IX/2023 tertanggal 21 September 2023, perihal : Permohonan Informasi Publik terkait Status Hak Milik 01932 a.n. Jamilah.**

Bahwa dalam surat TERGUGAT tersebut di atas, pada pokoknya telah disampaikan kepada PENGGUGAT bahwa:

a) Bidang tanah yang telah dilakukan pengukuran oleh PENGGUGAT bersama dengan petugas ukur terindikasi tumpang tindih dengan bidang tanah milik pihak lain;
b) Surat tersebut secara jelas dan terang telah melampirkan daftar nomor sertipikat, NIB serta nama pemegang sertipikat yang tumpang tindih dengan bidang tanah milik PENGGUGAT;

c) Dalam daftar bidang tanah yang tumpang tindih tersebut, tercantum secara eksplisit bidang tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI 3 yaitu SHGB No. 8082/Meteseh yang TERGUGAT II INTERVENSI 3 peroleh dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H dan saat ini SHGB No. 8082/Meteseh tersebut telah alih media menjadi SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama KHAERUL ANAM.

Bahwa dengan demikian, sejak tanggal 21 September 2023 PENGGUGAT telah memperoleh pengetahuan faktual dan yuridis mengenai adanya sertipikat lain (objek sengketa) yang tumpang tindih dengan bidang tanah milik PENGGUGAT. Oleh karena itu, secara hukum sejak tanggal 21 September 2023 tersebutlah tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan harus dihitung, bukan sejak tanggal 29 Juli 2025 sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT.

Bahwa oleh karena PENGGUGAT baru mengajukan gugatannya pada tanggal 24 Oktober 2025, yang berarti telah melampaui jauh tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 55 UU PTUN Jo. SEMA No. 2 Tahun 1991 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, sehingga hak PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan telah lewat waktu (daluwarsa). Oleh karenanya Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

C. PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI OBJEK SENGKETA SEJAK TAHUN 2024 KARENANYA GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA).

Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7 yang pada pokoknya menyatakan *PENGGUGAT baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 25 Juli 2025, yang kemudian diterima melalui surat tercatat pada tanggal 29 Juli 2025, yaitu Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025.*

Bahwa dalil PENGGUGAT yang mengaku baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 29 Juli 2025 adalah dalil yang tidak benar, mengada-ada, menyesatkan dan merupakan upaya untuk menghidupkan kembali hak gugat yang telah lewat waktu (daluwarsa) dengan alasan PENGGUGAT sesunggunya sudah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 23 Desember 2024 berdasarkan surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024. Hal ini diakui sendiri oleh PENGGUGAT sebagaimana dalil gugatan PENGGUGAT pada angka V, butir 5 halaman 10 yang pada pokoknya menyatakan *Penggugat mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik Penggugat berdasarkan surat No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024*.

Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah mengakui sendiri, maka hal tersebut tidak dapat ditarik kembali. Hal ini sesuai dengan Pasal 105 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

> *"Pengakuan para pihak tidak dapat ditarik kembali kecuali berdasarkan alasan yang kuat dan dapat diterima oleh Hakim."*

Selain daripada itu, **pengakuan juga adalah bukti yang paling sempurna**, hal ini sesuai dengan ketentuan:

1) Pasal 1925 KUHPerdata, yang berbunyi:

> *"Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantara seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu"*

2) Pasal 174 H.I.R, yang berbunyi:

"Pengakuan yang diucapkan di hadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, entah pengakuan itu diucapkannya sendiri, entah dengan perantaraan orang lain, yang diberi kuasa khusus"

Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah mengetahui adanya objek sengketa sejak tanggal 23 Desember 2024 berdasarkan surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024, seharusnya PENGGUGAT jika ingin mengajukan gugatan terhadap objek sengketa PENGGUGAT memiliki batas waktu yakni 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat TUN atau 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh KTUN dan mengetahui adanya KTUN tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan:

1) **Pasal 55 UU PTUN, yang menyatakan:**

*"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu **sembilan puluh hari** terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*

2) **SEMA No. 2 Tahun 1991, bagian angka romawi V, butir 3, yang menyatakan:**

*"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya** dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut"*

3) **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, yang menyatakan:**

"Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan Tata Usaha

Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 ***dihitung secara kasuistis sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan*** *oleh Keputusan tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya keputusan Tata Usaha Negara tersebut"*

Bahwa apabila dihitung 90 (sembilan puluh) hari dari tanggal 23 Desember 2024, maka PENGGUGAT dapat mengajukan gugatan terhadap objek sengketa paling telat pada tanggal 22 Maret 2025. Akan tetapi faktanya, PENGGUGAT baru mengajukan dan/atau mendaftarkan gugatan aquo di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal 24 Oktober 2025. Dalam hal mana apabila **dicermati dan dihitung kembali rentang waktu dari tanggal 23 Desember 2024 (saat PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa) sampai dengan tanggal 24 Oktober 2025 (saat Gugatan aquo didaftarkan) adalah MENCAPAI WAKTU 306 (TIGA RATUS ENAM) HARI.**

Artinya, pengajuan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT pada tanggal 24 Oktober 2025 tersebut diatas **telah MELAMPAUI batas waktu 90 (sembilan puluh) hari** sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PTUN Jo. SEMA No. 2 Tahun 1991 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 tersebut di atas.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah melewati batas waktu 90 (sembilan puluh) hari, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING.

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT hanya mengaku dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang (i.c. dalam posita halaman 10 butir 2)**,

dengan hanya membuatkan laporan polisi pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tetapi bukti laporan polisi itu **sampai saat ini belum ada tindak lanjutnya, ARTINYA GUGATAN TERSEBUT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING, karena kalau hanya dengan laporan polisi belum mengurai** antara lain sebagai berikut:

- **Apakah benar benar hilang SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH ?**
- **Siapakah yang menghilangkan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH ?**
- **Kapan dan dimana SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut hilangnya?**
- **Apakah bukti laporan polisi ini atas kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH sudah ditemukan siapa TERSANGKAnya?**
- **Apakah bukti laporan polisi ini atas kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH sudah ada putusan pengadilannya?**
- **Bagaimana Hasil putusan pengadilan terhadap kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut?**
- **Apakah sudah berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) terhadap putusan pengadilan pidananya atas dugaan kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut?**
- **Dan seterusnya.**

  Semuanya ini perlu pembuktian pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT LAPORAN POLISI SAJA kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan aquo, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti laporan polisi tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat laporan polisi saja yang belum ada putusan pidananya terhadap laporan polisi tersebut sampai dengan

putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*). Dengan demikian **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN AQUO, karena bukti laporan polisi tersebut bukan untuk menggantikan posisi sertipikat yang hilang sepanjang laporan polisi tersebut tidak ada tindak lanjutnya.**

Berdasarkan uraian tersebut, jadi apakah mungkin sudah sekitar 25 tahun lamanya PENGGUGAT baru menyadari kalau sertipikatnya hilang, hal tersebut sangat mengada ada ada, karena berarti hanya dengan dasar surat kehilangan polisi tanggal 13 Februari 2023 kepada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG PENGGUGAT mengajukan gugatan ini, padahal PENGGUGAT mengaku membeli tanah pada tahun 1998, tetapi membuat laporan polisi baru tahun 2023, berarti sudah 25 tahun baru lapor polisi yang tujuannya hanya untuk mengajukan gugatan ini, tanpa adanya bukti SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH. **Jadi GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN AQUO.**

Seharusnya bukti Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG, ditindaklanjut terlebih dahulu sampai ada putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) dan bukti putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) tersebutlah yang dijadikan dasar untuk mengajugakan gugatan aquo. Hal ini membuktikan berarti **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN AQUO.**

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT tidak mempunyai legal standing, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

4. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK.

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT halaman 9 butir 1 menerangkan dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan namun **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT hanya mengaku dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang (i.c. dalam posita halaman 10 butir 2)**, dengan hanya membuatkan laporan polisi pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tetapi bukti laporan polisi itu **sampai saat ini belum ada tindak lanjutnya**, SEDANGKAN PENGGUGAT tidak menarik pihak JAMILAH selaku pemilik asli atas SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH, **seharusnya dalam gugatan PENGGUGAT melibatkan atau menarik JAMILAH selaku pihak PENGGUGAT 2 dalam Menyusun gugatan aquo karena SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH, hal tersebut guna membuat terang kronologis kasus posisinya, apalagi telah dinyatakan dalam gugatan PENGGUGAT halaman 10 butir 2 kalau SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH hilang**, dengan bukti laporan polisi Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG yang in casu tidak dapat dikatakan sebagai pengganti sertipikat yang hilang tersebut sepanjang laporang polisi tersebut belum ada pemeriksaannya sampai dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde)*, sehingga dengan tidak dilibatkannya JAMILAH selaku PENGGUGAT 2 dalam hal ini menjadikan gugatan error in persona, karena belum dibalik nama atas SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH. Oleh karenanya semakin jelas bahwa gugatan PENGGUGAT adalah KURANG PIHAK.

Oleh karena gugatan PENGGUGAT KURANG PIHAK sebagaimana tersebut diatas, terlebih lagi tidak membuat terang posita gugatan PENGGUGAT, terlebih lagi SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dinyatakan hilang, tetapi laporan polisi Nomor:

SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tersebut belum ditindaklanjuti sehingga masih banyak timbul pertanyaan yang antara lain sebagai berikut:

- **Apakah benar benar hilang SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH ?**
- **Siapakah yang menghilangkan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH ?**
- **Apakah bukti laporan polisi ini atas kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH sudah ditemukan siapa TERSANGKAnya?**
- **Apakah bukti laporan polisi ini atas kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH sudah ada putusan pengadilannya?**
- **Bagaimana Hasil putusan pengadilan terhadapa kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut?**
- **Apakah sudah berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) terhadap putusan pengadilan pidananya atas dugaan kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut?**
- **Dan seterusnya.**

Semuanya ini perlu pembuktian pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT LAPORAN POLISI SAJA kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan aquo, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti laporan polisi tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat laporan polisi saja yang belum ada putusan pidananya terhadap laporan polisi tersebut sampai dengan putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*). Terlebih lagi pemilik sertipikat asli yang bernama JAMILAH tidak ikut serta sebagai PENGGUGAT dalam perkara ini, menjadikan perkara aquo menjadi KURANG PIHAK.

Seharusnya dengan adanya bukti Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG, yang belum ditindaklanjuti terlebih dahulu oleh PENGGUGAT untuk mengurus penerbitan sertifikat yang hilang tersebutlah yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan a quo, JAMILAH selaku pemilik awal yang belum dibalik nama sampai saat ini sertipikat SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH, maka JAMILAH harus turut serta sebagai pihak PENGGUGAT 2 dalam perkara aquo, guna untuk membuat terang kasus posisinya. Oleh karena JAMILAH TIDAK DIIKUT SERTAKAN SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO, MENJADIKAN GUGATAN PENGGUGAT MENJADI KURANG PIHAK, sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung antara lain:

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1642 K/PDT/2005:

"Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap ***sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap."***

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 78 K/SIP/1972:

"Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak diterima."

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1421 K/SIP/1972:

"Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah ***karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan teteapi belum digugat."***

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT kurang pihak, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

5. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA.*

Bahwa gugatan PENGGUGAT *Error In persona* karena dalam gugatan PENGGUGAT halaman 9 butir 1 menerangkan dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998

tanggal 9 Maret 1998, artinya kepemilikan atas tanah tersebut terdaftar di Kantor Pertanahan (TERGUGAT) masih atas nama JAMILAH, sebagaimana dimaksud dalam SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH. Terlebih lagi yang sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan namun **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT hanya mengaku dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang (i.c. dalam posita halaman 10 butir 2)**, tidak cukup dengan hanya membuatkan Surat Keterangan Hilang pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tetapi bukti laporan polisi itu **sampai saat ini belum ada tindak lanjutnya**, SEDANGKAN JAMILAH selaku pemilik asli atas SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH, seharusnya selaku PENGGUGAT, tidak mengajukan gugatan dalam perkara aquo, **sehingga disatu sisi JAMILAH selaku pemilik sertipikat tidak mengajukan gugatan, sedangkan di sisi lain PENGGUGAT yang mengajukan gugatan hanya dengan dasar Akta Jual Beli saja, terlebih lagi SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dinyatakan hilang yang sampai saat ini belum ditemukan dan pelaku yang menghilangkan juga belum diketemukan**. **Oleh karena JAMILAH selaku pemilik sertipikat tidak mengajukan gugatan, dalam hal ini menjadikan gugatan *ERROR IN PERSONA***,

Oleh karena gugatan PENGGUGAT ***ERROR IN PERSONA*** sebagaimana tersebut diatas, terlebih lagi SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dinyatakan hilang, tetapi Surat Keterangan Hilang Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tersebut belum ditindaklanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus penerbitan sertifikat yang baru untuk menggantikan sertifikat yang hilang tersebut, sehingga tidak dapat dijadikan sebagai pengganti sertipikat yang hilang karena **Surat Keterangan Hilang TIDAK BERFUNGSI SEBAGAI PENGGANTI DOKUMEN YANG HILANG**.

Semuanya ini perlu pembuktian pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT SURAT KETERANGAN HILANG SAJA kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan a quo, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti laporan polisi tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat surat keterangan hilang saja yang belum ditindaklanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus seritifkat yang hilang tersebut sampai dengan terbitnya sertifikat yang baru untuk menggantikan sertifikat yang hilang. Terlebih lagi pemilik sertipikat asli yang bernama JAMILAH tidak ikut serta sebagai PENGGUGAT dalam perkara ini, menjadikan perkara aquo menjadi ***ERROR IN PERSONA.*** Sebagaimana dinyatakan dalam yurisprudensi sebagai berikut:

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977

"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT error in persona, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

6. GUGATAN PENGGUGAT MASIH PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA).*

A. Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarka Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT ngakunya dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang**, dengan hanya membuatkan surat keterangan hilang pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tetapi bukti surat keterangan hilang itu **sampai saat ini belum ditindak lanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus**

penerbitan sertifikat baru untuk menggantikan sertifikat yang lama. Perlu ditegaskan kembali bahwa berdasarkan Prosedur Operasional Standar Kepolisian Resort Kota Besar Semarang **Surat Keterangan Hilang TIDAK BERFUNGSI SEBAGAI PENGGANTI DOKUMEN YANG HILANG.**

Semuanya ini perlu pembuktian pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT SURAT KETERANGAN HILANG SAJA, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti laporan polisi tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat surat keterangan hilang saja yang belum ditindaklanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus penerbitan sertifikat pengganti sertifikat yang hilang. **JADI MASIH TERLALU PREMATUR dalam mengajukan gugatan PENGGUGAT a quo.**

Berdasarkan uraian tersebut, jadi apakah mungkin sudah sekitar 25 tahun lamanya PENGGUGAT baru menyadari kalau sertipikatnya hilang, hal tersebut sangat mengada ada ada, karena berarti hanya dengan dasar surat kehilangan polisi tanggal 13 Februari 2023 kepada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG PENGGUGAT mengajukan gugatan ini, padahal PENGGUGAT mengaku membeli tanah pada tahun 1998, tetapi membuat laporan polisi baru tahun 2023, berarti sudah 25 tahun baru lapor polisi yang tujuannya hanya untuk mengajukan gugatan ini, tanpa adanya bukti SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH. **JADI MASIH TERLALU PREMATUR PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan aquo.**

B. Bahwa yang menjadi objek gugatan milik TERGUGAT II INTERVENSI 3 dalam perkara aquo adalah SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama KHAERUL ANAM.

Adapun asal-muasal/riwayat SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama KHAERUL ANAM adalah sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 3 memperoleh SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama KHAERUL ANAM dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) **berdasarkan Akta Jual Beli** No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.
- Bahwa SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 atas nama KHAERUL ANAM, **berasal dari alih media** SHGB No. 8082/Meteseh tanggal 30 November 2022.
- Adapun PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) awalnya memperoleh SHGB No. 8082/Meteseh tanggal 30 November 2022 tersebut atas dasar **PEMISAHAN dari SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020**, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
- Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020.
- Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB, yaitu :**
  1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990,** dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas

177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991,** dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991,** dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk

Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991,** dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas

tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN

7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755 E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat

Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997.

12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

    Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997.

13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997.

14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997.

15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999,** dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998.

16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

    Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh.

Berdasarkan uraian asal-muasal/riwayat tersebut, terbukti bahwa SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 atas nama KHAERUL ANAM adalah **berasal dari PEMISAHAN SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020** atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro dan SHGB No. 7784/Meteseh berasal dari pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro dan **Sertipikat No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang merupakan hasil dari PENGGABUNGAN penggabungan dari 16 (enam belas) SHGB** (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) dalam hal mana **dari sertipikat yang lebih tua atau lebih dahulu sebagaimana tersebut diatas**, jika dibandingkan dengan sertipikat milik PENGGUGAT.

Bahwa oleh karena itu sebelum mengajukan gugatan terhadap SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 atas nama KHAERUL ANAM, seharusnya dalam posita gugatan PENGGUGAT mengurai **Sertipikat No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang merupakan hasil dari PENGGABUNGAN penggabungan dari 16 (enam belas) SHGB** (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) dalam hal mana **dari sertipikat yang lebih tua atau lebih dahulu sebagaimana tersebut diatas** dan **PENGGUGAT juga terlebih dahulu mengajukan gugatan** terhadap:

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro ;
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro ;
4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Atau setidak-tidaknya terhadap **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001** seluas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro. Akan tetapi kenyataannya PENGGUGAT justru langsung mengajukan gugatan terhadap SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM, padahal sudah jelas-jelas objek sengketa adalah berasal dari **Sertipikat No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang merupakan hasil dari PENGGABUNGAN penggabungan dari 16 (enam belas) SHGB** (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**

Bahwa dengan demikian, gugatan PENGGUGAT yang langsung mengajukan gugatan terhadap SHGB NIB 11.01.000009925.0,

luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM **tanpa terlebih dahulu mengajukan gugatan terhadap**:

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro ;
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro ;
4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Atau setidak-tidaknya terhadap **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001** dapat dikategorikan sebagai **gugatan yang masih PREMATUR**.

TERLEBIH LAGI PENGGUGAT SESUNGGUHNYA SEBELUM MENGAJUKAN GUGATAN *A QUO* TIDAK PERNAH MENEMPUH UPAYA ADMINISTRATIF, SEHINGGA MENYEBABKAN GUGATAN A *QUO* PREMATUR

Bahwa di dalam gugatannya pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7, PENGGUGAT telah mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan PENGGUGAT baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 29 Juli 2025 berdasarkan Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025 tertanggal 25 Juli 2025. Bahwa kalaupun benar -*quod non*- PENGGUGAT baru mengetahui objek sengketa berdasarkan Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa

Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025 tertanggal 25 Juli 2025 tersebut, akan tetapi terhadap surat tersebut dan/atau terhadap objek sengketa yang baru diketahui berdasarkan surat tersebut, **PENGGUGAT tidak pernah menempuh upaya administratif terlebih dahulu kepada TERGUGAT ataupun atasan TERGUGAT sebelum mengajukan gugatan *a quo*.** PADAHAL gugatan sengketa Tata Usaha Negara **baru dapat diperiksa**, **diputus dan diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara apabila seluruh upaya administratif telah ditempuh** sebelumnya. Artinya, **Pengadilan Tata Usaha Negara baru berwenang** untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara apabila **sebelumnya sudah ditempuh upaya administratif** yang tersedia. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam ketentuan sebagai berikut :

1) **Pasal 48 ayat (1) dan (2) UU No. 5 Tahun 1986**, yang berbunyi :

   *"(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka **sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia**.*

   *(2) **Pengadilan baru berwenang** memeriksa, memutus, dan menyelesai-kan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) **jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan**."*

2) **Pasal 76 ayat (3) UU No. 30 Tahun 2014**, yang berbunyi :

   "Dalam hal warga masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh atasan Pejabat, warga masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan"

3) **Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018**, yang berbunyi:

*"**Pengadilan berwenang** menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan **setelah menempuh upaya administratif**"*

Bahwa adapun upaya administratif diajukan kepada Badan/Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menerbitkan/menetapkan objek Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan"

Bahwa upaya administratif itu sendiri terdiri atas **keberatan (administratif)** dan **banding (administratif)**. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :

a. keberatan; dan

b. banding"

Bahwa oleh karena PENGGUGAT terbukti tidak pernah menempuh upaya administratif baik itu keberatan administratif maupun banding administratif *incasu* **sebelum mengajukan gugatan aquo**, maka **beralasan hukum bagi Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard)***.

7. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL)*

Bahwa gugatan PENGGUGAT dalam perkara *aquo* mengalami kekaburan dan ketidakjelasan *(obscuur libel).* Adapun hal-hal yang menjadikan gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas, adalah sebagai berikut :

A. GUGATAN PENGGUGAT PADA HALAMAN 16 POINT 2 TENTANG GANTI KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL PENCAMPURADUKAN HUKUM ACARA, DIMANA PENGGUGAT

MEMASUKAN TUNTUTAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MERUPAKAN RANAH DAN KOMPETENSI PERADILAN UMUM (PENGADILAN NEGERI) KE DALAM GUGATAN TATA USAHA NEGARA (KUMULASI GUGATAN DALAM PERADILAN YANG BERBEDA TIDAK DIBENARKAN, *IN CASU* MENJADIKAN GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa setelah dicermati **gugatan PENGGUGAT pada angka 2 halaman 16 ternyata menguraikan tentang kerugian materiil dan immateriil** yang di dalam dalil tersebut PENGGUGAT menyatakan mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 43.925.000.000,- (Empat Puluh Tiga Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 80.000.000.000,- (Delapan Puluh Miliar Rupiah) yang incasu gugatan tentang ganti kerugian masuk kepada ranah pengadilan umum atau pengadilan negeri.

Bahwa terhadap dalil kerugian materiil dan immateriil tersebut, tentunya Peradilan Tata Usaha Negara **tidak berwenang** untuk mengadili dan memutus tuntutan ganti kerugian dalam jumlah sebagaimana didalilkan PENGGUGAT, karena Peradilan Tata Usaha Negara **hanya** berwenang mengadili sengketa keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara semata yang bersifat kongkrit, individual dan final, **bukan** kerugian keperdataan yang bersifat kompensatoris. Artinya oleh karena PENGGUGAT meminta kerugian materil dan immaterial hal tersebut jelas menyangkut **absolut ranah perdata** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang pengajuannya ke pengadilan negeri

Bahwa dengan demikian tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil sebagaimana diajukan PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga telah terjadi pencampuradukan hukum acara, dimana PENGGUGAT memasukan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum yang merupakan ranah dan kompetensi Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) kedalam gugatan Tata Usaha Negara.

Bahwa pencampuradukan hukum acara tersebut mengakibatkan gugatan PENGGUGAT tidak termasuk dalam kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan PENGGUGAT tersebut menjadi kabur dan tidak jelas.

B. DALAM GUGATAN PENGGUGAT DALAM POSITA TIDAK MERUNUT SECARA RUNTUT URUTAN KRONOLOGIS ASAL USUL OBJEK SENGKETA, SEHINGGA MENGAKIBATKAN GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas karena dalam posita gugatan tidak menguraikan runtutan kronologis objek sengketa secara runtut sehingga kabur dan tidak jelas, dengan uraian yang menjadi objek gugatan milik TERGUGAT II INTERVENSI 3 dalam perkara aquo adalah SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama KHAERUL ANAM.

Adapun asal-muasal/riwayat SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama KHAERUL ANAM adalah sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 3 memperoleh SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama KHAERUL ANAM dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) berdasarkan **Akta Jual Beli** No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.
- Bahwa SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 atas nama KHAERUL ANAM, **berasal dari alih media** SHGB No. 8082/Meteseh tanggal 30 November 2022.
- Adapun PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) awalnya memperoleh SHGB No. 8082/Meteseh tanggal 30 November 2022 tersebut atas dasar **PEMISAHAN dari SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020**, dengan

Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

- Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 **berasal dari pemberian hak (pemisahan) atas tanah negara** bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020.
- Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB, yaitu :**

  1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN.
  2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan

Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN

7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi

Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
   Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755 E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
   Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.
10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
    Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.
11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997,** dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997.

12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997,** dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997.

13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997.

14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997.

15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998.

16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

    Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh.

Berdasarkan uraian asal-muasal/riwayat tersebut, terbukti bahwa SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 atas nama KHAERUL ANAM adalah **berasal dari PEMISAHAN SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020** atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro dan SHGB No. 7784/Meteseh berasal dari pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro dan **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang merupakan hasil dari PENGGABUNGAN penggabungan dari 16 (enam belas) SHGB** (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**

Bahwa oleh karena itu sebelum mengajukan gugatan terhadap SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 atas nama KHAERUL ANAM, seharusnya **PENGGUGAT terlebih dahulu ke 16**

sertipikat tersebut diatas dalam posita dan atau mengajukan gugatan terhadap:

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991,** dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro ;
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro ;
4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993,** dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993,** dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997,** dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997,** dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Atau setidak-tidaknya terhadap **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001** seluas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro. Akan tetapi kenyataannya PENGGUGAT justru langsung mengajukan gugatan terhadap SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM, padahal sudah jelas-jelas objek sengketa adalah berasal dari **pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang seharusnya digugat terlebih dahulu dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 tetap sah dan berharga sepanjang tidak ada yang membatalkannya, Artinya kalaupun -*quod non*- objek sengketa dinyatakan batal, tetapi induk sertipikat No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 tetap sah dan berharga sepanjang tidak ada yang membatalkannya, terlebih**

lagi SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang merupakan hasil dari PENGGABUNGAN penggabungan dari 16 (enam belas) SHGB (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) dalam hal mana **dari sertipikat yang lebih tua atau lebih dahulu sebagaimana tersebut diatas juga seharusnya diurai dalam posita gugatan PENGGUGAT.**

Dengan demikian gugatan PENGGUGAT tersebut **menjadi kabur dan tidak jelas**, karena tidak meminta dan mengurai **sertipikat induk No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 sebagai asul muasalnya timbul objek sengketa.**

C. ANTARA POSITA GUGATAN YANG SATU DENGAN POSITA YANG LAIN SALING BERTENTANGAN MENGAKIBATAKAN GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa gugatan PENGGUGAT mengandung kekaburan dan ketidakjelasan serta pertentangan dalil (*obscuur libel)*, khususnya mengenai **waktu pertama kali PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa** yang diklaim tumpang tindih dengan SHM No. 01932 milik PENGGUGAT.

Bahwa dalam posita gugatan pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7, PENGGUGAT telah menyatakan sebagai berikut:

> "*Bahwa Penggugat baru mengetahui secara pasti adanya tumpang tindih sertipikat pada tanggal 25 Juli 2025, yang kemudian diterima melalui surat tercatat pada tanggal 29 Juli 2025, yaitu surat kantor wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025"*

Bahwa akan tetapi dalam posita gugatan PENGGUGAT pada angka romawi V, butir 6 halaman 10, pada pokoknya telah menyatakan *Penggugat mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik Penggugat berdasarkan surat no : B/IP.02.02/1911-*

33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024 yang diterbitkan oleh Tergugat yang menyebutkan dalam objek milik Penggugat terdapat hak atas tanah lain sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa diatas (Objek sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat)).

Bahwa dari kedua dalil gugatan PENGGUGAT tersebut di atas, terlihat dengan jelas terdapat dalil yang secara nyata saling bertentangan, disatu sisi PENGGUGAT menyatakan baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 29 Juli 2025, namun disisi lain PENGGUGAT juga mengakui telah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 23 Desember 2024.

Bahwa ketidakjelasan dan pertentangan dalil gugatan PENGGUGAT tersebut mengakibatkan gugatan PENGGUGAT menjadi kabur, khususnya dalam menentukan *moment of knowing* (saat mengetahui objek sengketa), yang merupakan unsur esensial dalam perkara Tata Usaha Negara untuk menilai tenggang waktu pengajuan gugatan.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

D. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MENGURAIKAN ASAL USUL SHM No.01932 TANGGAL 24 MARET 1997 ATAS NAMA JAMILAH MENGAKIBATKAN GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini sudah sekitar 27 tahun masih belum dibalik nama, dan tiba tiba pada tahun 2023 ngakunya dalam gugatan PENGGUGAT tersebut hilang, jadi sekitar 25 tahun lamanya PENGGUGAT baru menyadari kalau sertipikatnya hilang, hal tersebut sangat mengada ada ada, karna berarti hanya dengan dasar surat kehilangan polisi tanggal 13

Februari 2023 PENGGUGAT mengajukan gugatan ini, padahal PENGGUGAT mengaku membeli tanah pada tahun 1998, tetapi membuat laporan polisi baru tahun 2023, berarti sudah 25 tahun baru lapor polisi yang tujuannya hanya untuk mengajukan gugatan ini. SEDANGKAN LAPAORAN POLISI ITU **BUKAN** UNTUK MENGGANTIKAN SERTIPIKAT YANG HILANG.

Terlebih lagi dalam gugatan PENGGUGAT tidak menguraikan asal usul SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut, dari mana JAMILAH memperoleh tanah tersebut TIDAK DIJELASKAN dalam gugatan PENGGUGAT, *in casu* mengakibatkan asal usul kepemilikan tanah SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH menjadi KABUR DAN TIDAK JELAS.

Seharusnya dalam gugatan PENGGUGAT menguraikan asal usul terhadap SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH karena belum dibalik nama sampai sekarang, sehingga SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut menjadi kabur dan tidak jelas.

E. UPAYA BANDING ADMINISTRATIF YANG DITEMPUH PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI OBJEK

Bahwa dalam posita gugatan pada angka romawi V, butir 6 halaman 10, PENGGUGAT telah menyatakan sebagai berikut:

> *"Bahwa pada tanggal 24 Juni 2025 Penggugat mengajukan Surat Keberatan kepada Tergugat atas diterbitkannya Objek Sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat) di atas Sertipikat Hak Milik No. 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, Luas ± 8785 M^2 atas nama Jamilah, tetapi Tergugat* ***tidak memberikan tanggapan atas surat tersebut****"*

Kemudian dalam posita gugatan pada angka romawi V, butir 7 halaman 11, PENGGUGAT telah menyatakan sebagai berikut:

> *"Bahwa pada tanggal 15 Juli 2025 Penggugat mengajukan Banding Administratif kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah"*

Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya tersebut mendalilkan telah mengajukan banding administratif kepada atasan TERGUGAT yaitu Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah, akan tetapi PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas dan tegas keputusan apa yang menjadi objek banding administratif tersebut. Sedangkan TERGUGAT sendiri tidak pernah memberikan keputusan atas upaya keberatan administratif yang dilakukan PENGGUGAT. Sehingga secara hukum tidak terdapat keputusan yang dapat dijadikan objek banding administratif sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 78 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyatakan:

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

Bahwa Pasal 78 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 tersebut secara jelas mensyaratkan bahwa **banding administratif hanya dapat diajukan apabila telah terdapat keputusan atas upaya keberatan**.

Bahwa dengan demikian, dalil PENGGUGAT yang menyatakan telah menempuh banding administratif menjadi tidak jelas, kabur, dan tidak berdasar hukum, karena banding administratif diajukan terhadap sesuatu yang secara yuridis tidak pernah ada.

Oleh karenanya gugatan PENGGUGAT telah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

F. URAIAN POSITA GUGATAN TIDAK DAPAT DIMENGERTI KARENA URAIAN LATAR BELAKANG KRONOLOGIS PERKARA YANG DIANGGAP MERUGIKAN PENGGUGAT TIDAK DIURAIKAN SECARA RUNTUT, SISTEMATIS DAN TIDAK JELAS ALUR CERITANYA

Bahwa posita gugatan yang diuraikan oleh PENGGUGAT sangat sulit untuk dimengerti karena uraian dari kronologis terjadinya peristiwa

yang dianggap merugikan PENGGUGAT juga tidak diceritakan secara jelas, runut dan sistematis dan tidak jelas alur cerita kronologisnya.

Bahwa kondisi gugatan PENGGUGAT yang demikian tersebut, jelas akan menimbulkan kesulitan bagi siapapun yang membacanya untuk memahami sesungguhnya alur cerita seperti apa yang didalilkan oleh PENGGUGAT di dalam gugatan *aquo*? dimana hubungan hukum PENGGUGAT dengan objek sengketa? dimana hubungan hukum PENGGUGAT dengan TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI 3? apa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI 3 yang dianggap merugikan PENGGUGAT?

Bahwa adanya ketidakjelasan mengenai hal-hal tersebut di atas, secara nyata-nyata telah menjadikan gugatan PENGGUGAT tidak menentu arah yang akhirnya mengakibatkan kekaburan dalam gugatan PENGGUGAT tersebut, sehingga timbul pertanyaan bagi TERGUGAT II INTERVENSI 3 **sebenarnya apa yang ingin dicapai oleh PENGGUGAT ketika mengajukan gugatan ini ?**

Seharusnya, dalam menyusun suatu posita gugatan itu harus jelas ceritanya, sistematis, runut dan mudah dimengerti, menjelaskan posisi PENGGUGAT dan TERGUGAT, kemudian menjelaskan mengenai dasar objek sengketa secara jelas dan mudah dimengerti, lalu menjelaskan perbuatan apa yang dilakukan TERGUGAT dan perbuatan apa yang merugikan. Sehingga tidak mengakibatkan kekaburan dalam gugatan PENGGUGAT. Hal tersebut sebagaimana telah disinggung dalam doktrin hukum Mantan Hakim Agung Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek"*, Mandar Madju, Bandung 1997, halaman 17, yang menyatakan:

> *"Suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas"*

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

8. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERMATERAI SEHINGGA MELANGGAR UNDANG-UNDANG NO. 10 TAHUN 2020 TENTANG BEA MATERAI**

Bahwa gugatan yang diajukan adalah merupakan sebuah dokumen tertulis yang berisi tuntutan hak-hak keperdataan yang memiliki nilai ekonomis didalamnya, oleh karenanya **gugatan *a quo* dikategorikan sebagai sebuah dokumen yang wajib dikenakan bea materai di dalam pengajuannya sehingga harus dibubuhi Materai.** Hal tersebut sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) hurus a Undang-Undang No. 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai, yang berbunyi:

"(1) Bea Materai dikenakan atas :

*a. Dokumen yang dibuat sebagai alat untuk **menerangkan mengenai suatu kejadian yang bersifat perdata**"*

Bahwa akan tetapi faktanya, dalam gugatan ini ternyata PENGGUGAT tidak membubuhi gugatannya dengan Materai pada bagian halaman terakhir. **Padahal seharusnya suatu gugatan yang berisi tuntutan hak yang memiliki nilai ekonomis wajib dibubuhi Materai**. Hal ini sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf a UU tentang Bea Materai tersebut di atas.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT tidak dibubuhi Materai, dengan demikian secara nyata-nyata gugatan aquo telah melanggar ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf a UU No. 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai. Dari dan oleh karenanya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Bahwa berdasarkan eksepsi-eksepsi :

1. **GUGATAN PENGGUGAT MASUK DALAM KOMPETENSI ABSOLUT PERADILAN UMUM (PENGADILAN NEGERI)**
2. **GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA (*EXCEPTIO TEMPORIS)***

3. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING.**
4. **GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK.**
5. **GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*.**
6. **GUGATAN PENGGUGAT MASIH PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA)***
7. **GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL)***
8. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERMATERAI SEHINGGA MELANGGAR UNDANG-UNDANG NO. 10 TAHUN 2020 TENTANG BEA MATERAI**

Maka eksepsi-eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI 3 tersebut adalah tepat dan beralasan menurut hukum, oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut materi gugatan PENGGUGAT, dan selanjutnya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard).*

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan pada bagian dalam Eksepsi mohon agar dimasukkan pada bagian dalam Pokok Perkara sebagai satu kesatuan yang integral dan tidak dapat dipisahkan (*mutatis mutandis*);
2. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 3 **menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT**, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT II INTERVENSI 3.
3. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 3 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada angka III butir 1 s/d butir 4 halaman 6, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

   "PENGGUGAT adalah pemegang sah SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997, Gambar Situasi No. 02516/1996, luas 8.785 M^2 atas nama Jamilah yang telah dibeli PENGGUGAT berdasarkan AJB No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dibuat dihadapan Titi Ananingsih Soegiarto, S.H. yang tumpang tindih dengan Objek Sengketa perkara a quo"

"PENGGUGAT merasa dirugikan atas terbitnya objek sengketa 1 s/d 24 di atas SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997 milik PENGGUGAT oleh TERGUGAT, sehingga PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan maupun mengambil hasil dari tanah milik PENGGUGAT"

"PENGGUGAT tidak pernah menjual, menggadaikan atau mengalihkan dalam bentuk apapun kepada orang lain atas tanah SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah yang telah dibeli PENGGUGAT"

Bahwa dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tersebut di atas sama sekali tidak berdasar hukum, dengan alasan:

A. TANAH OBJEK SENGKETA *A QUO* (SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM) ADALAH MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 3

Bahwa dari 24 objek sengketa dalam perkara *a quo* terdapat 4 objek sengketa yang merupakan milik TERGUGAT II INTERVENSI 2, yaitu SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM diterbitkan oleh TERGUGAT sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (*due process of law*).

Adapun asal-usul/riwayat kepemilikan TERGUGAT II INTERVENSI 3 atas tanah SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM yang diperoleh secara sah dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (*due process of law*), yaitu sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 3 memperoleh SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama KHAERUL ANAM dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) **berdasarkan Akta Jual Beli** No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

- Bahwa SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM, **berasal dari alih media** SHGB No. 8082/Meteseh tanggal 30 November 2022.
- Adapun PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) awalnya memperoleh SHGB No. 8082/Meteseh tanggal 30 November 2022 tersebut atas dasar **PEMISAHAN dari SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020**, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
- Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 **berasal dari pemberian hak (pemisahan) atas tanah negara** bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020.
- Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB, yaitu :**
  1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990,** dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan

Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991,** dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat

Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN

7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993,** dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755 E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997.

12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

    Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997.

13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan

Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997.

14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997.

15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999**, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998.

16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus **2001**, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

    Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh.

Bahwa berdasarkan riwayat kepemilikan tanah di atas, dapat dipastikan dengan jelas bahwa SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM diterbitkan dengan asal muasal tanah yang jelas. Oleh karenanya terbukti kalau TERGUGAT II INTERVENSI 3 adalah **satu-satunya pemilikan yang sah atas tanah *aquo*** dengan SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas

nama KHAERUL ANAM yang diperoleh secara sah dan sesuai dengan prosedur hukum *(due process of law)*.

Bahwa oleh karena penerbitan SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM telah sesuai dengan prosedur hukum, maka PENGGUGAT tidak beralasan mendalilkan mengalami kerugian sebagai akibat diterbitkannya SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM, karena SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM merupakan Keputusan Tata Usaha Negera yang diterbitkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

B. **SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 3 MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN YANG SAH DAN PALING KUAT.**

Bahwa SHGB milik TERGUGAT II INTERVENSI 3 merupakan **bukti kepemilikan yang sah dan terkuat**. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

> ***"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya****, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"*

Bahwa dengan demikian, pendaftaran objek tanah *a quo* menjadi SHGB atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 3 **telah menjamin kepasian hukum dari Pemerintah bagi TERGUGAT II INTERVENSI 3 atas kepemilikan objek tanah *a quo***. Hal tersebut sesuai Pasal 19 (1) UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi :

> *"untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah"*

C. SHGB NIB 11.01.000009925.0, atas nama KHAERUL ANAM DIPEROLEH TERGUGAT II INTERVENSI 3 DARI PT. BUKITSEMARANG JAYAMETRO (TERGUGAT II INTERVENSI 6) BERDASARKAN AKTA JUAL BELI NO. 1242/2024 TANGGAL 29 Juli 2024 YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H

Bahwa oleh karenanya perolehan TERGUGAT II INTERVENSI 3 atas tanah SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM telah **sah dan sesuai prosedur hukum *(due process of law)*** karena telah sesuai dengan ketentuan:

1) Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

   "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"

2) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 544 K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "Berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961, setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setidak-tidaknya, dihadapan kepala desa yang bersangkutan"

3) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "*Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli"*

Adapun Akta Jual Beli No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H tersebut

adalah merupakan **AKTA OTENTIK yang memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan :

1) Pasal 1 angka 4 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi:

   "Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satua Rumah Susun"

2) Pasal 165 H.I.R., yang berbunyi:

   "Akte otentik, yaitu suatu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak dari padanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut di dalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahaja; tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubung dengan pokok dalam akte itu"

3) Pasal 1868 KUHPerdata, yang berbunyi:

   "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat"

4) Pasal 1870 KUHPerdata, yang berbunyi:

   "Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, ***suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya****"*

5) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 937 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972, yang kaidah hukumnya berbunyi:

   "Suatu Akte Perjanjian Jual Beli yang dilaksanakan dihadapan seorang Pejabat Pembuatan Akte Tanah menurut PP No. 10

Tahun 1961 ***dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna****"*

D. TERGUGAT II INTERVENSI 3 ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG HARUS MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM ATAS TANAH OBJEK *A QUO*

Bahwa sebagaimana diuraikan di atas, oleh karena perolehan TERGUGAT II INTERVENSI 3 atas tanah SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM berdasarkan Akta Jual Beli No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H. adalah telah sah dan sesuai prosedur hukum *(due process of law)*, maka **TERGUGAT II INTERVENSI 3 harus dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik.**

Adapun yang dimaksud dengan pembeli beritikad baik berdasarkan **SEMA No. 4 Tahun 2016** (bagian huruf B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum, butir 4), adalah sebagai berikut:

"4. ***Mengenai pengertian pembeli beriktikad baik*** *sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :*

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut :

a. ***Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan*** *yaitu :*

- *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;*
- ***Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997*** *atau;*

- *Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :*
  - *dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);*
  - *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*
- *Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;*

b. *Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :*
   - *Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;*
   - *Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;*
   - *Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;*
   - *Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat"*

Bahwa oleh karena TERGUGAT II INTERVENSI 3 dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik, maka **TERGUGAT II INTERVENSI 3 harus mendapat perlindungan hukum** atas tanah SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM. Hal ini sesuai dengan ketentuan :

1) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual-beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah"

2) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi"

3) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum"

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tersebut tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak.

4. **SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 3 MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN YANG JAUH LEBIH DAHULU TERBIT ATAU LEBIH TUA DARIPADA SERTIPIKAT MILIK PENGGUGAT.**

Bahwa adapun bukti kepemilikan atas **SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 3,** lebih tua atau lebih dahulu diterbitkan kebanding sertipikat milik PENGGUGAT, **berasal dari PEMISAHAN SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001** seluas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro. DAN SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 tersebut juga **BERASAL** dari PENGGABUNGAN beberapa SHGB, yaitu :

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755 E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

JADI asal usul objek sengketa No. 1 s/d 14 di atas, **TERLEBIH DAHULU ATAU LEBIH TUA dari pada** sertipikat milik PENGGUGAT. **karena asal usul kepemilikan objek sengketa berasal dari sejak tahun 1990, tahun 1992, tahun 1993 sebagaimana terurai tersebut diatas. Artinya** objek sengketa No. 1 s/d 14 di atas **JAUH LEBIH DAHULU ATAU LEBIH TUA** jika dibandingkan dengan sertipikat milik PENGGUGAT yang baru terbit tahun 1997, oleh karenanya objek sengketa No. 1 s/d 14 di atas yang sah dan berkekuatan hukum dan yang paling kuat karena terbitnya yang terlebih dahulu, hal tersebut sesuai dengan:

a. Yurisprudensi Mahkamah Aagung 976 K/Pdt/2015, yang kaidah hukumnya menyatakan:

> ***"bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum"***

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 143 PK/Pdt/2016 tanggal 19 Mei 2016, yang kaidah hukumnya menyatakan:

> ***"Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu"***

c. Yurisprudensi Mahkamah Aagung 5/Yur/Pdt/2018, yang kaidah hukumnya menyatakan:

*"**Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, di mana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu**."*

Oleh karena objek sengketa No. 1 s/d 14 jauh lebih dahulu atau jauh lebih tua daripada sertipikat milik PENGGUGAT, maka sudah seharusnya gugatan PENGGUGAT harus ditolak untuk seluruhnya.

5. **LETAK TANAH ATAS SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 3 BEDA LOKASI ATAU BEDA LETAK DENGAN SERTIPIKAT MILIK PENGGUGAT.**

   Bahwa adapun Letak Tanah Atas SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 3 Beda Lokasi Atau Beda Letak Dengan Sertipikat Milik PENGGUGAT, karena didalam gugatannya telah mendalilkan pada tanggal 1 Oktober 2024 PENGGUGAT telah melakukan pengukuran bidang tanah miliknya berdasarkan SHM No. 01932 untuk menerbitkan sertipikat yang baru (sertipikat pengganti), karena sertipikat yang lama telah hilang.

   Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut justru menimbulkan pertanyaan besar: apakah benar lokasi bidang tanah yang dimohon pengukuran oleh PENGGUGAT untuk menerbitkan sertipikat pengganti tersebut adalah benar lokasi objek tanah SHM No. 01932 atau tidak ???

   Bahwa sejak SHM No. 01932 atas nama Jamilah diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997 dan dialihkan kepada PENGGUGAT pada tahun 1998 berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998, PENGGUGAT **tidak pernah melakukan penguasaan fisik, pemanfaatan, penggunaan, penataan batas, ataupun permohonan pelayanan pertanahan apapun dan tidak pernah balik nama atas** SHM No. 01932 atas nama Jamilah tersebut selama ± 26 (dua puluh enam) tahun.

   Bahwa sikap pasif PENGGUGAT selama kurun waktu ± 26 (dua puluh enam) tahun tersebut menyebabkan PENGGUGAT **tidak mengetahui secara pasti letak, batas, dan luas bidang tanah SHM No. 01932**, sehingga PENGGUGAT sendiri tidak dapat memastikan bahwa bidang tanah yang diukur pada tahun 2024 adalah objek yang sama dengan SHM

No. 01932, sehingga PENGGUGAT berasumsi tanahnya tumpang tindih. Padahal tanah milik PENGGUGAT ditempat yang berbeda.

Bahwa konsekuensi dari penelantaraan tanah salah satunya adalah **ketidakpastian letak objek**, sehingga kesalahan identifikasi objek pada saat permohonan pengukuran menjadi sangat mungkin terjadi. Oleh karenanya, temuan indikasi tumpang tindih pada tahun 2024 **LEBIH DISEBABKAN OLEH SALAH PENUNJUKAN LOKASI oleh PENGGUGAT**.

Bahwa PENGGUGAT mengklaim seolah-olah tumpang tindih baru terjadi ketika dilakukan pengukuran pada Oktober 2024. Padahal, jika benar lokasi objek SHM No. 01932 berada di atas 14 (empat belas) bidang tanah milik PENGGUGAT II INTERVENSI 6, **maka seharusnya indikasi tumpang tindih sudah muncul sejak tahun 2001, 2020 dan 2022, dengan uraian sebagai berikut:**

a. **Sejak tahun 2001**, ketika TERGUGAT II INTERVENSI 6 melakukan penggabungan 16 (enam belas) HGB yaitu HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 6, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 666, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061 dan HGB No. 2317 menjadi HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro.
b. **Sejak tahun 2020**, ketika TERGUGAT II INTERVENSI 6 melakukan pemecahan/pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 7784/ Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.
c. **Sejak tahun 2022**, ketika TERGUGAT II INTERVENSI 6 melakukan pemecahan/ pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10

September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 09/05/2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

d. **Sejak tahun 2022**, ketika TERGUGAT II INTERVENSI 6 melakukan pemecahan/ pemisahan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro menjadi 20 (dua puluh) bidang HGB, yaitu:

1) HGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03637/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 72 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8079/Meteseh saat ini telah beralih kepada Nurul Chotimah (TERGUGAT II INTERVENSI 1) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

2) HGB No. 8080/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03638/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8080/Meteseh saat ini telah beralih kepada Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) berdasarkan Akta Jual Beli No. 240/2024 tanggal 6 Februari 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

3) HGB No. 8081/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03639/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8081/Meteseh saat ini telah beralih kepada Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) berdasarkan Akta Jual Beli No. 243/2024 tanggal 6 Februari 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

4) HGB No. 8082/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03640/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Dalam hal mana terhadap HGB No. 8082/Meteseh saat ini telah beralih kepada Khaerul Anam (TERGUGAT II INTERVENSI 3) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

5) HGB No. 8083/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03641/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Dalam hal mana terhadap HGB No. 8083/Meteseh saat ini telah beralih kepada Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) berdasarkan Akta Jual Beli No. 2142/2024 tanggal 28 November 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

6) HGB No. 8084/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03642/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Dalam hal mana terhadap HGB No. 8084/Meteseh saat ini telah beralih kepada Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) berdasarkan Akta Jual Beli No. 2144/2024 tanggal 28 November 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

7) HGB No. 8085/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03643/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Dalam hal mana terhadap HGB No. 8085/Meteseh saat ini telah beralih kepada Ferdy Halomoan Siregar (TERGUGAT II INTERVENSI 4) berdasarkan Akta Jual Beli No. 2033/2024 tanggal 11 November 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

8) HGB No. 8086/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03644/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8086/Meteseh saat ini telah beralih kepada RR Aroem Hastetijanti, S.E (TERGUGAT II INTERVENSI 5) berdasarkan Akta Jual Beli No. 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

9) HGB No. 8087/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03645/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

10) HGB No. 8088/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03646/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 90 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

11) HGB No. 8089/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03647/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 90 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

12) HGB No. 8090/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03648/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

13) HGB No. 8091/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03649/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

14) HGB No. 8092/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03650/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

15) HGB No. 8093/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03651/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

16) HGB No. 8094/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03652/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

17) HGB No. 8095/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03653/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
18) HGB No. 8096/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03654/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
19) HGB No. 8097/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03655/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
20) HGB No. 8098/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03656/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 72 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Berdasarkan uraian tersebut, karena PENGGUGAT tidak mengetahui letak tanah miliknya karena sudah lama diterlantarkan, hal ini membuktikan bahwa objek sengketa **TIDAK TUMPANG TINDIH** dengan sertipikat milik PENGGUGAT, tetapi PENGGUGAT yang salah melakukan penunjukan terhadap tanah tersebut, menjadikan tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 ditunjuk oleh PENGGUGAT, **PADAHAL LETAK TANAH YANG BERBEDA**.

6. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 3 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV butir 1 dan butir 5 halaman 7 serta butir 12 dan butir 14 halaman 9, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

"Penggugat adalah pemilik hak atas tanah yang sah berdasarkan SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997, Gambar Situasi No. 02516/1996 luas 8.785 M^2.

"Objek sengketa aquo (KTUN) tidak pernah diberitahukan kepada PENGGUGAT, tidak ada surat pemberitahuan, tembusan atau pengumuman kepada pihak yang berkepentingan"

"Penerbitan 24 objek sengketa yang tumpang tindih dengan SHM mlik PENGGUGAT adalah cacat prosedur dan kewenagan, karena dilakukan tanpa penelitian riwayat tanah, pemeriksaan lapangan yang

memadai serta pemberitahuan kepada PENGGUGAT sebagai pemilik SHM yang sah"

"Penerbitan 24 objek sengketa di atas tanah SHM milik Penggugat telah menciptakan dualisme kepemilikan, menghilangkan kepastian hukum bagi PENGGUGAT, menimbulkan sengketa fisik dan administratif serta menurunkan nilai ekonomi tanah dan peluang pemanfaatannya"

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak benar dan mengada-ada belaka** karena penerbitan objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 3 yang dilakukan oleh TERGUGAT telah sesuai dengan prosedur hukum yang benar, dengan uraian sebagai berikut:

A. Objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 3 diterbitkan oleh Badan/Pejabat yang berwenang

Bahwa adapun objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 3, yaitu SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM diterbitkan dan ditandatangani oleh TERGUGAT sesuai dengan kewenangannya berdasarkan Pasal 17 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN No. 5 Tahun 2025, yang berbunyi:

"*Dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, Buku Tanah dan Sertipikat ditandatangani oleh kepala Kantor Pertanahan*"

B. Penerbitan objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 3 telah sesuai prosedur hukum (*due process of law)*

1) **Terkait proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 3**

Bahwa objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 3 dalam proses penerbitannya sudah melalui tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi:

- Penetapan batas bidang tanah;
- Pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
- Pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah; dan

- Pembuatan surat ukur.

Bahwa hal tersebut di atas terbukti dengan adanya/terbitnya surat ukur yang terdapat didalam sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI 3.

Bahwa kemudian, didalam surat ukur itu sendiri jelas telah menyebutkan bahwa tanda-tanda batas tanah objek *aquo* adalah berupa patok-patok beton yang berdiri diatas tanah objek aquo dan telah sesuai dengan Pasal 21 Jo. Pasal 22 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan adanya surat ukur, jelas telah membuktikan bahwa proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur sudah dilaksanakan sesuai ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 14, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 22 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 35 ayat (1), Pasal 80 dan Pasal 81 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 3 sama sekali tidak berdasar.

2) **Terkait proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis objek sengketa milik Khaerul Anam.**

Bahwa objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 3 (SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM) berasal dari alih media SHGB No. 8082/Meteseh tanggal 30 November 2022.

Bahwa PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) awalnya memperoleh SHGB No. 8082/Meteseh

tanggal 30 November 2022 tersebut atas dasar **PEMISAHAN dari SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020**, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 berasal dari pemberian hak (pemisahan) atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB,** yaitu : yaitu HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 6, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 666, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061 dan HGB No. 2317.

Bahwa adapun TERGUGAT II INTERVENSI 3 memperoleh SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM tersebut dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

Bahwa dengan adanya:

a. SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001;
b. Akta Jual Beli No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

yang merupakan bagian dari warkah penerbitan objek sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 3 hal tersebut telah

membuktikan bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa telah melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis serta pengumuman data yuridis objek sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 3 sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85 dan Pasal 87 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahan proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis objek sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 3 sama sekali tidak berdasar.

3) **Terkait proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan objek sengketa milik KHAERUL ANAM.**

Bahwa setelah proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur dilaksanakan dengan hasil berupa data fisik (Peta Bidang, Surat Ukur) dan kemudian proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis dilaksanakan diantaranya terhadap SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta Akta Jual Beli yang telah diuraikan sebelumnya yang menjadi dasar penerbitan objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 3 selanjutnya TERGUGAT menerbitkan objek sengketa a quo (objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 3).

Bahwa oleh karenanya proses pembukuan, pemberian hak dan penerbitan objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 3 telah sesuai dengan ketentuan:

- Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 88 dan Pasal 91 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 3 sama sekali tidak berdasar.

C. Penerbitan objek sengketa milik Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 3) TIDAK CACAT SUBSTANSI

Bahwa oleh karena data fisik dan data yuridis yang terdapat dalam objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 3 adalah sesuai, baik itu dari segi subjek, objek, luas sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dipastikan bahwa objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 3 TIDAK bertentangan dengan Pasal 14, Pasal 18 ayat (3), Pasal 31 ayat (1) dan (2), Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 24 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, maka proses/tahapan sebelum dan sesudah TERGUGAT menerbitkan 4 (empat) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 3 telah ditempuh seluruhnya sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tersebut tidak berdasar hukum sehingga harus di tolak.

7. Bahwa didalam gugatan PENGGUGAT pada angka romawi V, butir 2 s/d butir 4 halaman 10 pada pokoknya telah menyatakan :

"Pada tanggal 13 Februari 2023 PENGGUGAT telah melaporkan ke Polrestabes Semarang atas kehilangan SHM No. 01932 milik PENGGUGAT dengan bukti tanda lapor No. SKTL/435/II/2023/Res Tbs/ Smg/Polda Jateng untuk dipergunakan sebagai dasar penerbitan sertipikat baru"

"Pada tanggal 1 Oktober 2024 PENGGUGAT mengajukan permohonan pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah pada Tergugat untuk menerbitkan SHM No. 01932 yang baru"

"Pada tanggal 18 Oktober 2024 Penggugat menerima Berita Acara Pengukuran atas tanah SHM No. 01932 yang berisi bahwa setelah dilakukan pengukuran dan pengolahan data hasil ukur bidang

tanah sesuai dengan penunjukan pemohon bidang tanah terindikasi tumpang tindih"

Majelis Hakim Yang Mulia, PENGGUGAT didalam gugatannya telah mendalilkan bahwa pada tanggal 1 Oktober 2024 PENGGUGAT telah melakukan pengukuran bidang tanah miliknya berdasarkan SHM No. 01932 untuk menerbitkan sertipikat yang baru (sertipikat pengganti), karena sertipikat yang lama telah hilang.

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut justru menimbulkan pertanyaan besar: apakah benar lokasi bidang tanah yang dimohon pengukuran oleh PENGGUGAT untuk menerbitkan sertipikat pengganti tersebut adalah benar lokasi objek tanah SHM No. 01932 ???

Bahwa sejak SHM No. 01932 atas nama Jamilah diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997 dan dialihkan kepada PENGGUGAT pada tahun 1998 berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998, PENGGUGAT **tidak pernah melakukan penguasaan fisik, pemanfaatan, penggunaan, penataan batas, ataupun permohonan pelayanan pertanahan apapun** terhadap SHM No. 01932 atas nama Jamilah tersebut selama ± 26 (dua puluh enam) tahun.

Bahwa sikap pasif PENGGUGAT selama kurun waktu ± 26 (dua puluh enam) tahun tersebut menyebabkan PENGGUGAT **tidak mengetahui secara pasti letak, batas, dan luas bidang tanah SHM No. 01932**, sehingga PENGGUGAT sendiri tidak dapat memastikan bahwa bidang tanah yang diukur pada tahun 2024 adalah objek yang sama dengan SHM No. 01932.

Bahwa tanah yang **tidak dimanfaatkan, tidak dikuasai secara fisik, dan tidak dipelihara** sebagaimana dilakukan oleh PENGGUGAT termasuk dalam kategori **tanah terlantar** sebagaimana dimaksud dalam:

a. Pasal 6 UU No. 5 Tahun 1960 tentan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berbunyi:

   "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial"

b. Pasal 27 huruf a UU No. 5 Tahun 1960 tentan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berbunyi:

"Hak milik hapus bila:

a. tanahnya jatuh kepada Negara:

1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;

2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;

*3. **karena ditelantarkan**;*

4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2)"

c. Pasal 5 ayat (1) PP No. 20 Tahun 2021, tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Terlantar, berbunyi:

*"**Tanah yang telah terdaftar** atau belum terdaftar yang sengaja **tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara, menjadi objek penertiban Tanah Telantar.**"*

d. Pasal 10 ayat (2) Permen ATR/Kepala BPN No. 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan Dan Tanah Terlantar, berbunyi:

*"**Tanah hak milik** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a **menjadi objek Penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara** sehingga dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak dan menjadi wilayah perkampungan"*

Bahwa konsekuensi dari penelantaraan tanah salah satunya adalah **ketidakpastian letak objek**, sehingga kesalahan identifikasi objek pada saat permohonan pengukuran menjadi sangat mungkin terjadi. Oleh karenanya, temuan indikasi tumpang tindih pada tahun 2024 **lebih disebabkan oleh salah penunjukan lokasi oleh PENGGUGAT**, bukan karena cacat administrasi pada SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM.

Bahwa PENGGUGAT mengklaim seolah-olah tumpang tindih baru terjadi ketika dilakukan pengukuran pada Oktober 2024. Padahal, jika benar lokasi objek SHM No. 01932 berada di atas SHGB NIB

11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM, maka seharusnya indikasi tumpang tindih sudah muncul sejak tahun 2001, 2020 dan 2022, dengan uraian sebagai berikut:

a. **Sejak tahun 2001**, ketika PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) melakukan penggabungan 16 (enam belas) HGB yaitu HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 6, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 666, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061 dan HGB No. 2317 menjadi HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro.
b. **Sejak tahun 2020**, ketika PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) melakukan pemecahan/pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.
c. **Sejak tahun 2022**, ketika PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) melakukan pemecahan/pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 09/05/2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.
d. **Sejak tahun 2022**, ketika PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) melakukan pemecahan/pemisahan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2

atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro menjadi 20 (dua puluh) bidang (HGB No. 8079 s/d HGB No. 8098/Meteseh) yang mana salah satunya yaitu HGB No. 8082/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03640/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro., dalam hal mana terhadap HGB No. 8082/Meteseh saat ini telah beralih kepada Khaerul Anam (TERGUGAT II INTERVENSI 3) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

Bahwa seluruh proses pemecahan/pemisahan tersebut **telah melalui prosedur hukum yang benar** yaitu salah satunya adalah melakukan penetapan batas dan pengukuran kembali. Hal ini sesuai dengan Pasal 42 ayat (1) Jo. Pasal 134 ayat (2) Permen Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Pasal 42 ayat (1), menyatakan:

"Apabila terjadi penggabungan, pemisahan atau pemecahan bidang-bidang tanah yang telah terdaftar, maka dilakukan penetapan batas dan pengukuran kembali."

Pasal 134 ayat (2), menyatakan:

"Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah yang dipisahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pengukuran."

Bahwa apabila benar terdapat objek SHM No. 01932 di atas lokasi yang sama (SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM), maka sejak tahun 2001, 2020 atau 2022 sudah seharusnya terdeteksi adanya tumpang tindih, karena prosedur penerbitan sertipikat tersebut **tidak mungkin dilakukan tanpa pemeriksaan lapangan** oleh petugas ukur. Namun faktanya, penerbitan:

a. SHGB No. 2318/Meteseh pada tahun 2001;
b. SHGB No. 7784/Meteseh pada tahun 2020;
c. SHGB No. 08026/Meteseh pada tahun 2022; dan

d. 20 (dua puluh) bidang SHGB No. 8079 s/d 8098 pada tahun 2022.

Seluruhnya berjalan dengan lancar, tanpa ada keberatan dari pihak manapun termasuk PENGGUGAT dan diterbitkan tanpa catatan tumpang tindih.

Bahwa fakta tersebut merupakan bukti kuat bahwa antara SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM dengan SHM No. 01932 milik PENGGUGAT tidak terdapat tumpang tindih.

Bahwa dengan demikian, klaim tumpang tindih yang didalilkan PENGGUGAT tidak rasional karena tidak didukung dengan penguasaan fisik dan kepastian lokasi objek SHM No. 01932, justru muncul akibat kesalahan penunjukan lokasi oleh PENGGUGAT sendiri.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka dalil PENGGUGAT mengenai adanya tumpang tindih tersebut adalah tidak berdasar, inkontituosional, dan harus ditolak.

8. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 3 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada huruf B, angka romawi I, butir 1 halaman 11 sampai butir 5 halaman 13, yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

"Tindakan TERGUGAT yang menerbitkan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, yaitu:

- *Pasal 18 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:*

  Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan

- *Pasal 31 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:*

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

(2) *Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat(1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.*

- *Pasal 45 huruf (a) PP No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:*

  Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak jik salah satu syarat tidak dipenuhi

- *Pasal 24 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:*

  (1) *Pengukuran bidang tanah dilaksanakan dengan cara terrestrial, fotogrametrik, atau metoda lainnya.*

  (2) *Prinsip dasar pengukuran bidang tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan.*

Sehingga penerbitan objek sengketa yang didalamnya terdapat tanah milik Penggugat harus dibatalkan"

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak berdasar dan mengada-ada belaka sehingga harus ditolak**, dengan alasan sebagai berikut:

A. SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama

KHAERUL ANAM diterbitkan oleh Badan/Pejabat yang berwenang

Bahwa SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama KHAERUL ANAM (TERGUGAT II INTERVENSI 3) diterbitkan dan ditandatangani oleh TERGUGAT sesuai dengan kewenangannya berdasarkan Pasal 17 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN No. 5 Tahun 2025, yang berbunyi:

"*Dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, Buku Tanah dan Sertipikat ditandatangani oleh kepala Kantor Pertanahan*"

B. Penerbitan SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama KHAERUL ANAM telah sesuai prosedur hukum (*due process of law)*

1) **Terkait proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama KHAERUL ANAM**

Bahwa SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM dalam proses penerbitannya sudah melalui tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi:

- Penetapan batas bidang tanah;
- Pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
- Pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah; dan
- Pembuatan surat ukur.

Bahwa hal tersebut di atas terbukti dengan adanya/terbitnya surat ukur yang terdapat di dalam sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI 3.

Bahwa kemudian, didalam surat ukur itu sendiri jelas telah menyebutkan bahwa tanda-tanda batas tanah objek *aquo* adalah berupa patok-patok beton yang berdiri diatas tanah objek aquo

dan telah sesuai dengan Pasal 21 Jo. Pasal 22 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan adanya surat ukur, jelas telah membuktikan bahwa proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur sudah dilaksanakan sesuai ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 14, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 22 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 35 ayat (1), Pasal 80 dan Pasal 81 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM (TERGUGAT II INTERVENSI 3) sama sekali tidak berdasar.

2) **Terkait proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama KHAERUL ANAM**

Bahwa SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM berasal dari alih media SHGB No. 8082/Meteseh tanggal 30 November 2022. Kemudian SHGB No. 8082/Meteseh tanggal 30 November 2022 merupakan pemecahan/pemisahan dari SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro. Dan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 berasal dari pemecahan/pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001

tanggal 6 September 2001 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Bahwa adapun TERGUGAT II INTERVENSI 3 memperoleh SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM adalah berasal dari jual beli antara TERGUGAT II INTERVENSI 3 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTERVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

Bahwa dengan adanya SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta **Akta Jual Beli No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H**, yang merupakan bagian dari warkah penerbitan SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM hal tersebut telah membuktikan bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa telah melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis serta pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85 dan Pasal 87 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahan proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM sama sekali tidak berdasar.

3) **Terkait proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama KHAERUL ANAM**

Bahwa setelah proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta

pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur dilaksanakan dengan hasil berupa data fisik (Peta Bidang, Surat Ukur) dan kemudian proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis dilaksanakan diantaranya terhadap SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta Akta Jual Beli No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H yang menjadi dasar penerbitan SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM selanjutnya TERGUGAT menerbitkan objek sengketa a quo (SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM).

Bahwa oleh karenanya proses pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM telah sesuai dengan ketentuan:

- Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 88 dan Pasal 91 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM sama sekali tidak berdasar.

C. Penerbitan SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama KHAERUL ANAM TIDAK CACAT SUBSTANSI

Bahwa oleh karena data fisik dan data yuridis yang terdapat di SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM adalah sesuai, baik itu dari segi subjek, objek, luas sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dipastikan bahwa SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM TIDAK bertentangan dengan Pasal 14, Pasal 18 ayat (3), Pasal 31 ayat (1) dan (2), Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 24 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, pendaftaran objek tanah *aquo* menjadi SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM adalah demi untuk **menjamin kepastian hukum dari Pemerintah bagi TERGUGAT II INTERVENSI 3 atas kepemilikan objek tanah *aquo***. Hal tersebut sesuai Pasal 19 (1) UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA, yang berbunyi :

"untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah"

Dan Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

"Pendaftaran tanah bertujuan:

a. *untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;*
b. *untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;*
c. *untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan"*

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka **dalil gugatan PENGGUGAT pada butir ini tidak berdasar dan harus ditolak**.

9. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 3 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi II, butir 1 halaman 13 s/d halaman 16, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

"Selain melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, penerbitan objek sengketa juga telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik, yaitu:

*1) **Asas Kepastian Hukum**, dimana TERGUGAT seharusnya sebelum menerbitkan objek sengketa terlebih dahulu meneliti persyaratan administratif dan substantif, salah satunya*

pengukuran dan pemetaan. Akan tetapi kenyataannya TERGUGAT tidak melakukan penelitian dan pengukuran, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum atas status kepemilikan tanah milik Penggugat.

2) ***Asas Kecermatan dan Profesionalitas**, penerbitan objek sengketa oleh TERGUGAT dilakukan tanpa kecermatan dan penelitian mendalam, padahal objek tersebut merupakan bagian dari SHM No 01932 tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah. Oleh karena itu, tindakan Tergugat bertentangan dengan asas kecermatan dan asas profesionalitas.*

Oleh karena penerbitan objek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka patut untuk dinyatakan batal atau tidak sah"

Bahwa **penolakan** tersebut dikarenakan dalil gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak berdasar dan harus ditolak**, dengan alasan sebagai berikut:

A. SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama KHAERUL ANAM DITERBITKAN OLEH TERGUGAT TELAH SESUAI DENGAN ASAS KEPASTIAN HUKUM

Bahwa penerbitan objek sengketa (SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM) oleh TERGUGAT telah meliputi tahapan pengumpulan dan pemeriksaan data fisik dan data yuridis sebagai berikut:

1) **Terkait proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama KHAERUL ANAM**

Bahwa SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM dalam proses penerbitannya sudah melalui tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi:

- Penetapan batas bidang tanah;
- Pengukuran dan pemetaan bidang tanah;

- Pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah; dan
- Pembuatan surat ukur.

Bahwa hal tersebut di atas terbukti dengan adanya/terbitnya surat ukur yang terdapat di dalam sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI 3.

Bahwa kemudian, didalam surat ukur itu sendiri jelas telah menyebutkan bahwa tanda-tanda batas tanah objek *aquo* adalah berupa patok-patok beton yang berdiri diatas tanah objek aquo dan telah sesuai dengan Pasal 21 Jo. Pasal 22 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan adanya Surat Ukur, jelas telah membuktikan bahwa proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur sudah dilaksanakan sesuai ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 14, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 22 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 35 ayat (1), Pasal 80 dan Pasal 81 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

2) **Terkait proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama KHAERUL ANAM**

Bahwa SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM berasal dari alih media SHGB No. 8082/Meteseh tanggal 30 November 2022. Kemudian SHGB No. 8082/Meteseh tanggal 30 November 2022 merupakan pemecahan/pemisahan dari SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro. Dan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 berasal dari

pemecahan/pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Bahwa adapun TERGUGAT II INTERVENSI 3 memperoleh SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM adalah berasal dari jual beli antara TERGUGAT II INTERVENSI 3 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTERVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

Bahwa dengan adanya SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta **Akta Jual Beli No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.**, yang merupakan bagian dari warkah penerbitan SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM hal tersebut telah membuktikan bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa telah melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis serta pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85 dan Pasal 87 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

3) **Terkait proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama KHAERUL ANAM**

Bahwa setelah proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur dilaksanakan dengan hasil berupa data fisik (Peta Bidang, Surat

Ukur) dan kemudian proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis dilaksanakan diantaranya terhadap SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta Akta Jual Beli No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H yang menjadi dasar penerbitan SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM selanjutnya TERGUGAT menerbitkan objek sengketa a quo (SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM).

Bahwa oleh karenanya proses pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM telah sesuai dengan ketentuan:

- Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 88 dan Pasal 91 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa oleh karena penerbitan SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM oleh TERGUGAT telah meliputi tahapan pengumpulan dan pemeriksaan data fisik dan data yuridis, maka dapat dipastikan penerbitan SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM oleh TERGUGAT **TIDAK melanggar asas kepastian hukum**.

Oleh karenanya dalil gugatan PENGGUGAT pada butir ini tidak berdasar, tidak terbukti dan harus ditolak.

B. SHGB NIB 11.01.000009925.0, LUAS 54 M^2, TERCATAT ATAS NAMA KHAERUL ANAM DITERBITKAN OLEH TERGUGAT TELAH SESUAI ASAS KECERMATAN DAN PROFESIONALITAS

Bahwa asal-muasal/riwayat SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM adalah sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 3 memperoleh SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama KHAERUL

ANAM dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) **berdasarkan Akta Jual Beli** No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

- Bahwa SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM, **berasal dari alih media** SHGB No. 8082/Meteseh tanggal 30 November 2022.
- Adapun PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) awalnya memperoleh SHGB No. 8082/Meteseh tanggal 30 November 2022 tersebut atas dasar **PEMISAHAN dari SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020**, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro).
- Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020.
- Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB, yaitu:**

  1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat

Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
   Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
   Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna

Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN

7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755 E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997.

12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

    Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997.

13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997.

14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997,** dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997.

15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998.

16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

    Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh.

Berdasarkan asal-usul/riwayat di atas, terlihat dengan jelas bahwa beberapa SHGB yang menjadi dasar penggabungan SHGB No. 2318/Meteseh **telah terbit lebih dahulu** dibandingkan dengan SHM

No. 1932/Meteseh tanggal 24 Maret 1997 yang diklaim sebagai milik PENGGUGAT.

Dengan demikian, secara yuridis, alas hak yang menjadi dasar penerbitan SHGB No. 2318/Meteseh dan selanjutnya SHGB No. 7784/Meteseh kemudian SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM telah ada sebelum diterbitkannya SHM No. 01932/Meteseh tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah.

Oleh karena beberapa SHGB yang menjadi dasar penggabungan SHGB No. 2318/Meteseh **lebih dahulu terbit dibandingkan dengan SHM No. 1932/Meteseh milik PENGGUGAT**, maka **beberapa SHGB yang menjadi dasar penggabungan SHGB No. 2318/Meteseh tersebut adalah tanda bukti hak yang sah dan paling kuat. Hal ini sesuai dengan :**

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung 976 K/Pdt/2015, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat otentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum"

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 143 PK/Pdt/2016 tanggal 19 Mei 2016, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu"

c. Yurisprudensi Mahkamah Aagung 5/Yur/Pdt/2018, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, di mana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu."

Bahwa dengan demikian, SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 atas nama KHAERUL ANAM **BUKAN/TIDAK diterbitkan di atas** tanah milik PENGGUGAT berdasarkan SHM No. 1932/Meteseh tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah.

Bahwa oleh karena itu ketika TERGUGAT menerbitkan SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2 atas nama KHAERUL ANAM (objek sengketa) **sama sekali TIDAK melanggar asas kecermatan dan profesionalitas maupun hak PENGGUGAT.**

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, penerbitan SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM oleh TERGUGAT **tidak melanggar peraturan perundang-undangan apapun** karena penerbitan SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang benar, melalui proses pengumpulan dan penelitian data fisik (pengukuran, pemetaan, pemasangan tanda batas) maupun pengumpulan dan penelitian data yuridis (Akta Jual Beli No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H. dan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 serta SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang menjadi SHGB induk) yang menjadi dasar penerbitan objek sengketa oleh TERGUGAT.

Bahwa kemudian, penerbitan SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM oleh TERGUGAT **juga tidak melanggar/tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB)**, karena penerbitannya telah memenuhi tahapan-tahapan prosedur hukum *(due process of law)*, sehingga berdasarkan hal tersebut maka:

a. Asas bertindak cermat

Bahwa dalam menerbitkan objek SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM, TERGUGAT sudah bertindak secara hati-hati dan telah diteliti secara cermat, sehingga tidak merugikan pihak lain dan telah melalui proses/tahapan penetapan

batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik dan pemeriksaan data yuridis tanah SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM, sehingga antara data fisik dan data yuridis yang ada dalam SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM saling bersesuaian dan bisa diterbitkan objek sengketa.

b. Telah tercapainya Asas Kepastian Hukum

Bahwa dalam proses penerbitan SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM tersebut, TERGUGAT telah memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini terbukti dalam objek sengketa aquo yang didalamnya mencantumkan dasar yuridis terkait pemberian Hak Guna Bangunan aquo. Dan dengan telah diterbitkannya SHGB aquo atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 3 oleh TERGUGAT, hal ini jelas telah memberikan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan TERGUGAT II INTERVENSI 3 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 dan Pasal 3, Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997.

c. Telah mencapai Asas Akuntabilitas

Bahwa oleh karena SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya karena telah dibuat sesuai prosedur hukum *(due process of law)*, maka keputusan tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian semakin jelas bahwa perbuatan TERGUGAT tidak melanggar atau tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia dan tidak melanggar atau tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

Berdasarkan hal tersebut di atas, PENGGUGAT tidak beralasan mengajukan gugatan *aquo* karena PENGGUGAT tidak mengalami

kerugian sebagai akibat diterbitkannya SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM karena:

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud telah menggunakan wewenangnya sesuai prosedur hukum.
c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud setelah mempertimbangkan semua keputusan itu.

Bahwa oleh karena Keputusan Tata Usaha Negara a quo tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain, dan mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara tidak ada pihak lain yang dirugikan, sehingga pengajuan gugatan TIDAK sesuai dengan Pasal 53 UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

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

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

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

Berdasarkan seluruh uraian sebagaimana tersebut di atas, maka PENGGUGAT tidak beralasan mendalilkan mengalami kerugian sebagai

akibat diterbitkannya SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM, karena SHGB NIB 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, atas nama KHAERUL ANAM merupakan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut diterbitkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Bahwa oleh karenanya, maka **dalil gugatan PENGGUGAT pada butir ini tidak berdasar dan harus ditolak**.

10. Bahwa oleh karena TERGUGAT II INTERVENSI 3 **menolak dengan tegas seluruh dalil posita gugatan PENGGUGAT**, maka sudah secara otomatis **TERGUGAT II INTERVENSI 3 juga menolak seluruh petitum gugatan PENGGUGAT** dengan berdasarkan pada alasan-alasan penolakan posita gugatan sebagaimana yang tercantum di atas.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan diatas, maka TERGUGAT II INTERVENSI 3 mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang *incasu* Majelis Hakim yang mulia dalam perkara *aquo*, agar kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI 3 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijk verklaard)*;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijk verklaard)*;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Atau:

Apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Tergugat II Intervensi 4 mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 27 Januari 2026 yang diajukan pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 27 Januari 2026, pada pokoknya:

DALAM EKSEPSI:

1. GUGATAN PENGGUGAT MASUK DALAM KOMPETENSI ABSOLUT PERADILAN UMUM (PENGADILAN NEGERI)

Bahwa gugatan PENGGUGAT **BUKAN kewenangan** dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikannya, melainkan **kewenangan dari Pengadilan Negeri** dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa dalam dalil gugatannya PENGGUGAT selalu mendalilkan hal-hal yang berkaitan dengan adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah objek aquo antara PENGGUGAT dengan Para Pemilik Objek Sengketa (PARA TERGUGAT II INTERVENSI), hal ini sebagaimana dapat tercantum dalam gugatan PENGGUGAT sebagai berikut:

a. Posita gugatan PENGGUGAT pada angka romawi III, butir 1 halaman 6 telah mendalilkan "*bahwa Pengggugat adalah pemegang sah sertipikat hak milik No. 01932, yang diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, luas ± 8785 M^2 atas nama Jamilah yang telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli dengan nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dibuat dihadapan Ny. Titi Ananingsih Soegiarto, SH. Notaris di Semarang yang tumpang tindih dengan Obyek Sengketa perkara quo".*

b. Posita gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV, butir 1 halaman 7 dan butir 14 halaman 9 yang pada pokoknya mendalilkan:

> *"Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah berdasarkan SHM No. 01932 tertanggal 24 Maret 1997, dengan gambar situasi No. 02516/1996 seluas 8.785 M^2."*
>
> *"Bahwa penerbitan objek sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat) di atas tanah SHM 01932 oleh Tergugat jelas telah **menciptakan dualisme kepemilikan**, menghilangkan kepastian hukum bagi Penggugat, menimbulkan potensi sengketa*

fisik dan administratif serta menurunkan nilai ekonomi tanah dan peluang pemanfaatannya"

Berdasarkan dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tersebut diatas, PENGGUGAT menyatakan kalau dirinya adalah sebagai pemilik atas tanah berdasarkan SHM No. 01932 tertanggal 24 Maret 1997, dengan gambar situasi No. 02516/1996 seluas 8.785 M^2 yang diterbitkan di atas tanah objek sengketa. Sedangkan disisi lain tanah objek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT tersebut adalah milik TERGUGAT II INTERVENSI 4 berdasarkan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terlihat dengan jelas kalau telah terjadi **saling klaim sengketa kepemilikan** antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II INTERVENSI 4, **disatu sisi** PENGGUGAT mengakui di atas tanah aquo adalah tanah miliknya berdasarkan SHM No. 01932 tertanggal 24 Maret 1997, dengan gambar situasi No. 02516/1996 seluas 8.785 M^2 yang telah PENGGUGAT beli berdasarkan Akta Jual Beli dengan nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, **sedangkan** disisi lain tanah aquo juga milik TERGUGAT II INTERVENSI 4 berdasarkan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terlihat dengan jelas kalau telah terjadi sengketa kepemilikan (hak keperdataan) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II INTERVENSI 4, yang mana hal tersebut **harus diselesaikan terlebih dahulu di Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) untuk mengetahui siapakah pemilik sesungguhnya atas tanah objek sengketa dimaksud.**

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT berkaitan dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah yang bersifat keperdataan, maka seharusnya gugatan PENGGUGAT diajukan di Pengadilan Negeri sesuai Pasal 50 UU No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, yang berbunyi:

"Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama"

Kalaupun PENGGUGAT berdalih objek sengketa atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR (TERGUGAT II INTERVENSI 4) adalah SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR, yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, -*Quod Non*- tetapi oleh karena **gugatan PENGGUGAT ternyata BERKAITAN dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah objek *a quo* yang HARUS dibuktikan dan diselesaikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri**, maka **perkara ini BUKAN/TIDAK termasuk ke dalam sengketa Tata Usaha Negara** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT **bukan/tidak termasuk** dalam sengketa Tata Usaha Negara melainkan gugatan yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah yang harus dibuktikan terlebih dahulu di Peradilan Umum atau Pengadilan Negeri, maka **Pengadilan Tata Usaha Negara (Semarang) secara absolut TIDAK berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan *a quo*.**

Bahwa dengan demikian **Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard)***. Hal ini sesuai dengan ketentuan:

a. **Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI Tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan (Tata Usaha Negara)**, yaitu pada bagian huruf A.A. mengenai Titik Singgung Kewenangan Peradilan, angka 1 Titik Singgung Antara Pengadilan TUN dengan Pengadilan Negeri, huruf b, point 1, yang berbunyi :

   1) *Suatu bidang tanah diterbitkan dua sertipikat, yaitu atas nama A dan B, akibatnya timbul sengketa, yaitu A menggugat kantor pertanahan atas terbitnya sertipikat atas nama B ke Pengadilan*

TUN, dan B menggugat A ke Pengadilan Negeri tentang kepemilikan;

***Kedua perkara tersebut tidak dapat berjalan secara bersamaan**, karena sertipikat adalah tanda bukti kepemilikan/hak atas tanah, maka sebelum seseorang mengajukan gugatan tentang keabsahan sertipikat ke Pengadilan TUN, **sepanjang masih dipersoalkan tentang kepemilikan/ hak atas tanah yang bersangkutan**, **terlebih dahulu harus dibuktikan secara hukum siapa sebenarnya yang mempunyai kepemilikan/hak atas tanah tersebut**;*

*Dengan demikian, **Pengadilan TUN harus menyatakan tidak berwenang dan tidak dapat mengadili perkaranya (di – NO)**;*

b. **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2014** Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yaitu pada bagian huruf A Bidang Teknis, No. Urut 4, yang berbunyi :

*"Dalam sengketa TUN tidak ada proses contradiktoir, sehingga **kalau sudah kelihatan tanda-tanda ada sengketa keperdataan** tidak perlu dilakukan pengujian secara keseluruhan tentang kewenangan, prosedur dan substansi suatu keputusan TUN"*

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, yang kaidah hukumnya menyatakan :

*"Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari adanya surat keputusan tata usaha negara, tetapi jika dalam sengketa tersebut menyangkut pembuktian kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut **harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum**"*

d. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 93/K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan kepemilikan tanah bukan merupakan kewenangan Pengadilan

Tata Usaha Negara, ***melainkan kewenangan dari Peradilan Umum****"*

"Gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah ***wewenang dari Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya****"*

e. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, ***melainkan wewenang Peradilan Umum*** *dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan"*

f. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah ***wewenang peradilan umum*** *untuk memeriksanya dengan melibatkan semua Pihak yang berkepentingan"*

g. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 140 K/TUN/2003 tanggal 8 Oktober 2003, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Dalam gugatan yang diajukan ke PERATUN dicantumkan Objek Gugatan-nya adalah Keputusan BPN dan Sertipikat Hak Pengelolaan yang dituntut dinyatakan batal atau tidak dan dicabut, akan tetapi dilain pihak dalam Pundamentum Petendi gugatan Penggugat tersebut mengandung juga masalah sengketa kepemilikan tanah ex Rve Verp 13886 antara Penggugat dan Tergugat III Intervensi (SEKNEG) tentang siapa yang berhak, siapa pemilik atas tanah sengketa tersebut, ***gugatan yang demikian merupakan "masalah Perdata" yang menjadi wewenang dan harus diajukan lebih dahulu ke Peradilan umum*** *yang akan menentukan siapa pemilik sebenarnya dari tanah sengketa tersebut"*

h. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 221 K/TUN/2006 tanggal 31 Januari 2007, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Bahwa oleh karena gugatan mengenai sengketa kepemilikan ***maka sengketa aquo seharusnya diajukan ke peradilan umum*** *yang memiliki kompetensi untuk itu, bukan diajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara"*

i. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 274 K/TUN/2008 yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Walaupun yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara tetapi oleh karena masih terdapat sengketa kepemilikan yang harus dibuktikan terlebih dahulu di Peradilan Umum tentang siapa yang paling berhak atas tanah dalam obyek sengketa maka ***Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadilinya****"*

j. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 158 PK/TUN/2015 tanggal 8 Maret 2016, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Penggugat dalam gugatannya menyatakan sebagai pemilik tanah seluas 3.160 M^2 atas nama Musherto, sedangkan objek sengketa memilik Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Drs. H. Darsono sehingga merupakan kewenangan pemeriksaan perkara perdata di Pengadilan Negeri untuk menetapkan siapa pemilik yang berhak atas tanah tersebut"

k. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2021, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Bahwa gugatan mengenani sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya"

Bahwa ketentuan Pasal 77 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi :

"Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui

hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan"

Bahwa terlebih lagi **gugatan PENGGUGAT pada angka 2 halaman 16 ternyata menguraikan tentang kerugian materiil dan immateriil**. Didalam dalil tersebut PENGGUGAT menyatakan mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 43.925.000.000,- (Empat Puluh Tiga Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 80.000.000.000,- (Delapan Puluh Miliar Rupiah), tuntutan ganti kerugian tersebut telah memasuki ranah Peradilan Umum.

Bahwa terhadap dalil kerugian materiil dan immateriil tersebut, perlu TERGUGAT II INTERVENSI 4 tegaskan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara **tidak berwenang** untuk mengadili dan memutus tuntutan ganti kerugian dalam jumlah sebagaimana didalilkan PENGGUGAT, karena Peradilan Tata Usaha Negara **hanya** berwenang mengadili sengketa keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara semata, **bukan** kerugian keperdataan yang bersifat kompensatoris. Artinya oleh karena PENGGUGAT meminta kerugian materil dan immaterial hal tersebut jelas menyangkut absolut ranah perdata sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang masuk ke ranah Pengadilan Umum.

Bahwa dengan demikian tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil sebagaimana diajukan PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga telah terjadi pencampuradukan hukum acara, dimana PENGGUGAT memasukan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum yang merupakan ranah dan kompetensi Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) kedalam gugatan Tata Usaha Negara.

Bahwa pencampuradukan hukum acara tersebut mengakibatkan gugatan PENGGUGAT tidak termasuk dalam kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara **tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus** perkara *a quo*.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT **BUKAN kewenangan** dari Pengadilan Tata Usaha Negara, maka beralasan hukum yang mulia Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut TIDAK berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan gugatan *a quo*. Dan selanjutnya **menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard)***.

2. GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA (*EXCEPTIO TEMPORIS)*

Bahwa gugatan PENGGUGAT telah daluwarsa (*exceptio temporis),* dengan alasan-alasan sebagai berikut:

A. UPAYA ADMINISTRATIF LAMPAU WAKTU (DALUWARSA) SAMA DENGAN TIDAK PERNAH MENEMPUH UPAYA ADMINISTRATIF, KARENANYA PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SEMARANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA, MEMUTUS, DAN MENYELESAIKAN PERKARA A QUO.

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang **tidak berwenang** untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara a quo karena upaya administratif yang diajukan PENGGUGAT telah lampau waktu (daluwarsa), sehingga upaya administratif yang diajukan secara lampau waktu (daluwarsa) tersebut **secara hukum dipersamakan** dengan **tidak menempuh upaya administratif**.

Bahwa adapun gugatan sengketa Tata Usaha Negara **baru dapat diperiksa**, **diputus dan diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara apabila seluruh upaya administratif telah ditempuh** sebelumnya. Artinya, **Pengadilan Tata Usaha Negara baru berwenang** untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara apabila **sebelumnya sudah ditempuh upaya administratif** yang tersedia. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam ketentuan sebagai berikut :

1) **Pasal 48 ayat (1) dan (2) UU No. 5 Tahun 1986**, yang berbunyi:

"(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara

administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka ***sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia****.*

(2) ***Pengadilan baru berwenang*** *memeriksa, memutus, dan menyelesai-kan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)* ***jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan****."*

2) **Pasal 76 ayat (3) UU No. 30 Tahun 2014**, yang berbunyi :

"Dalam hal warga masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh atasan Pejabat, warga masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan"

3) **Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018**, yang berbunyi:

*"****Pengadilan berwenang*** *menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan* ***setelah menempuh upaya administratif****"*

Bahwa adapun upaya administratif diajukan kepada Badan/Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menerbitkan/menetapkan objek Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan"

Bahwa upaya administratif itu sendiri terdiri atas **keberatan (administratif)** dan **banding (administratif)**. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :

a. keberatan; dan

b. banding"

Keberatan (Administratif) Yang Diajukan Oleh PENGGUGAT Kepada TERGUGAT Teleh melewati waktu 21 hari, incasu telah Lampau Waktu (Daluwarsa) Karena Baru Diajukan Setelah 111 (Seratus Sebelas) Hari Kerja Semenjak Mengetahui Adanya Objek Sengketa

Bahwa keberatan (administratif) tersebut **HARUS/WAJIB diajukan/ ditempuh** dalam tenggang waktu **paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan TUN objek a quo** tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

*"Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu **paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja** sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan"*

Bahwa **upaya keberatan (administratif)** yang diajukan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT telah lampau waktu yang seharusnya 21 (dua puluh satu) hari kerja sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 sebagaimana tersebut diatas. TETAPI dalam perkara ini diajukan **setelah 111 (Seratus Sebelas) Hari Kerja Semenjak Mengetahui Adanya Objek Sengketa.** hal ini dapat di lihat dalam gugatannya, yaitu pada angka romawi V, butir 5 dan 6 halaman 10, PENGGUGAT pada pokoknya telah mendalilkan:

*"Bahwa Penggugat mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik Penggugat berdasarkan Surat No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 **tertanggal 23 Desember 2024** yang diterbitkan oleh Tergugat yang menyebutkan dalam objek milik Penggugat terdapat hak atas tanah lain sebagaimana*

dimaksud dalam objek sengketa 1 (satu) s/d 24 (dua puluh empat).”

*“Bahwa pada **tanggal 24 Juni 2025** Penggugat mengajukan Surat Keberatan kepada Tergugat atas diterbitkannya objek sengketa 1 (satu) s/d 24 (dua pulut empat) di atas SHM No. 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, luas ± 8.785 M^2 atas nama Jamilah”*

Majelis Hakim yang mulia,

PENGGUGAT mendalilkan sudah mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal **23 Desember 2024** dan kemudian **mengajukan upaya keberatan (administratif)** kepada TERGUGAT pada tanggal **24 Juni 2025**.

Bahwa apabila **dicermati dan dihitung kembali rentang waktu dari tanggal 23 Desember 2024 sampai dengan tanggal 24 Juni 2025 adalah MENCAPAI WAKTU 111 (SERATUS SEBELAS) HARI KERJA** dan **BUKAN** 21 hari kerja, dengan rincian sebagai berikut:

1) Dari tanggal 23 Desember 2024 s/d 31 Desember 2024 = Terdapat 5 (lima) hari kerja.
2) Dari tanggal 1 Januari 2025 s/d 31 Januari 2025 = Terdapat 19 (sembilan belas) hari kerja.
3) Dari tanggal 1 Februari 2025 s/d 28 Februari 2025 = Terdapat 20 (dua puluh) hari kerja.
4) Dari tanggal 1 Maret 2025 s/d 31 Maret 2025 = Terdapat 19 (sembilan belas) hari kerja.
5) Dari tanggal 1 April 2025 s/d 30 April 2025 = Terdapat 16 (enam belas) hari kerja.
6) Dari tanggal 1 Mei 2025 s/d 31 Mei 2025 = Terdapat 17 (tujuh belas) hari kerja.
7) Dari tanggal 1 Juni 2025 s/d 24 Juni 2025 = Terdapat 15 (lima belas) hari kerja.

Artinya, upaya keberatan (administratif) yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT tersebut di atas **telah**

MELAMPAUI batas waktu dan atau telah melebihi 21 (dua puluh satu) hari kerja yang diatur dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014.

Bahwa oleh karena upaya keberatan (administratif) yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT sudah **TERLAMBAT/LAMPAU WAKTU melebihi 21 (dua puluh satu) hari kerja** yang diatur dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, maka hal tersebut bermakna **kewajiban untuk mengajukan keberatan (administratif)** dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja semenjak mengetahui adanya objek sengketa **TIDAK DILALUI oleh PENGGUGAT**. **Artinya upaya hukum administrasi tersebut telah DALUWARSA (lewat waktu).**

Bahwa sedangkan disisi lain pengajuan keberatan (administratif) tersebut merupakan **KEWAJIBAN YANG HARUS DITEMPUH PENGGUGAT SEBELUM MENGAJUKAN GUGATAN** sebagaimana diamanatkan dalam **Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986** Jo. **Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018** sebagaimana disebutkan di atas, MAKA dengan **keterlambatannya** PENGGUGAT mengajukan keberatan (administratif) tersebut dinilai sama dengan DALUWARSA (LEWAT WAKTU) yang *incasu* sama dengan diartikan **PENGGUGAT TIDAK PERNAH MENEMPUH keberatan (administratif) yang diwajibkan dalam Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018 tersebut.**

Bahwa oleh karena **PENGGUGAT telah lampau waktu (daluwarsa)** dalam menempuh upaya administratif *incasu* dapat diartikan **TIDAK PERNAH MENEMPUH keberatan (administratif) sebelum mengajukan gugatan aquo**, MAKA demi hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang **tidak berwenang** untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara aquo sebagaimana diamanatkan dalam **Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986** jo. **Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018**.

Bahwa oleh karenanya Gugatan PENGGUGAT demi hukum acara harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

Selain daripada itu ternyata Upaya Banding juga telah melewati waktu 10 hari, padahal Upaya Banding (Administratif) WAJIB DIAJUKAN Dalam Tenggang Waktu 10 (Sepuluh) Hari Kerja Sejak Diterimanya Keputusan Atas Upaya Keberatan Diterima.

Bahwa adapun banding (administratif) tersebut **HARUS/WAJIB diajukan** dalam tenggang waktu **paling lama 10 (sepuluh) hari kerja** sejak keputusan upaya keberatan diterima, dan dalam hal ini juga tidak diuraikan dalam gugatan PENGGUGAT mengenai runtutan upaya administrasi keberatan tersebut. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi:

> *"Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima"*

Dalam hal ini PENGGUGAT tidak menempuh rentang waktu 10 hari tersebut diatas, sehingga PENGGUGAT melanggar syarat-syarat formal pengajuan administrasi keberatan yang mengakibatkan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

Terlebih **Lagi, Tenggang Waktu 90 (Sembilan Puluh) Hari Bagi PENGGUGAT Untuk Mengajukan Gugatan juga Telah Lewat Waktu (Daluwarsa)**

Bahwa gugatan PENGGUGAT baru didaftarkan dan/atau diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal **24 Oktober 2025**, sedangkan PENGGUGAT telah mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal **23 Desember 2024** berdasarkan surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024 sebagaimana yang telah didalilkan didalam gugatannya.

Bahwa dalam hal mana untuk mengajukan suatu gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara itu memiliki rentang waktu yakni 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat

TUN atau 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh KTUN dan mengetahui adanya KTUN tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan:

1) **Pasal 55 UU PTUN, yang menyatakan:**

   *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu **sembilan puluh hari** terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*

2) **SEMA No. 2 Tahun 1991, bagian angka romawi V, butir 3, yang menyatakan:**

   *"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya** dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut"*

3) **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, yang menyatakan:**

   *"Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 **dihitung secara kasuistis sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan** oleh Keputusan tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya keputusan Tata Usaha Negara tersebut"*

Bahwa apabila **dicermati dan dihitung kembali rentang waktu dari tanggal 23 Desember 2024 (saat PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa) sampai dengan tanggal 24 Oktober 2025 (saat Gugatan a quo didaftarkan) adalah MENCAPAI WAKTU 306 (TIGA RATUS ENAM) HARI**, dengan rincian sebagai berikut:

1) Dari tanggal 23 Desember 2024 s/d 31 Desember 2024 = Terdapat 9 (sembilan) hari.

2) Dari tanggal 1 Januari 2025 s/d 31 Januari 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
3) Dari tanggal 1 Februari 2025 s/d 28 Februari 2025 = Terdapat 28 (dua puluh delapan) hari.
4) Dari tanggal 1 Maret 2025 s/d 31 Maret 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
5) Dari tanggal 1 April 2025 s/d 30 April 2025 = Terdapat 30 (tiga puluh) hari.
6) Dari tanggal 1 Mei 2025 s/d 31 Mei 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
7) Dari tanggal 1 Juni 2025 s/d 30 Juni 2025 = Terdapat 30 (tiga puluh) hari.
8) Dari tanggal 1 Juli 2025 s/d 31 Juli 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
9) Dari tanggal 1 Agustus 2025 s/d 31 Agustus 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
10) Dari tanggal 1 September 2025 s/d 30 September 2025 = Terdapat 30 (tiga puluh) hari.
11) Dari tanggal 1 Oktober 2025 s/d 24 Oktober 2025 = Terdapat 24 (dua puluh empat) hari.

Artinya, pengajuan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT pada tanggal 24 Oktober 2025 tersebut diatas **telah MELAMPAUI batas waktu 90 (sembilan puluh) hari** sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PTUN Jo. SEMA No. 2 Tahun 1991 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 tersebut di atas.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah melewati batas waktu 90 (sembilan puluh) hari, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

B. PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI OBJEK SENGKETA SEJAK TAHUN 2023 ARTINYA GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA).

Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7 dan angka romawi V, butir 5 halaman 10 yang pada pokoknya menyatakan:

> "*PENGGUGAT baru mengetahui secara pasti adanya objek sengketa pada tanggal 25 Juli 2025, yang kemudian diterima melalui surat tercatat pada tanggal 29 Juli 2025, yaitu Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025*"
>
> *"PENGGUGAT mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik PENGGUGAT berdasarkan Surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024 yang menyebutkan dalam objek milik PENGGUGAT terdapat hak atas tanah lain"*

Bahwa dalil PENGGUGAT yang mengaku baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 23 Desember 2024 dan pada tanggal 29 Juli 2025 adalah dalil yang tidak benar, mengada-ada, menyesatkan dan merupakan upaya untuk menghidupkan kembali hak gugat yang telah lewat waktu (daluwarsa) dengan alasan bahwa PENGGUGAT **sesunggunya sudah mengetahui objek sengketa sejak tahun 2023, dengan uraian sebagai berikut**:

PENGGUGAT telah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 21 September 2023.

Bahwa dalam gugatan, PENGGUGAT mendalilkan baru mengetahui objek sengketa secara pasti pada tanggal 29 Juli 2025 berdasarkan Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/ 1545-33.100/ VII/2025.

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut tidak benar, mengada-ada, menyesatkan dan merupakan upaya untuk menghidupkan kembali hak gugat yang telah lewat waktu (daluwarsa), karena jauh sebelum tanggal 29 Juli 2025, PENGGUGAT telah secara nyata mengetahui adanya objek sengketa sejak tanggal 21 September 2023 berdasarkan Surat TERGUGAT No. UP.04.07/7041-33.74/IX/2023

tertanggal 21 September 2023, perihal : Permohonan Informasi Publik terkait Status Hak Milik 01932 a.n. Jamilah.

Bahwa dalam surat TERGUGAT tersebut di atas, pada pokoknya telah disampaikan kepada PENGGUGAT bahwa:

a) Bidang tanah yang telah dilakukan pengukuran oleh PENGGUGAT bersama dengan petugas ukur terindikasi tumpang tindih dengan bidang tanah milik pihak lain;
b) Surat tersebut secara jelas dan terang telah melampirkan daftar nomor sertipikat, NIB serta nama pemegang sertipikat yang tumpang tindih dengan bidang tanah milik PENGGUGAT;
c) Dalam daftar bidang tanah yang tumpang tindih tersebut, tercantum secara eksplisit bidang tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI 4 yang saat ini menjadi objek sengketa.

Bahwa dengan demikian, sejak tanggal 21 September 2023 PENGGUGAT telah memperoleh pengetahuan faktual dan yuridis mengenai adanya sertipikat lain (objek sengketa) yang tumpang tindih dengan bidang tanah milik PENGGUGAT. Oleh karena itu, secara hukum sejak tanggal 21 September 2023 tersebutlah penghitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan harus dihitung, **bukan** sejak tanggal 29 Juli 2025 sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT.

Bahwa oleh karena PENGGUGAT baru mengajukan gugatannya pada tanggal 24 Oktober 2025, artinya telah melampaui jauh tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 55 UU PTUN Jo. SEMA No. 2 Tahun 1991 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, sehingga hak PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan telah lewat waktu (daluwarsa). Oleh karenanya Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

C. PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI OBJEK SENGKETA SEJAK TAHUN 2024 KARENANYA GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA).

Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7 yang pada pokoknya menyatakan *PENGGUGAT baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 25 Juli 2025, yang kemudian diterima melalui surat tercatat pada tanggal 29 Juli 2025, yaitu Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025.*

Bahwa dalil PENGGUGAT yang mengaku baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 29 Juli 2025 adalah dalil yang tidak benar, mengada-ada, menyesatkan dan merupakan upaya untuk menghidupkan kembali hak gugat yang telah lewat waktu (daluwarsa) dengan alasan PENGGUGAT sesunggunya sudah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 23 Desember 2024, **berdasarkan surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024. Hal ini diakui sendiri oleh PENGGUGAT sebagaimana dalil gugatan PENGGUGAT pada angka V, butir 5 halaman 10 yang pada pokoknya menyatakan *Penggugat mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik Penggugat berdasarkan surat No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024*.**

Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah mengakui sendiri, maka hal tersebut tidak dapat ditarik kembali. Hal ini sesuai dengan Pasal 105 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

> *"Pengakuan para pihak tidak dapat ditarik kembali kecuali berdasarkan alasan yang kuat dan dapat diterima oleh Hakim."*

Selain daripada itu, **pengakuan juga adalah bukti yang paling sempurna**, hal ini sesuai dengan ketentuan:

1) Pasal 1925 KUHPerdata, yang berbunyi:

"Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantara seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu"

2) Pasal 174 H.I.R, yang berbunyi:

"Pengakuan yang diucapkan di hadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, entah pengakuan itu diucapkannya sendiri, entah dengan perantaraan orang lain, yang diberi kuasa khusus"

Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah mengetahui adanya objek sengketa sejak tanggal 23 Desember 2024 berdasarkan surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/ 1911-33.74/ XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024, seharusnya PENGGUGAT jika ingin mengajukan gugatan terhadap objek sengketa PENGGUGAT memiliki batas waktu yakni 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat TUN atau 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh KTUN dan mengetahui adanya KTUN tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan:

1) **Pasal 55 UU PTUN, yang menyatakan:**

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu ***sembilan puluh hari*** *terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*

2) **SEMA No. 2 Tahun 1991, bagian angka romawi V, butir 3, yang menyatakan:**

"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam ***Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya*** *dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut"*

3) **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, yang menyatakan:**

"Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 ***dihitung secara kasuistis sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan*** *oleh Keputusan tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya keputusan Tata Usaha Negara tersebut"*

Bahwa apabila dihitung 90 (sembilan puluh) hari, dari tanggal 23 Desember 2024, maka PENGGUGAT dapat mengajukan gugatan terhadap objek sengketa paling telat pada tanggal 22 Maret 2025. Akan tetapi faktanya, PENGGUGAT baru mengajukan dan/atau mendaftarkan gugatan *a quo* di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada **tanggal 24 Oktober 2025**. Dalam hal mana apabila **dicermati dan dihitung kembali rentang waktu dari tanggal 23 Desember 2024 (saat PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa) sampai dengan tanggal 24 Oktober 2025 (saat Gugatan *a quo* didaftarkan) adalah MENCAPAI WAKTU 306 (TIGA RATUS ENAM) HARI.**

Artinya, pengajuan gugatan yang diajukan PENGGUGAT pada tanggal 24 Oktober 2025 tersebut diatas **telah MELAMPAUI batas waktu 90 (sembilan puluh) hari** sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PTUN Jo. SEMA No. 2 Tahun 1991 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 tersebut di atas.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah melewati batas waktu 90 (sembilan puluh) hari, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING.

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarka Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24

Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT hanya mengaku dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang (i.c. dalam posita halaman 10 butir 2)**, dengan hanya membuat surat keterangan hilang pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG. **Perlu ditegaskan bahwa berdasarkan Prosedur Operasional Standar Kepolisian Resort Kota Besar Semarang Surat Keterangan Hilang TIDAK BERFUNGSI SEBAGAI PENGGANTI DOKUMEN YANG HILANG. ARTINYA GUGATAN TERSEBUT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING.**

sampai saat ini belum ada tindak lanjutnya, ARTINYA GUGATAN TERSEBUT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING, karena kalau hanya dengan laporan polisi belum mengurai antara lain sebagai berikut:

- **Apakah benar benar hilang SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH ?**
- **Siapakah yang menghilangkan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH ?**
- **Kapan dan dimana hilangnya?**
- **Sudah berapa lama hilangnya?**
- **Apakah bukti laporan polisi ini atas kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH sudah ditemukan siapa TERSANGKAnya?**
- **Apakah bukti laporan polisi ini atas kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH sudah ada putusan pengadilannya?**
- **Bagaimana Hasil putusan pengadilan terhadapa kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut?**
- **Apakah sudah berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) terhadap putusan pengadilan pidananya atas dugaan**

kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut?

- **Apakah pelaku yang menghilangkan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH sudah dieksekusi?**

Semuanya ini perlu pembuktian pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT SURAT KETERANGAN HILANG SAJA kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan a quo, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti surat keterangan hilang tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat surat keterangan hilang namun tidak ditindaklanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus penerbitan sertifikat yang baru guna menggantikan sertifikat yang telah hilang, Dengan demikian **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATA A QUO.**

Berdasarkan uraian tersebut, jadi apakah mungkin sudah sekitar 25 tahun lamanya PENGGUGAT baru menyadari kalau sertipikatnya hilang, hal tersebut sangat mengada ada ada, karena berarti hanya dengan dasar surat kehilangan polisi tanggal 13 Februari 2023 kepada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG PENGGUGAT mengajukan gugatan ini, padahal PENGGUGAT mengaku membeli tanah pada tahun 1998, tetapi membuat laporan polisi baru tahun 2023, berarti sudah 25 tahun baru lapor polisi yang tujuannya hanya untuk mengajukan gugatan ini, tanpa adanya bukti SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH. **Jadi GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATA A QUO.**

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT tidak mempunyai legal standing, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

4. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK.

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT halaman 9 butir 1 menerangkan dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarka Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan namun **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT hanya mengaku dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang (i.c. dalam posita halaman 10 butir 2)**, dengan hanya membuatkan surat keterangan hilang pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tetapi bukti surat keterangan hilang itu **sampai saat ini belum ditindak lanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus sertifikat yang hilang**, SEDANGKAN PENGGUGAT tidak menarik pihak JAMILAH selaku pemilik asli atas SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH, **seharusnya dalam gugatan PENGGUGAT melibatkan atau menarik JAMILAH selaku pihak PENGGUGAT 2 dalam Menyusun gugatan aquo karena SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH, hal tersebut guna membuat terang kronologis kasus posisinya, apalagi telah dinyatakan dalam gugatan PENGGUGAT halaman 10 butir 2 kalau SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH hilang**, dengan bukti surat keterangan hilang pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG sehingga dengan tidak dilibatkannya JAMILAH selaku PENGGUGAT 2 dalam hal ini menjadikan gugatan error in persona, karena belum dibalik nama atas SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH. Oleh karenanya semakin jelas bahwa gugatan PENGGUGAT adalah KURANG PIHAK.

Oleh karena gugatan PENGGUGAT KURANG PIHAK sebagaimana tersebut diatas, terlebih lagi tidak membuat terang posita gugatan PENGGUGAT, terlebih lagi SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dinyatakan hilang, berdasarkan Surat Keterangan Hilang Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG. Perlu

ditegaskan kembali bahwa berdasarkan Prosedur Operasional Standar Kepolisian Resort Kota Besar Semarang **Surat Keterangan Hilang TIDAK BERFUNGSI SEBAGAI PENGGANTI DOKUMEN YANG HILANG.**

Semuanya ini perlu pembuktian pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT SURAT KETERANGAN HILANG SAJA kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan a quo, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti surat keterangan hilang tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat surat keterangan hilang saja yang tidak berfungsi sebagai pengganti dokumen yang hilang. Terlebih lagi pemilik sertipikat asli yang bernama JAMILAH tidak ikut serta sebagai PENGGUGAT dalam perkara ini, menjadikan perkara aquo menjadi KURANG PIHAK.

Seharusnya dengan adanya bukti Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG, yang belum ditindaklanjuti terlebih dahulu oleh PENGGUGAT untuk mengurus penerbitan sertifikat yang hilang tersebutlah yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan a quo, JAMILAH selaku pemilik awal yang belum dibalik nama samapai saat ini sertipikat SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH, maka JAMILAH harus turut serta sebagai pihak PENGGUGAT 2 dalam perkara aquo, guna untuk membuat terang kasus posisinya. Oleh karna JAMILAH TIDAK DIIKUT SERTAKAN SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA AQUO, MENJADIKAN GUGATAN PENGGUGAT MENJADI KURANG PIHAK, sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung antara lain:

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1642 K/PDT/2005:

> *"Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap* ***sehingga tanpa***

menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap."

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 78 K/SIP/1972:

"Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak diterima."

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1421 K/SIP/1972:

"Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah ***karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan teteapi belum digugat."***

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT kurang pihak, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

5. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA.*

Bahwa gugatan PENGGUGAT Error In persona karena dalam gugatan PENGGUGAT halaman 9 butir 1 menerangkan dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarka Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya kepemilikan atas tanah tersebut terdaftar di Kantor Pertanahan (TERGUGAT) masih atas nama JAMILAH, sebagaimana dimaksud dalam SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH. Terlebih lagi yang sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan namun **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT hanya mengaku dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang (i.c. dalam posita halaman 10 butir 2)**, dengan hanya membuatkan Surat Keterangan Hilang pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tetapi bukti laporan polisi itu **sampai saat ini belum ada tindak lanjutnya**, SEDANGKAN JAMILAH selaku pemilik asli atas SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH, seharusnya selaku PENGGUGAT, tidak mengajukan gugatan dalam perkara aquo, **sehingga disatu sisi JAMILAH selaku pemilik sertipikat tidak mengajukan gugatan, sedangkan disisi lain PENGGUGAT yang mengajukan gugatan hanya**

dengan dasar Akta Jual Beli saja, terlebih lagi SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dinyatakan hilang yang sampai saat ini belum ditemukan dan pelaku yang menghilangkan juga belum diketemukan. Seharusnya JAMILAH yang mengajukan gugatan aquo, **Oleh karena JAMILAH selaku pemilik sertipikat tidak mengajukan gugatan, dalam hal ini menjadikan gugatan *ERROR IN PERSONA***,

Oleh karena gugatan PENGGUGAT ***ERROR IN PERSONA*** sebagaimana tersebut diatas, terlebih lagi SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dinyatakan hilang, tetapi Surat Keterangan Hilang Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tersebut belum ditindaklanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus penerbitan sertifikat yang baru untuk menggantikan sertifikat yang hilang tersebut.

Semuanya ini perlu pembuktian pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT SURAT KETERANGAN HILANG SAJA kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan a quo, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti laporan polisi tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat surat keterangan hilang saja yang belum ditindaklanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus seritifkat yang hilang tersebut sampai dengan terbitnya sertifikat yang baru untuk menggantikan sertifikat yang hilang. Terlebih lagi pemilik sertipikat asli yang bernama JAMILAH tidak ikut serta sebagai PENGGUGAT dalam perkara ini, menjadikan perkara aquo menjadi ***ERROR IN PERSONA.*** Sebagaimana dinyatakan dalam yurisprudensi sebagai berikut:

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977

"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT error in persona, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

6. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA)*

A. Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarka Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT ngakunya dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang**, dengan hanya membuatkan surat keterangan hilang pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tetapi bukti surat keterangan hilang itu **sampai saat ini belum ditindak lanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus penerbitan sertifikat baru untuk menggantikan sertifikat yang lama.** Perlu ditegaskan kembali bahwa berdasarkan Prosedur Operasional Standar Kepolisian Resort Kota Besar Semarang **Surat Keterangan Hilang TIDAK BERFUNGSI SEBAGAI PENGGANTI DOKUMEN YANG HILANG. LAGIPULA, SURAT KETERANGAN HILANG HANYA BERLAKU MAKSIMAL SELAMA 30 (TIGA PULUH) HARI SEJAK TANGGAL SURAT DIKELUARKAN.**

Semuanya ini perlu pembuktian pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUM HANYA DENGAN MEMBUAT SURAT KETERANGAN HILANG SAJA, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti laporan polisi tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat surat keterangan hilang saja yang belum ditindaklanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus penerbitan sertifikat pengganti sertifikat yang hilang. **JADI MASIH TERLALU PREMATUR dalam mengajukan gugatan PENGGUGAT a quo.**

Berdasarkan uraian tersebut, jadi apakah mungkin sudah sekitar 25 tahun lamanya PENGGUGAT baru menyadari kalau sertipikatnya

hilang, hal tersebut sangat mengada ada ada, karena berarti hanya dengan dasar surat kehilangan polisi tanggal 13 Februari 2023 kepada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG PENGGUGAT mengajukan gugatan ini, padahal PENGGUGAT mengaku membeli tanah pada tahun 1998, tetapi membuat laporan polisi baru tahun 2023, berarti sudah 25 tahun baru lapor polisi yang tujuannya hanya untuk mengajukan gugatan ini, tanpa adanya bukti SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH. **JADI MASIH TERLALU PREMATUR PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan aquo.**

B. Bahwa yang menjadi objek gugatan milik TERGUGAT II INTERVENSI 4 dalam perkara a quo adalah SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR.

   Adapun asal-muasal/riwayat SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR adalah sebagai berikut:

   - Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 4 memperoleh SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) **berdasarkan Akta Jual Beli** No. 2033/2024 tanggal 11 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.
   - Bahwa SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR, **berasal dari alih media** SHGB No. 8085/Meteseh tanggal 30 November 2022.
   - Adapun PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) awalnya memperoleh SHGB No. 8085/Meteseh tanggal 30 November 2022 tersebut atas dasar **PEMISAHAN dari**

SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

- Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 **berasal dari pemberian hak (pemisahan) atas tanah negara** bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020.
- Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**, yaitu :
  1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN.
  2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas

tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN

7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi

Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755 E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997.

12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

    Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997.

13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997.

14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997.

15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998.

16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh.

Berdasarkan uraian asal-muasal/riwayat tersebut, terbukti bahwa SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR adalah **berasal dari PEMISAHAN SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020** atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro dan SHGB No. 7784/Meteseh **berasal dari pemisahan** SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 berasal dari **penggabungan dari 16 (enam belas) SHGB sebagaimana tersebut angka 1 s/d 16 di atas yang jauh lebih tua atau lebih dahulu daripada sertipikat milik PENGGUGAT**.

Bahwa oleh karena itu sebelum mengajukan gugatan terhadap SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR, **seharusnya PENGGUGAT terlebih dahulu mengajukan gugatan** terhadap:

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro ;
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro ;
4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991,** dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997,** dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999**, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus **2001**, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Atau setidak-tidaknya terhadap **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001** seluas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro. Akan tetapi kenyataannya PENGGUGAT justru langsung mengajukan gugatan terhadap SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR, padahal sudah jelas-jelas objek sengketa adalah berasal dari **pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang seharusnya digugat terlebih dahulu ATAU setidak tidaknya diruntut asal muasa objek sengketa dalam posita gugatan agar menjadi jelas dan tidak kabur**.

Bahwa dengan demikian, gugatan PENGGUGAT yang langsung mengajukan gugatan terhadap SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR **tanpa terlebih dahulu mengajukan gugatan terhadap ke 16 sertipikat tersebut diatas, maka gugatan PENGGUGAT menjadi prematur**.

TERLEBIH LAGI PENGGUGAT SESUNGGUHNYA SEBELUM MENGAJUKAN GUGATAN *A QUO* TIDAK PERNAH MENEMPUH UPAYA ADMINISTRATIF, SEHINGGA MENYEBABKAN GUGATAN A *QUO* PREMATUR

Bahwa didalam gugatannya pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7, PENGGUGAT telah mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan PENGGUGAT baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 29 Juli 2025 berdasarkan Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025 tertanggal 25 Juli 2025. Bahwa kalaupun benar -*quod non*- PENGGUGAT baru mengetahui objek sengketa berdasarkan Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025 tertanggal 25 Juli 2025 tersebut, akan tetapi terhadap surat tersebut dan/atau terhadap objek sengketa yang baru diketahui berdasarkan surat tersebut, PENGGUGAT tidak pernah menempuh upaya administratif terlebih dahulu kepada TERGUGAT ataupun atasan TERGUGAT sebelum mengajukan gugatan *a quo*. PADAHAL gugatan sengketa Tata Usaha Negara **baru dapat diperiksa**, **diputus dan diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara apabila seluruh upaya administratif telah ditempuh** sebelumnya. Artinya, **Pengadilan Tata Usaha Negara baru berwenang** untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara apabila **sebelumnya sudah ditempuh upaya administratif** yang tersedia. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam ketentuan sebagai berikut :

1) **Pasal 48 ayat (1) dan (2) UU No. 5 Tahun 1986**, yang berbunyi :

"(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan

perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka ***sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia****.*

(2) ***Pengadilan baru berwenang*** *memeriksa, memutus, dan menyelesai-kan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)* ***jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan****."*

2) **Pasal 76 ayat (3) UU No. 30 Tahun 2014**, yang berbunyi :

"Dalam hal warga masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh atasan Pejabat, warga masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan"

3) **Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018**, yang berbunyi:

*"****Pengadilan berwenang*** *menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan* ***setelah menempuh upaya administratif****"*

Bahwa adapun upaya administratif diajukan kepada Badan/Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menerbitkan/menetapkan objek Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan"

Bahwa upaya administratif itu sendiri terdiri atas **keberatan (administratif)** dan **banding (administratif)**. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :

a. keberatan; dan

b. banding"

Bahwa oleh karena PENGGUGAT terbukti tidak pernah menempuh upaya administratif baik itu keberatan administratif maupun banding administratif *incasu* **sebelum mengajukan gugatan aquo**, maka **beralasan hukum bagi Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard)***.

7. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL)*

Bahwa gugatan PENGGUGAT dalam perkara *aquo* mengalami kekaburan dan ketidakjelasan *(obscuur libel).* Adapun hal-hal yang menjadikan gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas, adalah sebagai berikut :

A. GUGATAN PENGGUGAT PADA HALAMAN 16 POINT 2 TENTANG GANTI KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL PENCAMPURADUKAN HUKUM ACARA, DIMANA PENGGUGAT MEMASUKAN TUNTUTAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MERUPAKAN RANAH DAN KOMPETENSI PERADILAN UMUM (PENGADILAN NEGERI) KEDALAM GUGATAN TATA USAHA NEGARA (KUMULASI GUGATAN DALAM PERADILAN YANG BERBEDA TIDAK DIBENARKAN, IN CASU MENJADIKAN GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa setelah dicermati **gugatan PENGGUGAT pada angka 2 halaman 16 ternyata menguraikan tentang kerugian materiil dan immateriil** yang didalam dalil tersebut PENGGUGAT menyatakan mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 43.925.000.000,- (Empat Puluh Tiga Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 80.000.000.000,- (Delapan Puluh Miliar Rupiah), incasu tuntutan ganti rugi tersebut telah memasuki ranah Peradilan Umum.

Bahwa terhadap dalil kerugian materiil dan immateriil tersebut, tentunya Peradilan Tata Usaha Negara **tidak berwenang** untuk mengadili dan memutus tuntutan ganti kerugian dalam jumlah sebagaimana didalilkan PENGGUGAT, karena Peradilan Tata Usaha

Negara **hanya** berwenang mengadili sengketa keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara semata yang bersifat kongkrit, individual dan final, **bukan** kerugian keperdataan yang bersifat kompensatoris. Artinya oleh karena PENGGUGAT meminta kerugian materil dan immaterial hal tersebut jelas menyangkut **absolut ranah perdata** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang masuk absolut ranah Peradilan Umum.

Bahwa dengan demikian tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil sebagaimana diajukan PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga telah terjadi pencampuradukan hukum acara, dimana PENGGUGAT memasukan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum yang merupakan ranah dan kompetensi Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) kedalam gugatan Tata Usaha Negara.

Bahwa pencampuradukan hukum acara tersebut mengakibatkan gugatan PENGGUGAT tidak termasuk dalam kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan PENGGUGAT tersebut menjadi kabur dan tidak jelas.

B. DALAM GUGATAN PENGGUGAT DALAM POSITA TIDAK MERUNUT SECARA RUNTUT URUTAN KRONOLOGIS ASAL USUL OBJEK SENGKETA, SEHINGGA MENGAKIBATKAN GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas karena dalam posita gugatan tidak menguraikan runtutan kronologis objek sengketa secara runtut sehingga kabur dan tidak jelas, dengan uraian yang menjadi objek gugatan milik TERGUGAT II INTERVENSI 4 dalam perkara a quo adalah SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR.

Adapun asal-muasal/riwayat SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang,

tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR adalah sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 4 memperoleh SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) **berdasarkan Akta Jual Beli** No. 2033/2024 tanggal 11 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.
- Bahwa SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR, **berasal dari alih media** SHGB No. 8085/Meteseh tanggal 30 November 2022.
- Adapun PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) awalnya memperoleh SHGB No. 8085/Meteseh tanggal 30 November 2022 tersebut atas dasar **PEMISAHAN dari SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020**, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
- Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 **berasal dari pemberian hak (pemisahan) atas tanah negara** bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020.
- Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB,** yaitu :
  1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas

177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk

Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas

tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN

7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755 E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat

Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997.

12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

    Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997.

13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997.

14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997.

15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998.

16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

    Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh.

Berdasarkan uraian asal-muasal/riwayat tersebut, terbukti bahwa SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR adalah **berasal dari PEMISAHAN SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020** atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro dan SHGB No. 7784/Meteseh berasal dari pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro dan **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang merupakan hasil dari PENGGABUNGAN penggabungan 16 (enam belas) SHGB** (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa**.

Bahwa oleh karena itu sebelum mengajukan gugatan terhadap SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR, seharusnya **PENGGUGAT terlebih dahulu mengajukan gugatan** terhadap:

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro ;
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro ;
4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Atau setidak-tidaknya terhadap **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001** seluas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro. Akan tetapi kenyataannya PENGGUGAT justru langsung mengajukan gugatan terhadap SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR, **PADAHAL** sudah jelas-jelas objek sengketa adalah berasal dari **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang merupakan hasil dari PENGGABUNGAN penggabungan 16 (enam belas) SHGB** (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**

Dengan demikian gugatan PENGGUGAT tersebut **menjadi kabur dan tidak jelas**, karena tidak meminta dan mengurai **sertipikat induk No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 sebagai asul muasalnya timbul objek sengketa.**

C. ANTARA POSITA GUGATAN YANG SATU DENGAN POSITA YANG LAIN SALING BERTENTANGAN MENGAKIBATAKAN GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa gugatan PENGGUGAT mengandung kekaburan dan ketidakjelasan serta pertentangan dalil (*obscuur libel)*, khususnya mengenai **waktu pertama kali PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa** yang diklaim tumpang tindih dengan SHM No. 01932 milik PENGGUGAT.

Bahwa dalam posita gugatan pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7, PENGGUGAT telah menyatakan sebagai berikut:

> "*Bahwa Penggugat baru mengetahui secara pasti adanya tumpang tindih sertipikat pada tanggal 25 Juli 2025, yang kemudian diterima melalui surat tercatat pada tanggal 29 Juli 2025, yaitu surat kantor wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025"*

Bahwa akan tetapi dalam posita gugatan PENGGUGAT pada angka romawi V, butir 6 halaman 10, pada pokoknya telah menyatakan *Penggugat mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik Penggugat berdasarkan surat no : B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024 yang diterbitkan oleh Tergugat yang menyebutkan dalam objek milik Penggugat terdapat hak atas tanah lain sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa diatas (Objek sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat))*.

Bahwa dari kedua dalil gugatan PENGGUGAT tersebut di atas, terlihat dengan jelas terdapat dalil yang secara nyata saling bertentangan, disatu sisi PENGGUGAT menyatakan baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 29 Juli 2025, namun disisi lain PENGGUGAT juga mengakui telah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 23 Desember 2024, *incasu* mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas karena tidak dapat dimengerti dan tidak dapat dipahami posita gugatan PENGGUGAT tersebut.

Bahwa ketidakjelasan dan pertentangan dalil gugatan PENGGUGAT tersebut mengakibatkan gugatan PENGGUGAT menjadi kabur, khususnya dalam menentukan *moment of knowing* (saat mengetahui objek sengketa), yang merupakan unsur esensial dalam perkara Tata Usaha Negara untuk menilai tenggang waktu pengajuan gugatan.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim

dalam perkara *aquo* menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

D. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MENGURAIKAN ASAL USUL SHM No.01932 TANGGAL 24 MARET 1997 ATAS NAMA JAMILAH MENGAKIBATKAN GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarka Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini sudah sekitar 27 tahun masih belum dibalik nama, dan tiba tiba pada tahun 2023 ngakunya dalam gugatan PENGGUGAT tersebut hilang, jadi sekitar 25 tahun lamanya PENGGUGAT baru menyadari kalau sertipikatnya hilang, hal tersebut sangat mengada ada ada, karna berarti hanya dengan dasar surat kehilangan polisi tanggal 13 Februari 2023 PENGGUGAT mengajukan gugatan ini, padahal PENGGUGAT mengaku membeli tanah pada tahun 1998, tetapi membuat surat keterangan hilang di Kepolisian Resort Kota Besar Semarang tahun 2023, berarti sudah 25 tahun baru membuat surat keterangan hilang yang tujuannya hanya untuk mengajukan gugatan ini.

Terlebih lagi dalam g**ugatan PENGGUGAT tidak menguraikan asal usul SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut, dari mana JAMILAH memperoleh tanah tersebut TIDAK DIJELASKAN dalam gugatan PENGGUGAT, incasu mengakibatkan asal usul kepemilikan tanah SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH menjadi KABUR DAN TIDAK JELAS.**

Seharusnya dalam gugatan PENGGUGAT menguraikan asal usul terhadap SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH karena belum dibalik nama sampai sekarang, sehingga SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut menjadi kabur dan tidak jelas.

E. UPAYA BANDING ADMINISTRATIF YANG DITEMPUH PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI OBJEK.

Bahwa dalam posita gugatan pada angka romawi V, butir 6 halaman 10, PENGGUGAT telah menyatakan sebagai berikut:

"Bahwa pada tanggal 24 Juni 2025 Penggugat mengajukan Surat Keberatan kepada Tergugat atas diterbitkannya Objek Sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat) di atas Sertipikat Hak Milik No. 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, Luas ± 8785 M^2 atas nama Jamilah, tetapi Tergugat ***tidak memberikan tanggapan atas surat tersebut****"*

Kemudian dalam posita gugatan pada angka romawi V, butir 7 halaman 11, PENGGUGAT telah menyatakan sebagai berikut:

"Bahwa pada tanggal 15 Juli 2025 Penggugat mengajukan Banding Administratif kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah"

Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya tersebut mendalilkan telah mengajukan banding administratif kepada atasan TERGUGAT yaitu Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah, akan tetapi PENGGUGAT **tidak menguraikan secara jelas dan tegas keputusan apa yang menjadi objek banding administratif** tersebut. Sedangkan TERGUGAT sendiri tidak pernah memberikan keputusan atas upaya keberatan administratif yang dilakukan PENGGUGAT. Sehingga secara hukum tidak terdapat keputusan yang dapat dijadikan objek banding administratif sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 78 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyatakan:

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

Bahwa Pasal 78 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 tersebut secara jelas mensyaratkan bahwa **banding administratif hanya dapat diajukan apabila telah terdapat keputusan atas upaya keberatan**.

Bahwa dengan demikian, dalil PENGGUGAT yang menyatakan telah menempuh banding administratif menjadi tidak jelas, kabur, dan tidak berdasar hukum, karena banding administratif diajukan terhadap sesuatu yang secara yuridis tidak pernah ada.

Oleh karenanya gugatan PENGGUGAT telah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

F. URAIAN POSITA GUGATAN TIDAK DAPAT DIMENGERTI KARENA URAIAN LATAR BELAKANG KRONOLOGIS PERKARA YANG DIANGGAP MERUGIKAN PENGGUGAT TIDAK DIURAIKAN SECARA RUNTUT, SISTEMATIS DAN TIDAK JELAS ALUR CERITANYA.

Bahwa posita gugatan yang diuraikan oleh PENGGUGAT sangat sulit untuk dimengerti karena uraian dari kronologis terjadinya peristiwa yang dianggap merugikan PENGGUGAT juga tidak diceritakan secara jelas, runut dan sistematis dan tidak jelas alur cerita kronologisnya.

Bahwa kondisi gugatan PENGGUGAT yang demikian tersebut, jelas akan menimbulkan kesulitan bagi siapapun yang membacanya untuk memahami sesungguhnya alur cerita seperti apa yang didalilkan oleh PENGGUGAT di dalam gugatan *aquo*? dimana hubungan hukum PENGGUGAT dengan objek sengketa? dimana hubungan hukum PENGGUGAT dengan TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI 4? apa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI 4 yang dianggap merugikan PENGGUGAT?

Bahwa adanya ketidakjelasan mengenai hal-hal tersebut di atas, secara nyata-nyata telah menjadikan gugatan PENGGUGAT tidak menentu arah yang akhirnya mengakibatkan kekaburan dalam gugatan PENGGUGAT tersebut, sehingga timbul pertanyaan bagi TERGUGAT II INTERVENSI 4 **sebenarnya apa yang ingin dicapai oleh PENGGUGAT ketika mengajukan gugatan ini ??**

Seharusnya, dalam menyusun suatu posita gugatan itu harus jelas ceritanya, sistimatis, runut dan mudah dimengerti, menjelaskan posisi PENGGUGAT dan TERGUGAT, kemudian menjelaskan mengenai dasar objek sengketa secara jelas dan mudah dimengerti, lalu menjelaskan perbuatan apa yang dilakukan TERGUGAT dan perbuatan apa yang merugikan. Sehingga tidak mengakibatkan kekaburan dalam gugatan PENGGUGAT. Hal tersebut sebagaimana telah disinggung dalam doktrin hukum Mantan Hakim Agung Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek"*, Mandar Madju, Bandung 1997, halaman 17, yang menyatakan:

"Suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas"

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

8. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERMATERAI SEHINGGA MELANGGAR UNDANG-UNDANG NO. 10 TAHUN 2020 TENTANG BEA MATERAI

Bahwa gugatan yang diajukan adalah merupakan sebuah dokumen tertulis yang berisi tuntutan hak-hak keperdataan yang memiliki nilai ekonomis didalamnya, oleh karenanya **gugatan *a quo* dikategorikan sebagai sebuah dokumen yang wajib dikenakan bea materai di dalam pengajuannya sehingga harus dibubuhi Materai.** Hal tersebut sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) hurus a Undang-Undang No. 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai, yang berbunyi:

"(1) Bea Materai dikenakan atas :

*a. Dokumen yang dibuat sebagai alat untuk **menerangkan mengenai suatu kejadian yang bersifat perdata**"*

Bahwa akan tetapi faktanya, dalam gugatan ini ternyata PENGGUGAT tidak membubuhi gugatannya dengan Materai pada bagian halaman terakhir. **Padahal seharusnya suatu gugatan yang berisi tuntutan hak yang memiliki nilai ekonomis wajib dibubuhi Materai**. Hal ini sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf a UU tentang Bea Materai tersebut di atas.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT tidak dibubuhi Materai, dengan demikian secara nyata-nyata gugatan aquo telah melanggar ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf a UU No. 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai. Dari dan oleh karenanya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Bahwa berdasarkan eksepsi-eksepsi :

1. **GUGATAN PENGGUGAT MASUK DALAM KOMPETENSI ABSOLUT PERADILAN UMUM (PENGADILAN NEGERI)**
2. **GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA (*EXCEPTIO TEMPORIS)***
3. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING.**
4. **GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK.**
5. **GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*.**
6. **GUGATAN PENGGUGAT MASIH PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA)***
7. **GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL)***
8. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERMATERAI SEHINGGA MELANGGAR UNDANG-UNDANG NO. 10 TAHUN 2020 TENTANG BEA MATERAI**

Maka eksepsi-eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI 4 tersebut adalah tepat dan beralasan menurut hukum, oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut materi gugatan PENGGUGAT, dan selanjutnya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard).*

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan pada bagian dalam Eksepsi mohon agar dimasukkan pada bagian dalam Pokok Perkara sebagai satu kesatuan yang integral dan tidak dapat dipisahkan (*mutatis mutandis*);
2. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 4 **menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT**, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT II INTERVENSI 4.
3. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 4 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada angka III butir 1 s/d butir 4 halaman 6, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

   "PENGGUGAT adalah pemegang sah SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997, Gambar Situasi No. 02516/1996, luas 8.785 M^2 atas nama Jamilah yang telah dibeli PENGGUGAT berdasarkan AJB No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dibuat dihadapan Titi Ananingsih Soegiarto, S.H. yang tumpang tindih dengan Objek Sengketa perkara a quo"

   "PENGGUGAT merasa dirugikan atas terbitnya objek sengketa 1 s/d 24 di atas SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997 milik PENGGUGAT oleh TERGUGAT, sehingga PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan maupun mengambil hasil dari tanah milik PENGGUGAT"

   "PENGGUGAT tidak pernah menjual, menggadaikan atau mengalihkan dalam bentuk apapun kepada orang lain atas tanah SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah yang telah dibeli PENGGUGAT"

   Bahwa dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tersebut di atas sama sekali tidak berdasar hukum, dengan alasan:

   A. TANAH OBJEK SENGKETA *A QUO* (SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR) ADALAH MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 4

Bahwa SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR diterbitkan oleh TERGUGAT sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (*due process of law)*.

Dalam hal mana asal-usu/riwayat kepemilikan TERGUGAT II INTERVENSI 4 atas tanah SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR yang diperoleh secara sah dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (*due process of law)*, yaitu sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 4 memperoleh SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) **berdasarkan Akta Jual Beli** No. 2033/2024 tanggal 11 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.
- Bahwa SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR, **berasal dari alih media** SHGB No. 8085/Meteseh tanggal 30 November 2022.
- Adapun PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) awalnya memperoleh SHGB No. 8085/Meteseh tanggal 30 November 2022 tersebut atas dasar **PEMISAHAN dari SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020**, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
- Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 **berasal dari pemberian hak (pemisahan) atas tanah negara** bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020.

- Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB, yaitu :**

  1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

  2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna

Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN

7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi

Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755 E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997.

12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas

2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997.

13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997.

14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997.

15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia

Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998.

16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh.

Bahwa berdasarkan riwayat kepemilikan tanah di atas, dapat dipastikan dengan jelas bahwa SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR diterbitkan dengan asal muasal tanah yang jelas. Oleh karenanya terbukti kalau TERGUGAT II INTERVENSI 4 adalah **satu-satunya pemilikan yang sah atas tanah *aquo*** dengan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR yang diperoleh secara sah dan sesuai dengan prosedur hukum *(due process of law)*.

Bahwa oleh karena penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR telah sesuai dengan prosedur hukum, maka PENGGUGAT tidak beralasan mendalilkan mengalami kerugian sebagai akibat diterbitkannya SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR, karena SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR merupakan Keputusan Tata Usaha Negera yang diterbitkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

B. SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR DIPEROLEH TERGUGAT II INTERVENSI 4 DARI PT. BUKITSEMARANG JAYAMETRO (TERGUGAT II INTERVENSI6) BERDASARKAN Akta Jual Beli No.

2033/2024 tanggal 11 November 2024 YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

Bahwa oleh karenanya perolehan TERGUGAT II INTERVENSI 4 atas tanah SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR telah **sah dan sesuai prosedur hukum *(due process of law)*** karena telah sesuai dengan ketentuan:

1) Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

   "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"

2) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 544 K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "Berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961, setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setidak-tidaknya, dihadapan kepala desa yang bersangkutan"

3) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "*Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli"*

Adapun Akta Jual Beli No. 2033/2024 tanggal 11 November 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H. tersebut adalah merupakan **AKTA OTENTIK yang memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan :

1) Pasal 1 angka 4 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi:

   "Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satua Rumah Susun"

2) Pasal 165 H.I.R., yang berbunyi:

   "Akte otentik, yaitu suatu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak dari padanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut di dalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahaja; tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubung dengan pokok dalam akte itu"

3) Pasal 1868 KUHPerdata, yang berbunyi:

   "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat"

4) Pasal 1870 KUHPerdata, yang berbunyi:

   "Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, ***suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya****"*

5) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 937 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972, yang kaidah hukumnya berbunyi:

   "Suatu Akte Perjanjian Jual Beli yang dilaksanakan dihadapan seorang Pejabat Pembuatan Akte Tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961 ***dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna****"*

C. TERGUGAT II INTERVENSI 4 ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG HARUS MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM ATAS TANAH OBJEK *A QUO* (SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR)

Bahwa sebagaimana diuraikan di atas, oleh karena perolehan TERGUGAT II INTERVENSI 4 atas tanah SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR berdasarkan Akta Jual Beli No. 2033/2024 tanggal 11 November 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H. adalah telah sah dan sesuai prosedur hukum *(due process of law)*, maka **TERGUGAT II INTERVENSI 4 harus dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik.**

Adapun yang dimaksud dengan pembeli beritikad baik berdasarkan **SEMA No. 4 Tahun 2016** (bagian huruf B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum, butir 4), adalah sebagai berikut:

*"4. **Mengenai pengertian pembeli beriktikad baik** sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :*

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut :

*a. **Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan** yaitu :*

- *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;*
- ***Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997** atau;*

- *Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :*
  - *dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);*
  - *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*
- *Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;*

b. *Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :*
   - *Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;*
   - *Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;*
   - *Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;*
   - *Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat"*

Bahwa oleh karena TERGUGAT II INTERVENSI 4 dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik, maka **TERGUGAT II INTERVENSI 4 harus mendapat perlindungan hukum** atas tanah SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR. Hal ini sesuai dengan ketentuan:

1) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual-beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah"

2) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi"

3) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum"

D. SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 4 ADALAH BUKTI KEPEMILIKAN YANG SAH DAN PALING KUAT

Bahwa SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR merupakan **bukti kepemilikan yang sah dan terkuat**. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

***"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya**, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"*

Dimana ketentuan tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 735 K/Sip/1970 tanggal 19 Februari 1972, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 adalah merupakan : akta autentik dan tanda Bukti Hak yang dimaksud dalam Pasal 19 UU Pokok Agraria Tahun 1960, kecuali apabila ada Putusan Hakim yang membuktikan lain"

Bahwa dengan demikian, pendaftaran objek tanah *aquo* menjadi SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama

FERDY HALOMOAN SIREGAR tersebut **telah menjamin kepastian hukum dari Pemerintah bagi TERGUGAT II INTERVENSI 4 atas kepemilikan objek tanah *aquo***. Hal tersebut sesuai Pasal 19 (1) UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi :

"untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah"

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tersebut tidak berdasar hukum sehingga harus di tolak.

4. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 4 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV butir 1 dan butir 5 halaman 7 serta butir 12 dan butir 14 halaman 9, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

"Penggugat adalah pemilik hak atas tanah yang sah berdasarkan SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997, Gambar Situasi No. 02516/1996 luas 8.785 M^2.

"Objek sengketa aquo (KTUN) tidak pernah diberitahukan kepada PENGGUGAT, tidak ada surat pemberitahuan, tembusan atau pengumuman kepada pihak yang berkepentingan"

"Penerbitan 24 objek sengketa yang tumpang tindih dengan SHM mlik PENGGUGAT adalah cacat prosedur dan kewenagan, karena dilakukan tanpa penelitian riwayat tanah, pemeriksaan lapangan yang memadai serta pemberitahuan kepada PENGGUGAT sebagai pemilik SHM yang sah"

"Penerbitan 24 objek sengketa di atas tanah SHM milik Penggugat telah menciptakan dualisme kepemilikan, menghilangkan kepastian hukum bagi PENGGUGAT, menimbulkan sengketa fisik dan administratif serta menurunkan nilai ekonomi tanah dan peluang pemanfaatannya"

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak benar dan mengada-ada belaka** karena penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2,

tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR yang dilakukan oleh TERGUGAT telah sesuai dengan prosedur hukum yang benar, dengan uraian sebagai berikut:

A. SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR diterbitkan oleh Badan/Pejabat yang berwenang

Bahwa SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR (TERGUGAT II INTERVENSI 4) diterbitkan dan ditandatangani oleh TERGUGAT sesuai dengan kewenangannya berdasarkan Pasal 17 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN No. 5 Tahun 2025, yang berbunyi:

"*Dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, Buku Tanah dan Sertipikat ditandatangani oleh kepala Kantor Pertanahan*"

B. Penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR telah sesuai prosedur hukum (*due process of law)*

1) **Terkait proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR**

Bahwa SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR dalam proses penerbitannya sudah melalui tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi:

- Penetapan batas bidang tanah;
- Pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
- Pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah; dan
- Pembuatan surat ukur.

Bahwa hal tersebut di atas terbukti dengan adanya/terbitnya surat ukur yang terdapat didalam sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI 4.

Bahwa kemudian, didalam surat ukur itu sendiri jelas telah menyebutkan bahwa tanda-tanda batas tanah objek *aquo* adalah berupa patok-patok beton yang berdiri diatas tanah objek aquo dan telah sesuai dengan Pasal 21 Jo. Pasal 22 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan adanya surat ukur, jelas telah membuktikan bahwa proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur sudah dilaksanakan sesuai ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 14, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 22 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 35 ayat (1), Pasal 80 dan Pasal 81 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR (TERGUGAT II INTERVENSI 4) sama sekali tidak berdasar.

2) **Terkait proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR**

Bahwa SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR berasal dari alih media SHGB No. 8085/Meteseh tanggal 30 November 2022. Kemudian SHGB No. 8085/Meteseh tanggal 30 November 2022 merupakan pemecahan/pemisahan dari SHGB No. 07784/Meteseh tanggal

25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro. Dan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 berasal dari pemecahan/pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Bahwa adapun TERGUGAT II INTERVENSI 4 memperoleh SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR adalah berasal dari jual beli antara TERGUGAT II INTERVENSI 4 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTEVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 2033/2024 tanggal 11 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

Bahwa dengan adanya SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta **Akta Jual Beli No. 2033/2024 tanggal 11 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H**, yang merupakan bagian dari warkah penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR hal tersebut telah membuktikan bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa telah melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis serta pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85 dan Pasal 87 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahan proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan

pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR sama sekali tidak berdasar.

3) **Terkait proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR**

Bahwa setelah proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur dilaksanakan dengan hasil berupa data fisik (Peta Bidang, Surat Ukur) dan kemudian proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis dilaksanakan diantaranya terhadap SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta Akta Jual Beli No. 2033/2024 tanggal 11 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H yang menjadi dasar penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR selanjutnya TERGUGAT menerbitkan objek sengketa a quo (SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR).

Bahwa oleh karenanya proses pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR telah sesuai dengan ketentuan:

- Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 88 dan Pasal 91 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2,

tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR sama sekali tidak berdasar.

C. Penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR TIDAK CACAT SUBSTANSI

Bahwa oleh karena data fisik dan data yuridis yang terdapat di SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR adalah sesuai, baik itu dari segi subjek, objek, luas sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dipastikan bahwa SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR TIDAK bertentangan dengan Pasal 14, Pasal 18 ayat (3), Pasal 31 ayat (1) dan (2), Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 24 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, maka proses/tahapan sebelum dan sesudah TERGUGAT menerbitkan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR telah ditempuh seluruhnya sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

5. Bahwa didalam gugatan PENGGUGAT pada angka romawi V, butir 2 s/d butir 4 halaman 10 pada pokoknya telah menyatakan :

"Pada tanggal 13 Februari 2023 PENGGUGAT telah melaporkan ke Polrestabes Semarang atas kehilangan SHM No. 01932 milik PENGGUGAT dengan bukti tanda lapor No. SKTL/435/II/2023/Res Tbs/ Smg/Polda Jateng untuk dipergunakan sebagai dasar penerbitan sertipikat baru"

"Pada tanggal 1 Oktober 2024 PENGGUGAT mengajukan permohonan pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah pada Tergugat untuk menerbitkan SHM No. 01932 yang baru"

"Pada tanggal 18 Oktober 2024 Penggugat menerima Berita Acara Pengukuran atas tanah SHM No. 01932 yang berisi bahwa setelah dilakukan pengukuran dan pengolahan data hasil ukur bidang tanah sesuai dengan penunjukan pemohon bidang tanah terindikasi tumpang tindih"

Majelis Hakim Yang Mulia, PENGGUGAT didalam gugatannya telah mendalilkan bahwa pada tanggal 1 Oktober 2024 PENGGUGAT telah melakukan pengukuran bidang tanah miliknya berdasarkan SHM No. 01932 untuk menerbitkan sertipikat yang baru (sertipikat pengganti), karena sertipikat yang lama telah hilang.

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut justru menimbulkan pertanyaan besar: apakah benar lokasi bidang tanah yang dimohon pengukuran oleh PENGGUGAT untuk menerbitkan sertipikat pengganti tersebut adalah benar lokasi objek tanah SHM No. 01932?

Bahwa sejak SHM No. 01932 atas nama Jamilah diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997 dan dialihkan kepada PENGGUGAT pada tahun 1998 berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998, PENGGUGAT **tidak pernah melakukan penguasaan fisik, pemanfaatan, penggunaan, penataan batas, ataupun permohonan pelayanan pertanahan apapun** terhadap SHM No. 01932 atas nama Jamilah tersebut selama ± 26 (dua puluh enam) tahun.

Bahwa sikap pasif PENGGUGAT selama kurun waktu ± 26 (dua puluh enam) tahun tersebut menyebabkan PENGGUGAT **tidak mengetahui secara pasti letak, batas, dan luas bidang tanah SHM No. 01932**, sehingga PENGGUGAT sendiri tidak dapat memastikan bahwa bidang tanah yang diukur pada tahun 2024 adalah objek yang sama dengan SHM No. 01932.

Bahwa tanah yang **tidak dimanfaatkan, tidak dikuasai secara fisik, dan tidak dipelihara** sebagaimana dilakukan oleh PENGGUGAT termasuk dalam kategori **tanah terlantar** sebagaimana dimaksud dalam:

a. Pasal 6 UU No. 5 Tahun 1960 tentan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berbunyi:

   "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial"

b. Pasal 27 huruf a UU No. 5 Tahun 1960 tentan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berbunyi:

   "Hak milik hapus bila:

   a. tanahnya jatuh kepada Negara:

1. *karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;*
2. *karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;*
3. ***karena ditelantarkan**;*
4. *karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2)"*

c. Pasal 5 ayat (1) PP No. 20 Tahun 2021, tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Terlantar, berbunyi:

*"**Tanah yang telah terdaftar** atau belum terdaftar yang sengaja **tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara, menjadi objek penertiban Tanah Telantar.**"*

d. Pasal 10 ayat (2) Permen ATR/Kepala BPN No. 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan Dan Tanah Terlantar, berbunyi:

*"**Tanah hak milik** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a **menjadi objek Penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara** sehingga dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak dan menjadi wilayah perkampungan"*

Bahwa konsekuensi dari penelantaraan tanah salah satunya adalah **ketidakpastian letak objek**, sehingga kesalahan identifikasi objek pada saat permohonan pengukuran menjadi sangat mungkin terjadi. Oleh karenanya, temuan indikasi tumpang tindih pada tahun 2024 **lebih disebabkan oleh salah penunjukan lokasi oleh PENGGUGAT**, bukan karena cacat administrasi pada SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR.

Bahwa PENGGUGAT mengklaim seolah-olah tumpang tindih baru terjadi ketika dilakukan pengukuran pada Oktober 2024. Padahal, jika benar lokasi objek SHM No. 01932 berada di atas SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN

SIREGAR, **maka seharusnya indikasi tumpang tindih sudah muncul sejak tahun 2001, 2020 dan 2022**, dengan uraian sebagai berikut:

a. **Sejak tahun 2001**, ketika PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) melakukan penggabungan 16 (enam belas) HGB yaitu HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 6, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 666, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061 dan HGB No. 2317 menjadi HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro.
b. **Sejak tahun 2020**, ketika PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) melakukan pemecahan/pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.
c. **Sejak tahun 2022**, ketika PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) melakukan pemecahan/pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 09/05/2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.
d. **Sejak tahun 2022**, ketika PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) melakukan pemecahan/pemisahan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2

atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro menjadi 20 (dua puluh) bidang (HGB No. 8079 s/d HGB No. 8098/Meteseh).

Bahwa seluruh proses pemecahan/pemisahan tersebut **telah melalui prosedur hukum yang benar** yaitu salah satunya adalah melakukan penetapan batas dan pengukuran kembali. Hal ini sesuai dengan Pasal 42 ayat (1) Jo. Pasal 134 ayat (2) Permen Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Pasal 42 ayat (1), menyatakan:

"Apabila terjadi penggabungan, pemisahan atau pemecahan bidang-bidang tanah yang telah terdaftar, maka dilakukan penetapan batas dan pengukuran kembali."

Pasal 134 ayat (2), menyatakan:

"Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah yang dipisahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pengukuran."

Bahwa apabila benar terdapat objek SHM No. 01932 di atas lokasi yang sama (SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR), maka sejak tahun 2001, 2020 atau 2022 sudah seharusnya terdeteksi adanya tumpang tindih, karena prosedur penerbitan sertipikat tersebut **tidak mungkin dilakukan tanpa pemeriksaan lapangan** oleh petugas ukur. Namun faktanya, penerbitan:

a. SHGB No. 2318/Meteseh pada tahun 2001;
b. SHGB No. 7784/Meteseh pada tahun 2020;
c. SHGB No. 08026/Meteseh pada tahun 2022; dan
d. 20 (dua puluh) bidang SHGB No. 8079 s/d 8098 pada tahun 2022

Seluruhnya berjalan dengan lancar, tanpa ada keberatan dari pihak manapun termasuk PENGGUGAT dan diterbitkan tanpa catatan tumpang tindih.

Bahwa fakta tersebut merupakan bukti kuat bahwa antara SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN

SIREGAR dengan SHM No. 01932 milik PENGGUGAT **TIDAK TERDAPAT TUMPANG TINDIH**.

Bahwa dengan demikian, klaim tumpang tindih yang didalilkan PENGGUGAT tidak rasional karena tidak didukung dengan penguasaan fisik dan kepastian lokasi objek SHM No. 01932, justru muncul akibat kesalahan penunjukan lokasi oleh PENGGUGAT sendiri.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka dalil PENGGUGAT mengenai adanya tumpang tindih tersebut adalah tidak berdasar, inkontituosional, dan harus ditolak.

6. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 4 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada huruf B, angka romawi I, butir 1 halaman 11 sampai butir 5 halaman 13, yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

   "Tindakan TERGUGAT yang menerbitkan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, yaitu:

   - *Pasal 18 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:*

     Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan

   - *Pasal 31 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:*

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

     (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat(1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan

sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

- *Pasal 45 huruf (a) PP No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:*

  Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak jik salah satu syarat tidak dipenuhi

- *Pasal 24 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:*

  (1) Pengukuran bidang tanah dilaksanakan dengan cara terrestrial, fotogrametrik, atau metoda lainnya.

  (2) Prinsip dasar pengukuran bidang tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan.

Sehingga penerbitan objek sengketa yang didalamnya terdapat tanah milik Penggugat harus dibatalkan"

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak berdasar dan mengada-ada belaka sehingga harus ditolak**, dengan alasan sebagai berikut:

A. SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR diterbitkan oleh Badan/Pejabat yang berwenang

Bahwa SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR (TERGUGAT II INTERVENSI 4) diterbitkan dan ditandatangani oleh TERGUGAT sesuai dengan

kewenangannya berdasarkan Pasal 17 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN No. 5 Tahun 2025, yang berbunyi:

"*Dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, Buku Tanah dan Sertipikat ditandatangani oleh kepala Kantor Pertanahan*"

B. Penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR telah sesuai prosedur hukum (*due process of law)*

1) **Terkait proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR**

Bahwa SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR dalam proses penerbitannya sudah melalui tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi:

- Penetapan batas bidang tanah;
- Pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
- Pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah; dan
- Pembuatan surat ukur.

Bahwa hal tersebut di atas terbukti dengan adanya/terbitnya surat ukur yang terdapat didalam sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI 4.

Bahwa kemudian, didalam surat ukur itu sendiri jelas telah menyebutkan bahwa tanda-tanda batas tanah objek *aquo* adalah berupa patok-patok beton yang berdiri diatas tanah objek aquo dan telah sesuai dengan Pasal 21 Jo. Pasal 22 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan adanya Surat Ukur, jelas telah membuktikan bahwa proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan

pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur sudah dilaksanakan sesuai ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 14, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 22 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 35 ayat (1), Pasal 80 dan Pasal 81 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR (TERGUGAT II INTERVENSI 4) sama sekali tidak berdasar.

2) **Terkait proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR**

Bahwa SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR berasal dari alih media SHGB No. 8085/Meteseh tanggal 30 November 2022. Kemudian SHGB No. 8085/Meteseh tanggal 30 November 2022 merupakan pemecahan/pemisahan dari SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro. Dan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 berasal dari pemecahan/pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Bahwa adapun TERGUGAT II INTERVENSI 4 memperoleh SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR adalah berasal dari jual beli antara

TERGUGAT II INTERVENSI 4 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTEVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 2033/2024 tanggal 11 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

Bahwa dengan adanya SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta **Akta Jual Beli No. 2033/2024 tanggal 11 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H**, yang merupakan bagian dari warkah penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR hal tersebut telah membuktikan bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa telah melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis serta pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85 dan Pasal 87 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahan proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR sama sekali tidak berdasar.

3) **Terkait proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR**

Bahwa setelah proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur dilaksanakan dengan hasil berupa data fisik (Peta Bidang, Surat

Ukur) dan kemudian proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis dilaksanakan diantaranya terhadap SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta Akta Jual Beli No. 2033/2024 tanggal 11 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H yang menjadi dasar penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR selanjutnya TERGUGAT menerbitkan objek sengketa a quo (SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR).

Bahwa oleh karenanya proses pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR telah sesuai dengan ketentuan:

- Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 88 dan Pasal 91 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/ tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR sama sekali tidak berdasar.

C. Penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR TIDAK CACAT SUBSTANSI

Bahwa oleh karena data fisik dan data yuridis yang terdapat di SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR adalah sesuai, baik itu dari segi subjek, objek, luas sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dipastikan bahwa SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR TIDAK bertentangan dengan Pasal

14, Pasal 18 ayat (3), Pasal 31 ayat (1) dan (2), Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 24 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Bahwa dengan demikian, pendaftaran objek tanah *aquo* menjadi SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR adalah demi untuk **menjamin kepastian hukum dari Pemerintah bagi TERGUGAT II INTERVENSI 4 atas kepemilikan objek tanah *aquo***. Hal tersebut sesuai Pasal 19 (1) UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA, yang berbunyi :

"untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah"

Dan Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

"Pendaftaran tanah bertujuan:

a. *untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;*
b. *untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;*
c. *untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan"*

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka **dalil gugatan PENGGUGAT pada butir ini tidak berdasar dan harus di tolak**.

7. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 4 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi II, butir 1 halaman 13 s/d halaman 16, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

"Selain melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, penerbitan objek sengketa juga telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik, yaitu:

1) ***Asas Kepastian Hukum**, dimana TERGUGAT seharusnya sebelum menerbitkan objek sengketa terlebih dahulu meneliti persyaratan administratif dan substantif, salah satunya pengukuran dan pemetaan. Akan tetapi kenyataannya TERGUGAT tidak melakukan penelitian dan pengukuran, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum atas status kepemilikan tanah milik Penggugat.*

2) ***Asas Kecermatan dan Profesionalitas**, penerbitan objek sengketa oleh TERGUGAT dilakukan tanpa kecermatan dan penelitian mendalam, padahal objek tersebut merupakan bagian dari SHM No 01932 tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah. Oleh karena itu, tindakan Tergugat bertentangan dengan asas kecermatan dan asas profesionalitas.*

Oleh karena penerbitan objek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka patut untuk dinyatakan batal atau tidak sah"

Bahwa **penolakan** tersebut dikarenakan dalil gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak berdasar dan harus ditolak**, dengan alasan sebagai berikut:

A. SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR DITERBITKAN OLEH TERGUGAT TELAH SESUAI DENGAN ASAS KEPASTIAN HUKUM.

Bahwa penerbitan objek sengketa (SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR) oleh TERGUGAT telah meliputi tahapan pengumpulan dan pemeriksaan data fisik dan data yuridis sebagai berikut:

1) **Terkait proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR**

Bahwa SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR dalam proses

penerbitannya sudah melalui tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi:

- Penetapan batas bidang tanah;
- Pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
- Pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah; dan
- Pembuatan surat ukur.

Bahwa hal tersebut di atas terbukti dengan adanya/terbitnya surat ukur yang terdapat didalam sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI 4.

Bahwa kemudian, didalam surat ukur itu sendiri jelas telah menyebutkan bahwa tanda-tanda batas tanah objek *aquo* adalah berupa patok-patok beton yang berdiri diatas tanah objek aquo dan telah sesuai dengan Pasal 21 Jo. Pasal 22 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan adanya Surat Ukur, jelas telah membuktikan bahwa proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur sudah dilaksanakan sesuai ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 14, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 22 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 35 ayat (1), Pasal 80 dan Pasal 81 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

2) **Terkait proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR**

Bahwa SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR berasal dari alih media SHGB No. 8085/Meteseh tanggal 30 November 2022. Kemudian SHGB No. 8085/Meteseh tanggal 30 November 2022 merupakan pemecahan/pemisahan dari SHGB No. 07784/Meteseh tanggal

25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro. Dan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 berasal dari pemecahan/pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Bahwa adapun TERGUGAT II INTERVENSI 4 memperoleh SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR adalah berasal dari jual beli antara TERGUGAT II INTERVENSI 4 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTEVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 2033/2024 tanggal 11 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

Bahwa dengan adanya SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta **Akta Jual Beli No. 2033/2024 tanggal 11 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H**, yang merupakan bagian dari warkah penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR hal tersebut telah membuktikan bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa telah melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis serta pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85 dan Pasal 87 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

3) **Terkait proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR**.

Bahwa setelah proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur dilaksanakan dengan hasil berupa data fisik (Peta Bidang, Surat Ukur) dan kemudian proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis dilaksanakan diantaranya terhadap SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta Akta Jual Beli No. 2033/2024 tanggal 11 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H yang menjadi dasar penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR selanjutnya TERGUGAT menerbitkan objek sengketa a quo (SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR).

Bahwa oleh karenanya proses pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR telah sesuai dengan ketentuan:

- Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 88 dan Pasal 91 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa oleh karena penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR oleh TERGUGAT telah meliputi tahapan pengumpulan dan pemeriksaan data fisik dan data yuridis, maka dapat dipastikan penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY

HALOMOAN SIREGAR oleh TERGUGAT **TIDAK melanggar asas kepastian hukum**.

Oleh karenanya dalil gugatan PENGGUGAT pada butir ini tidak berdasar, tidak terbukti dan harus di tolak.

B. SHGB NIB 11.01.000022214.0, LUAS 54 M^2, TERCATAT ATAS NAMA FERDY HALOMOAN SIREGAR DITERBITKAN OLEH TERGUGAT TELAH SESUAI ASAS KECERMATAN DAN PROFESIONALITAS

Bahwa asal-muasal/riwayat SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR adalah sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 4 memperoleh SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) **berdasarkan Akta Jual Beli** No. 2033/2024 tanggal 11 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.
- Bahwa SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR, **berasal dari alih media** SHGB No. 8085/Meteseh tanggal 30 November 2022.
- Adapun PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) awalnya memperoleh SHGB No. 8085/Meteseh tanggal 30 November 2022 tersebut atas dasar **PEMISAHAN dari SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020**, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro).
- Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan) atas tanah negara bekas HGB** No.

2318/Meteseh sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020.

- Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB, yaitu:**

  1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

  2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang

Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat

Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN

7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak

atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755 E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997.

12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

    Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997.

13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997.

14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997.

15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999**, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah

Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998.

16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus **2001**, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh.

Berdasarkan asal-usul/riwayat di atas, terlihat dengan jelas bahwa beberapa SHGB yang menjadi dasar penggabungan SHGB No. 2318/Meteseh **telah terbit lebih dahulu** dibandingkan dengan SHM No. 1932/Meteseh tanggal 24 Maret 1997 yang diklaim sebagai milik PENGGUGAT.

Dengan demikian, secara yuridis, alas hak yang menjadi dasar penerbitan SHGB No. 2318/Meteseh dan selanjutnya SHGB No. 7784/Meteseh kemudian SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR telah ada sebelum diterbitkannya SHM No. 1932/Meteseh tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah.

Oleh karena beberapa SHGB yang menjadi dasar penggabungan SHGB No. 2318/Meteseh **lebih dahulu terbit dibandingkan dengan SHM No. 1932/Meteseh milik PENGGUGAT**, maka beberapa SHGB yang menjadi dasar penggabungan SHGB No. 2318/Meteseh tersebut adalah tanda bukti hak yang sah dan paling kuat. Hal ini sesuai dengan :

a. Yurisprudensi Mahkamah Aagung 976 K/Pdt/2015, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah

bahwasertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum*"*

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 143 PK/Pdt/2016 tanggal 19 Mei 2016, yang kaidah hukumnya menyatakan:

*"**Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu**"*

c. Yurisprudensi Mahkamah Aagung 5/Yur/Pdt/2018, yang kaidah hukumnya menyatakan:

*"**Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, di mana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu**."*

Bahwa dengan demikian, SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR **BUKAN/TIDAK diterbitkan di atas** tanah milik PENGGUGAT berdasarkan SHM No. 1932/Meteseh tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah.

Bahwa oleh karena itu ketika TERGUGAT menerbitkan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR (objek sengketa) **sama sekali TIDAK melanggar asas kecermatan dan profesionalitas maupun hak PENGGUGAT.**

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR oleh TERGUGAT **tidak melanggar peraturan perundang-undangan apapun** karena penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang benar, melalui proses pengumpulan dan penelitian data fisik (pengukuran, pemetaan, pemasangan tanda batas) maupun pengumpulan dan penelitian data yuridis (Akta Jual Beli No. 2033/2024 tanggal 11 November 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan

Pejabat Pembuat Akta Tanah Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H. dan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 serta SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang menjadi SHGB induk) yang menjadi dasar penerbitan objek sengketa oleh TERGUGAT.

Bahwa kemudian, penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR oleh TERGUGAT **juga tidak melanggar/tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB)**, karena penerbitannya telah memenuhi tahapan-tahapan prosedur hukum *(due process of law)*, sehingga berdasarkan hal tersebut maka:

a. Asas bertindak cermat

Bahwa dalam menerbitkan objek SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR, TERGUGAT sudah bertindak secara hati-hati dan telah diteliti secara cermat, sehingga tidak merugikan pihak lain dan telah melalui proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik dan pemeriksaan data yuridis tanah SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR, sehingga antara data fisik dan data yuridis yang ada dalam SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR saling bersesuaian dan bisa diterbitkan objek sengketa.

b. Telah tercapainya Asas Kepastian Hukum

Bahwa dalam proses penerbitan SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR tersebut, TERGUGAT telah memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini terbukti dalam objek sengketa aquo yang didalamnya mencantumkan dasar yuridis terkait pemberian Hak Guna Bangunan aquo. Dan dengan telah diterbitkannya SHGB aquo atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 4 oleh TERGUGAT, hal ini jelas telah memberikan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan TERGUGAT II INTERVENSI 4 sebagaimana dimaksud dalam Pasal

19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 dan Pasal 3, Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997.

c. Telah mencapai Asas Akuntabilitas

Bahwa oleh karena SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya karena telah dibuat sesuai prosedur hukum *(due process of law)*, maka keputusan tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian semakin jelas bahwa perbuatan TERGUGAT tidak melanggar atau tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia dan tidak melanggar atau tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

Berdasarkan hal tersebut di atas, PENGGUGAT tidak beralasan mengajukan gugatan *aquo* karena PENGGUGAT tidak mengalami kerugian sebagai akibat diterbitkannya SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR karena:

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud telah menggunakan wewenangnya sesuai prosedur hukum.
c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud setelah mempertimbangkan semua keputusan itu.

Bahwa oleh karena Keputusan Tata Usaha Negara a quo tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain, dan mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara tidak ada pihak lain yang dirugikan, sehingga pengajuan gugatan TIDAK sesuai dengan Pasal 53 UU No. 9

Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

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

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

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik."

Berdasarkan seluruh uraian sebagaimana tersebut di atas, maka PENGGUGAT tidak beralasan mendalilkan mengalami kerugian sebagai akibat diterbitkannya SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR, karena SHGB NIB 11.01.000022214.0, luas 54 M^2 atas nama FERDY HALOMOAN SIREGAR merupakan Keputusan Tata Usaha Negera tersebut diterbitkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Bahwa oleh karenanya, maka **dalil gugatan PENGGUGAT pada butir ini tidak berdasar dan harus di tolak**.

8. Bahwa oleh karena TERGUGAT II INTERVENSI 4 **menolak dengan tegas seluruh dalil posita gugatan PENGGUGAT**, maka sudah secara otomatis **TERGUGAT II INTERVENSI 4 juga menolak seluruh petitum gugatan PENGGUGAT** dengan berdasarkan pada alasan-alasan penolakan posita gugatan sebagaimana yang tercantum di atas.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan diatas, maka TERGUGAT II INTERVENSI 4 mohon kepada Ketua Pengadilan

Tata Usaha Negara Semarang *incasu* Majelis Hakim yang mulia dalam perkara *aquo*, agar kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI 4 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijk verklaard)*;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijk verklaard)*;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Atau:

Apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Tergugat II Intervensi 5 mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 27 Januari 2026 yang diajukan pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 27 Januari 2026, pada pokoknya:

DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT MASUK DALAM KOMPETENSI ABSOLUT PERADILAN UMUM (PENGADILAN NEGERI)

Bahwa gugatan PENGGUGAT **BUKAN kewenangan** dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikannya, melainkan **kewenangan dari Pengadilan Negeri** dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa dalam dalil gugatannya PENGGUGAT selalu mendalilkan hal-hal yang berkaitan dengan adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah objek aquo antara PENGGUGAT dengan Para Pemilik Objek Sengketa (PARA TERGUGAT II INTERVENSI), hal ini sebagaimana dapat tercantum dalam gugatan PENGGUGAT sebagai berikut:

a. Posita gugatan PENGGUGAT pada angka romawi III, butir 1 halaman 6 telah mendalilkan "*bahwa Pengggugat adalah pemegang sah*

sertipikat hak milik No. 01932, yang diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, luas ± 8785 M^2 atas nama Jamilah yang telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli dengan nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dibuat dihadapan Ny. Titi Ananingsih Soegiarto, SH. Notaris di Semarang yang tumpang tindih dengan Obyek Sengketa perkara quo".

b. Posita gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV, butir 1 halaman 7 dan butir 14 halaman 9 yang pada pokoknya mendalilkan:

"Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah berdasarkan SHM No. 01932 tertanggal 24 Maret 1997, dengan gambar situasi No. 02516/1996 seluas 8.785 M^2."

"Bahwa penerbitan objek sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat) di atas tanah SHM 01932 oleh Tergugat jelas telah ***menciptakan dualisme kepemilikan****, menghilangkan kepastian hukum bagi Penggugat, menimbulkan potensi sengketa fisik dan administratif serta menurunkan nilai ekonomi tanah dan peluang pemanfaatannya"*

Berdasarkan dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tersebut diatas, PENGGUGAT menyatakan kalau dirinya adalah sebagai pemilik atas tanah berdasarkan SHM No. 01932 tertanggal 24 Maret 1997, dengan gambar situasi No. 02516/1996 seluas 8.785 M^2 yang diterbitkan di atas tanah objek sengketa. Sedangkan disisi lain tanah objek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT tersebut adalah milik TERGUGAT II INTERVENSI 5 berdasarkan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terlihat dengan jelas kalau telah terjadi saling klaim antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II INTERVENSI 5, **disatu sisi** PENGGUGAT mengakui di atas tanah aquo adalah tanah miliknya berdasarkan SHM No. 01932 tertanggal 24 Maret 1997, dengan gambar situasi No. 02516/1996 seluas 8.785 M^2 yang telah PENGGUGAT beli berdasarkan Akta Jual Beli dengan nomor

709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, **sedangkan** disisi lain tanah aquo juga milik TERGUGAT II INTERVENSI 5 berdasarkan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terlihat dengan jelas kalau telah terjadi sengketa kepemilikan (hak keperdataan) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II INTERVENSI 5, yang mana hal tersebut **harus diselesaikan terlebih dahulu di Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) untuk mengetahui siapakah pemilik sesungguhnya atas tanah objek sengketa dimaksud.**

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT berkaitan dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah yang bersifat keperdataan, maka seharusnya gugatan PENGGUGAT diajukan di Pengadilan Negeri sesuai Pasal 50 UU No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, yang berbunyi:

> *"Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama"*

Kalaupun PENGGUGAT berdalih objek sengketa atas nama RR. AROEM HASTETIJANTI, SE. (TERGUGAT II INTERVENSI 5) adalah SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE. yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, akan tetapi oleh karena **gugatan PENGGUGAT ternyata BERKAITAN dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah objek *a quo* yang HARUS dibuktikan dan diselesaikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri**, maka **perkara ini BUKAN/TIDAK termasuk ke dalam sengketa Tata Usaha Negara** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT **bukan/tidak termasuk** dalam sengketa Tata Usaha Negara melainkan gugatan yang berkaitan dengan

sengketa kepemilikan hak atas tanah yang harus dibuktikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri, maka **Pengadilan Tata Usaha Negara (Semarang) secara absolut TIDAK berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan *a quo*.**

Bahwa dengan demikian **Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard)***. Hal ini sesuai dengan ketentuan:

a. **Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI Tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan (Tata Usaha Negara)**, yaitu pada bagian huruf A.A. mengenai Titik Singgung Kewenangan Peradilan, angka 1 Titik Singgung Antara Pengadilan TUN dengan Pengadilan Negeri, huruf b, point 1, yang berbunyi :

   1) *Suatu bidang tanah diterbitkan dua sertipikat, yaitu atas nama A dan B, akibatnya timbul sengketa, yaitu A menggugat kantor pertanahan atas terbitnya sertipikat atas nama B ke Pengadilan TUN, dan B menggugat A ke Pengadilan Negeri tentang kepemilikan;*

      ***Kedua perkara tersebut tidak dapat berjalan secara bersamaan**, karena sertipikat adalah tanda bukti kepemilikan/hak atas tanah, maka sebelum seseorang mengajukan gugatan tentang keabsahan sertipikat ke Pengadilan TUN, **sepanjang masih dipersoalkan tentang kepemilikan/ hak atas tanah yang bersangkutan**, **terlebih dahulu harus dibuktikan secara hukum siapa sebenarnya yang mempunyai kepemilikan/hak atas tanah tersebut**;*

      *Dengan demikian, **Pengadilan TUN harus menyatakan tidak berwenang dan tidak dapat mengadili perkaranya (di – NO)**;*

b. **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2014** Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yaitu pada bagian huruf A Bidang Teknis, No. Urut 4, yang berbunyi :

*"Dalam sengketa TUN tidak ada proses contradiktoir, sehingga **kalau sudah kelihatan tanda-tanda ada sengketa keperdataan** tidak perlu dilakukan pengujian secara keseluruhan tentang kewenangan, prosedur dan substansi suatu keputusan TUN"*

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, yang kaidah hukumnya menyatakan :

*"Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari adanya surat keputusan tata usaha negara, tetapi jika dalam sengketa tersebut menyangkut pembuktian kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut **harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum**"*

d. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 93/K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, yang kaidah hukumnya menyatakan :

*"Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan kepemilikan tanah bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, **melainkan kewenangan dari Peradilan Umum**"*

*"Gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah **wewenang dari Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya**"*

e. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, yang kaidah hukumnya menyatakan :

*"Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, **melainkan wewenang Peradilan Umum** dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan"*

f. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, yang kaidah hukumnya menyatakan :

*"Gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah **wewenang peradilan umum** untuk memeriksanya dengan melibatkan semua Pihak yang berkepentingan"*

g. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 140 K/TUN/2003 tanggal 8 Oktober 2003, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Dalam gugatan yang diajukan ke PERATUN dicantumkan Objek Gugatan-nya adalah Keputusan BPN dan Sertipikat Hak Pengelolaan yang dituntut dinyatakan batal atau tidak dan dicabut, akan tetapi dilain pihak dalam Pundamentum Petendi gugatan Penggugat tersebut mengandung juga masalah sengketa kepemilikan tanah ex Rve Verp 13886 antara Penggugat dan Tergugat III Intervensi (SEKNEG) tentang siapa yang berhak, siapa pemilik atas tanah sengketa tersebut, ***gugatan yang demikian merupakan "masalah Perdata" yang menjadi wewenang dan harus diajukan lebih dahulu ke Peradilan umum*** *yang akan menentukan siapa pemilik sebenarnya dari tanah sengketa tersebut"*

h. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 221 K/TUN/2006 tanggal 31 Januari 2007, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Bahwa oleh karena gugatan mengenai sengketa kepemilikan ***maka sengketa aquo seharusnya diajukan ke peradilan umum*** *yang memiliki kompetensi untuk itu, bukan diajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara"*

i. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 274 K/TUN/2008 yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Walaupun yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara tetapi oleh karena masih terdapat sengketa kepemilikan yang harus dibuktikan terlebih dahulu di Peradilan Umum tentang siapa yang paling berhak atas tanah dalam obyek sengketa maka ***Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadilinya****"*

j. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 158 PK/TUN/2015 tanggal 8 Maret 2016, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Penggugat dalam gugatannya menyatakan sebagai pemilik tanah seluas 3.160 M^2 atas nama Musherto, sedangkan objek sengketa

memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Drs. H. Darsono sehingga merupakan kewenangan pemeriksaan perkara perdata di Pengadilan Negeri untuk menetapkan siapa pemilik yang berhak atas tanah tersebut"

k. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2021, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya"

Bahwa ketentuan Pasal 77 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi :

"Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan"

Bahwa selain itu, setelah dicermati **gugatan PENGGUGAT pada angka 2 halaman 16 ternyata menguraikan tentang kerugian materiil dan immateriil**. Di Dalam dalil tersebut PENGGUGAT menyatakan mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 43.925.000.000,- (Empat Puluh Tiga Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 80.000.000.000,- (Delapan Puluh Miliar Rupiah), incasu tentang ganti kerugian tersebut sudah memasuki ranah absolut Peradilan Umum.

Bahwa terhadap dalil kerugian materiil dan immateriil tersebut, perlu TERGUGAT II INTERVENSI 5 tegaskan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara **tidak berwenang** untuk mengadili dan memutus tuntutan ganti kerugian dalam jumlah sebagaimana didalilkan PENGGUGAT, karena Peradilan Tata Usaha Negara **hanya** berwenang mengadili sengketa keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara semata, **bukan** kerugian keperdataan yang bersifat kompensatoris. Artinya oleh karena PENGGUGAT meminta kerugian materil dan immaterial hal tersebut jelas menyangkut absolut ranah perdata sebagaimana dimaksud dalam

ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang pengajuannya di Peradilan Umum.

Bahwa dengan demikian tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil sebagaimana diajukan PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga telah terjadi pencampuradukan hukum acara, dimana PENGGUGAT memasukan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum yang merupakan ranah dan kompetensi Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) kedalam gugatan Tata Usaha Negara.

Bahwa pencampuradukan hukum acara tersebut mengakibatkan gugatan PENGGUGAT tidak termasuk dalam kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara **tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus** perkara *a quo*.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT **BUKAN kewenangan** dari Pengadilan Tata Usaha Negara, maka beralasan hukum yang mulia Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut TIDAK berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan gugatan *a quo*. Dan selanjutnya **menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard)***.

2. GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA (*EXCEPTIO TEMPORIS)*

Bahwa gugatan PENGGUGAT telah daluwarsa (*exceptio temporis),* dengan alasan-alasan sebagai berikut:

A. UPAYA ADMINISTRATIF LAMPAU WAKTU (DALUWARSA) SAMA DENGAN TIDAK PERNAH MENEMPUH UPAYA ADMINISTRATIF, KARENANYA PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SEMARANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA, MEMUTUS, DAN MENYELESAIKAN PERKARA A QUO.

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang **tidak berwenang** untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara a quo karena upaya administratif yang diajukan PENGGUGAT telah lampau waktu (daluwarsa), sehingga upaya administratif yang diajukan secara

lampau waktu (daluwarsa) tersebut **secara hukum dipersamakan** dengan **tidak menempuh upaya administratif**.

Bahwa adapun gugatan sengketa Tata Usaha Negara **baru dapat diperiksa**, **diputus dan diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara apabila seluruh upaya administratif telah ditempuh** sebelumnya. Artinya, **Pengadilan Tata Usaha Negara baru berwenang** untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara apabila **sebelumnya sudah ditempuh upaya administratif** yang tersedia. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam ketentuan sebagai berikut :

1) **Pasal 48 ayat (1) dan (2) UU No. 5 Tahun 1986**, yang berbunyi:

   *"(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka **sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia**.*

   *(2) **Pengadilan baru berwenang** memeriksa, memutus, dan menyelesai-kan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) **jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan**."*

2) **Pasal 76 ayat (3) UU No. 30 Tahun 2014**, yang berbunyi :

   "Dalam hal warga masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh atasan Pejabat, warga masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan"

3) **Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018**, yang berbunyi:

   *"**Pengadilan berwenang** menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan **setelah menempuh upaya administratif**"*

Bahwa adapun upaya administratif diajukan kepada Badan/Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menerbitkan/menetapkan objek Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

> *"Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan"*

Bahwa upaya administratif itu sendiri terdiri atas **keberatan (administratif)** dan **banding (administratif)**. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

> *"Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :*
>
> *a. keberatan; dan*
>
> *b. banding"*

Keberatan (Administratif) Yang Diajukan Oleh PENGGUGAT Kepada TERGUGAT telah melewati 21 hari, in casu gugatan PENGGUGAT telah Lampau Waktu (Daluwarsa) Karena Baru Diajukan Setelah 111 (Seratus Sebelas) Hari Kerja Semenjak Mengetahui Adanya Objek Sengketa

Bahwa adapun keberatan (administratif) tersebut **HARUS/WAJIB diajukan/ ditempuh** dalam tenggang waktu **paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan TUN objek a quo** tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

> *"Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu **paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja** sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan"*

Bahwa **upaya keberatan (administratif)** yang diajukan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT telah lampau waktu yang seharusnya 21 (dua puluh satu) hari kerja sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 sebagaimana tersebut diatas. TETAPI dalam perkara ini diajukan **setelah 111 (Seratus Sebelas) Hari Kerja Semenjak Mengetahui Adanya Objek Sengketa.** hal ini dapat dilihat dalam gugatannya, yaitu pada angka romawi V, butir 5 dan 6 halaman 10, PENGGUGAT pada pokoknya telah mendalilkan:

> *"Bahwa Penggugat mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik Penggugat berdasarkan Surat No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024* ***tertanggal 23 Desember 2024*** *yang diterbitkan oleh Tergugat yang menyebutkan dalam objek milik Penggugat terdapat hak atas tanah lain sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa 1 (satu) s/d 24 (dua puluh empat)."*
>
> *"Bahwa pada* ***tanggal 24 Juni 2025*** *Penggugat mengajukan Surat Keberatan kepada Tergugat atas diterbitkannya objek sengketa 1 (satu) s/d 24 (dua pulut empat) di atas SHM No. 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, luas ± 8.785 M^2 atas nama Jamilah"*

Majelis Hakim yang mulia,

PENGGUGAT mendalilkan sudah mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal **23 Desember 2024** dan kemudian **mengajukan upaya keberatan (administratif)** kepada TERGUGAT pada tanggal **24 Juni 2025**.

Bahwa apabila **dicermati dan dihitung kembali rentang waktu dari tanggal 23 Desember 2024 sampai dengan tanggal 24 Juni 2025 adalah MENCAPAI WAKTU 111 (SERATUS SEBELAS) HARI KERJA** dan **BUKAN** 21 hari kerja, dengan rincian sebagai berikut:

1) Dari tanggal 23 Desember 2024 s/d 31 Desember 2024 = Terdapat 5 (lima) hari kerja.

2) Dari tanggal 1 Januari 2025 s/d 31 Januari 2025 = Terdapat 19 (sembilan belas) hari kerja.
3) Dari tanggal 1 Februari 2025 s/d 28 Februari 2025 = Terdapat 20 (dua puluh) hari kerja.
4) Dari tanggal 1 Maret 2025 s/d 31 Maret 2025 = Terdapat 19 (sembilan belas) hari kerja.
5) Dari tanggal 1 April 2025 s/d 30 April 2025 = Terdapat 16 (enam belas) hari kerja.
6) Dari tanggal 1 Mei 2025 s/d 31 Mei 2025 = Terdapat 17 (tujuh belas) hari kerja.
7) Dari tanggal 1 Juni 2025 s/d 24 Juni 2025 = Terdapat 15 (lima belas) hari kerja.

Artinya, upaya keberatan (administratif) yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT tersebut di atas **telah MELAMPAUI batas waktu dan atau telah melebihi 21 (dua puluh satu) hari kerja** yang diatur dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014.

Bahwa oleh karena upaya keberatan (administratif) yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT sudah **TERLAMBAT/LAMPAU WAKTU melebihi 21 (dua puluh satu) hari kerja** yang diatur dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, maka hal tersebut bermakna **kewajiban untuk mengajukan keberatan (administratif)** dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja semenjak mengetahui adanya objek sengketa **TIDAK DILALUI oleh PENGGUGAT**. **Artinya upaya hukum administrasi tersebut telah DALUWARSA (lewat waktu).**

Bahwa sedangkan di sisi lain pengajuan keberatan (administratif) tersebut merupakan **KEWAJIBAN YANG HARUS DITEMPUH PENGGUGAT SEBELUM MENGAJUKAN GUGATAN** sebagaimana diamanatkan dalam **Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986** Jo. **Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018** sebagaimana disebutkan di atas, MAKA dengan **keterlambatannya** PENGGUGAT mengajukan

keberatan (administratif) tersebut dinilai sama dengan DALUWARSA (LEWAT WAKTU) yang *in casu* sama dengan diartikan **PENGGUGAT TIDAK PERNAH MENEMPUH keberatan_(administratif) yang diwajibkan dalam_Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018 tersebut.**

Bahwa oleh karena **PENGGUGAT telah lampau waktu (daluwarsa)** dalam menempuh upaya administratif *incasu* dapat diartikan **TIDAK PERNAH MENEMPUH keberatan (administratif) sebelum mengajukan gugatan aquo**, MAKA demi hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang **tidak berwenang** untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara aquo sebagaimana diamanatkan dalam **Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986** jo. **Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018**.

Bahwa oleh karenanya Gugatan PENGGUGAT demi hukum acara harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

Upaya Banding (Administratif) WAJIB DIAJUKAN Dalam Tenggang Waktu 10 (Sepuluh) Hari Kerja Sejak Diterimanya Keputusan Atas Upaya Keberatan Diterima

Bahwa adapun banding (administratif) tersebut **HARUS/WAJIB diajukan** dalam tenggang waktu **paling lama 10 (sepuluh) hari kerja** sejak putusan upaya keberatan diterima, yang dalam hal ini tidak dilakukan oleh PENGGUGAT. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi:

> *"Keputusan dapat diajukan banding dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak keputusan upaya keberatan diterima"*

Dalam hal ini PENGGUGAT tidak menempuh rentang waktu 10 hari tersebut diatas, sehingga PENGGUGAT melanggar syarat-syarat formal pengajuan administrasi keberatan yang mengakibatkan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

Terlebih Lagi, Tenggang Waktu 90 (Sembilan Puluh) Hari Bagi PENGGUGAT **Untuk Mengajukan Gugatan juga Telah Lewat Waktu (Daluwarsa).**

Bahwa gugatan PENGGUGAT baru didaftarkan dan/atau diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal **24 Oktober 2025**, sedangkan PENGGUGAT telah mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal **23 Desember 2024** berdasarkan surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024 sebagaimana yang telah didalilkan dalam gugatannya.

Bahwa dalam hal mana untuk mengajukan suatu gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara itu memiliki rentang waktu yakni 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat TUN atau 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh KTUN dan mengetahui adanya KTUN tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan:

1) **Pasal 55 UU PTUN, yang menyatakan:**

   *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu **sembilan puluh hari** terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*

2) **SEMA No. 2 Tahun 1991, bagian angka romawi V, butir 3, yang menyatakan:**

   *"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya** dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut"*

3) **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, yang menyatakan:**

   "Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 ***dihitung secara kasuistis sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan*** *oleh Keputusan tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya keputusan Tata Usaha Negara tersebut"*

Bahwa apabila **dicermati dan dihitung kembali rentang waktu dari tanggal 23 Desember 2024 (saat PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa) sampai dengan tanggal 24 Oktober 2025 (saat Gugatan a quo didaftarkan) adalah MENCAPAI WAKTU 306 (TIGA RATUS ENAM) HARI**, dengan rincian sebagai berikut:

1) Dari tanggal 23 Desember 2024 s/d 31 Desember 2024 = Terdapat 9 (sembilan) hari.
2) Dari tanggal 1 Januari 2025 s/d 31 Januari 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
3) Dari tanggal 1 Februari 2025 s/d 28 Februari 2025 = Terdapat 28 (dua puluh delapan) hari.
4) Dari tanggal 1 Maret 2025 s/d 31 Maret 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
5) Dari tanggal 1 April 2025 s/d 30 April 2025 = Terdapat 30 (tiga puluh) hari.
6) Dari tanggal 1 Mei 2025 s/d 31 Mei 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
7) Dari tanggal 1 Juni 2025 s/d 30 Juni 2025 = Terdapat 30 (tiga puluh) hari.
8) Dari tanggal 1 Juli 2025 s/d 31 Juli 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
9) Dari tanggal 1 Agustus 2025 s/d 31 Agustus 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
10) Dari tanggal 1 September 2025 s/d 30 September 2025 = Terdapat 30 (tiga puluh) hari.
11) Dari tanggal 1 Oktober 2025 s/d 24 Oktober 2025 = Terdapat 24 (dua puluh empat) hari.

Artinya, pengajuan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT pada tanggal 24 Oktober 2025 tersebut diatas **telah MELAMPAUI batas waktu 90 (sembilan puluh) hari** sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PTUN Jo. SEMA No. 2 Tahun 1991 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 tersebut di atas.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah melewati batas waktu 90 (sembilan puluh) hari, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

B. PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI OBJEK SENGKETA SEJAK TAHUN 2023 ARTINYA GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA).

Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7 dan angka romawi V, butir 5 halaman 10 yang pada pokoknya menyatakan:

> "*PENGGUGAT baru mengetahui secara pasti adanya objek sengketa pada tanggal 25 Juli 2025, yang kemudian diterima melalui surat tercatat pada tanggal 29 Juli 2025, yaitu Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025"*
>
> *"PENGGUGAT mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik PENGGUGAT berdasarkan Surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024 yang menyebutkan dalam objek milik PENGGUGAT terdapat hak atas tanah lain"*

Bahwa dalil PENGGUGAT yang mengaku baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 23 Desember 2024 dan pada tanggal 29 Juli 2025 adalah dalil yang tidak benar, mengada-ada, menyesatkan dan merupakan upaya untuk menghidupkan kembali hak gugat yang telah lewat waktu (daluwarsa) dengan alasan bahwa PENGGUGAT **sesungguhnya sudah mengetahui objek sengketa sejak tahun 2023, dengan uraian sebagai berikut**:

PENGGUGAT telah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 21 September 2023.

Bahwa dalam gugatan, PENGGUGAT mendalilkan baru mengetahui objek sengketa secara pasti pada tanggal 29 Juli 2025 berdasarkan Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/ 1545-33.100/ VII/2025.

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut tidak benar, mengada-ada, menyesatkan dan merupakan upaya untuk menghidupkan kembali hak gugat yang telah lewat waktu (daluwarsa), karena jauh sebelum tanggal 29 Juli 2025, PENGGUGAT telah secara nyata mengetahui adanya objek sengketa sejak tanggal 21 September 2023 berdasarkan Surat TERGUGAT No. UP.04.07/7041-33.74/IX/2023 tertanggal 21 September 2023, perihal : Permohonan Informasi Publik terkait Status Hak Milik 01932 a.n. Jamilah.

Bahwa dalam surat TERGUGAT tersebut di atas, pada pokoknya telah disampaikan kepada PENGGUGAT bahwa:

a) Bidang tanah yang telah dilakukan pengukuran oleh PENGGUGAT bersama dengan petugas ukur terindikasi tumpang tindih dengan bidang tanah milik pihak lain;
b) Surat tersebut secara jelas dan terang telah melampirkan daftar nomor sertipikat, NIB serta nama pemegang sertipikat yang tumpang tindih dengan bidang tanah milik PENGGUGAT;
c) Dalam daftar bidang tanah yang tumpang tindih tersebut, tercantum secara eksplisit bidang tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI 5 yang saat ini menjadi objek sengketa.

Bahwa dengan demikian, sejak tanggal 21 September 2023 PENGGUGAT telah memperoleh pengetahuan faktual dan yuridis mengenai adanya sertipikat lain (objek sengketa) yang tumpang tindih dengan bidang tanah milik PENGGUGAT. Oleh karena itu, secara hukum sejak tanggal 21 September 2023 tersebutlah penghitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan

harus dihitung, **bukan** sejak tanggal 29 Juli 2025 sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT.

Bahwa oleh karena PENGGUGAT baru mengajukan gugatannya pada tanggal 24 Oktober 2025, artinya telah melampaui jauh tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 55 UU PTUN Jo. SEMA No. 2 Tahun 1991 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, sehingga hak PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan telah lewat waktu (daluwarsa). Oleh karenanya Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

C. PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI OBJEK SENGKETA SEJAK TAHUN 2024 KARENANYA GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA).

Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7 yang pada pokoknya menyatakan *PENGGUGAT baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 25 Juli 2025, yang kemudian diterima melalui surat tercatat pada tanggal 29 Juli 2025, yaitu Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025.*

Bahwa dalil PENGGUGAT yang mengaku baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 29 Juli 2025 adalah dalil yang tidak benar, mengada-ada, menyesatkan dan merupakan upaya untuk menghidupkan kembali hak gugat yang telah lewat waktu (daluwarsa) dengan alasan PENGGUGAT sesunggunya sudah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 23 Desember 2024, berdasarkan surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024. Hal ini diakui sendiri oleh PENGGUGAT sebagaimana dalil gugatan PENGGUGAT pada angka V, butir 5 halaman 10 yang pada pokoknya menyatakan *Penggugat mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik Penggugat*

berdasarkan surat No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024.

Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah mengakui sendiri, maka hal tersebut tidak dapat ditarik kembali. Hal ini sesuai dengan Pasal 105 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

> *"Pengakuan para pihak tidak dapat ditarik kembali kecuali berdasarkan alasan yang kuat dan dapat diterima oleh Hakim."*

Selain daripada itu, **pengakuan juga adalah bukti yang paling sempurna**, hal ini sesuai dengan ketentuan:

1) Pasal 1925 KUHPerdata, yang berbunyi:

> *"Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantara seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu"*

2) Pasal 174 H.I.R, yang berbunyi:

> *"Pengakuan yang diucapkan di hadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, entah pengakuan itu diucapkannya sendiri, entah dengan perantaraan orang lain, yang diberi kuasa khusus"*

Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah mengetahui adanya objek sengketa sejak tanggal 23 Desember 2024 berdasarkan surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/ 1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024, **seharusnya PENGGUGAT jika ingin mengajukan gugatan terhadap objek sengketa PENGGUGAT memiliki batas waktu yakni 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat TUN atau 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh KTUN dan mengetahui adanya KTUN tersebut**. Hal ini sesuai dengan ketentuan:

1) **Pasal 55 UU PTUN, yang menyatakan:**

*"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu **sembilan puluh hari** terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*

2) **SEMA No. 2 Tahun 1991, bagian angka romawi V, butir 3, yang menyatakan:**

*"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya** dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut"*

3) **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, yang menyatakan:**

*"Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 **dihitung secara kasuistis sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan** oleh Keputusan tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya keputusan Tata Usaha Negara tersebut"*

Bahwa apabila dihitung 90 (sembilan puluh) hari, dari tanggal 23 Desember 2024, maka PENGGUGAT dapat mengajukan gugatan terhadap objek sengketa paling telat pada tanggal 22 Maret 2025. Akan tetapi faktanya, PENGGUGAT baru mengajukan dan/atau mendaftarkan gugatan *a quo* di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada **tanggal 24 Oktober 2025**. Dalam hal mana apabila **dicermati dan dihitung kembali rentang waktu dari tanggal 23 Desember 2024 (saat PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa) sampai dengan tanggal 24 Oktober 2025 (saat Gugatan *a quo* didaftarkan) adalah MENCAPAI WAKTU 306 (TIGA RATUS ENAM) HARI.**

Artinya, pengajuan gugatan yang diajukan PENGGUGAT pada tanggal 24 Oktober 2025 tersebut diatas **telah MELAMPAUI batas waktu 90 (sembilan puluh) hari** sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PTUN Jo. SEMA No. 2 Tahun 1991 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 tersebut di atas.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah melewati batas waktu 90 (sembilan puluh) hari, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING.

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT hanya mengaku dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang (i.c. dalam posita halaman 10 butir 2)**, dengan hanya membuat surat keterangan hilang pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG. Perlu ditegaskan bahwa berdasarkan Prosedur Operasional Standar Kepolisian Resort Kota Besar Semarang **Surat Keterangan Hilang TIDAK BERFUNGSI SEBAGAI PENGGANTI DOKUMEN YANG HILANG. ARTINYA GUGATAN TERSEBUT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING. Sampai saat ini belum ada tindak lanjutnya, ARTINYA GUGATAN TERSEBUT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING, karena kalau hanya dengan laporan polisi belum mengurai antara lain sebagai berikut:**

- **Apakah benar benar hilang SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH ?**
- **Siapakah yang menghilangkan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH ?**
- **Kapan dan Dimana hilangnya?**
- **Sudah berapa lama hilangnya?**

- **Apakah bukti laporan polisi ini atas kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH sudah ditemukan siapa TERSANGKAnya?**
- **Apakah bukti laporan polisi ini atas kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH sudah ada putusan pengadilannya?**
- **Bagaimana Hasil putusan pengadilan terhadapa kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut?**
- **Apakah sudah berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) terhadap putusan pengadilan pidananya atas dugaan kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut?**
- **Apakah pelaku yang menghilangkan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH sudah dieksekusi?**

Jadi selama belum ada putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap tentang hilangnya sertipikat PENGGUGAT, maka dianggap PENGGUGAT tidak mempu membuktikan dalil gugatannya. Karena semuanya ini perlu pembuktian pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT SURAT KETERANGAN HILANG SAJA kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan a quo, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti surat keterangan hilang tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat surat keterangan hilang namun tidak ditindaklanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus penerbitan sertifikat yang baru guna menggantikan sertifikat yang telah hilang, Dengan demikian **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO, karena tidak mempunya sertipikat sebagai bukti utama gugatan PENGGUGAT.**

Berdasarkan uraian tersebut, jadi apakah mungkin sudah sekitar 25 tahun lamanya PENGGUGAT baru menyadari kalau sertipikatnya hilang, hal

tersebut sangat mengada ada ada, karena berarti hanya dengan dasar surat kehilangan polisi tanggal 13 Februari 2023 kepada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG PENGGUGAT mengajukan gugatan ini, padahal PENGGUGAT mengaku membeli tanah pada tahun 1998, tetapi membuat laporan polisi baru tahun 2023, berarti sudah 25 tahun baru lapor polisi yang tujuannya hanya untuk mengajukan gugatan ini, tanpa adanya bukti SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH. **Jadi GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO.**

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT tidak mempunyai legal standing, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

4. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK.

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT halaman 9 butir 1 menerangkan dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan namun **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT hanya mengaku dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang (i.c. dalam posita halaman 10 butir 2)**, dengan hanya membuatkan surat keterangan hilang pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tetapi bukti surat keterangan hilang itu **sampai saat ini belum ditindaklanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus sertifikat yang hilang**, SEDANGKAN PENGGUGAT tidak menarik pihak JAMILAH selaku pemilik asli atas SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH, **seharusnya dalam gugatan PENGGUGAT melibatkan atau menarik JAMILAH selaku pihak PENGGUGAT 2 dalam Menyusun gugatan aquo karena SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH, hal tersebut guna membuat terang kronologis kasus posisinya,**

apalagi telah dinyatakan dalam gugatan PENGGUGAT halaman 10 butir 2 kalau SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH hilang, dengan bukti surat keterangan hilang pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG sehingga dengan tidak dilibatkannya JAMILAH selaku PENGGUGAT 2 dalam hal ini menjadikan gugatan error in persona, karena belum dibalik nama atas SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH. Oleh karenanya semakin jelas bahwa gugatan PENGGUGAT adalah KURANG PIHAK.

Oleh karena gugatan PENGGUGAT KURANG PIHAK sebagaimana tersebut diatas, terlebih lagi tidak membuat terang posita gugatan PENGGUGAT, terlebih lagi SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dinyatakan hilang, berdasarkan Surat Keterangan Hilang Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG. Perlu ditegaskan kembali bahwa berdasarkan Prosedur Operasional Standar Kepolisian Resort Kota Besar Semarang **Surat Keterangan Hilang TIDAK BERFUNGSI SEBAGAI PENGGANTI DOKUMEN YANG HILANG.**

Semuanya ini perlu pembuktian pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT SURAT KETERANGAN HILANG SAJA kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan a quo, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti surat keterangan hilang tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat surat keterangan hilang saja yang tidak berfungsi sebagai pengganti dokumen yang hilang. Terlebih lagi pemilik sertipikat asli yang bernama JAMILAH tidak ikut serta sebagai PENGGUGAT dalam perkara ini, menjadikan perkara aquo menjadi KURANG PIHAK.

Seharusnya dengan adanya bukti Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG, yang belum ditindaklanjuti terlebih dahulu oleh PENGGUGAT untuk mengurus penerbitan sertifikat yang hilang tersebutlah yang

dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan a quo, JAMILAH selaku pemilik awal yang belum dibalik nama sampai saat ini sertipikat SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH, maka JAMILAH harus turut serta sebagai pihak PENGGUGAT 2 dalam perkara aquo, guna untuk membuat terang kasus posisinya. Oleh karena JAMILAH TIDAK DIIKUT SERTAKAN SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO, MENJADIKAN GUGATAN PENGGUGAT MENJADI KURANG PIHAK, sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung antara lain:

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1642 K/PDT/2005:

"Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap ***sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap.****"*

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 78 K/SIP/1972:

*"****Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak diterima.****"*

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1421 K/SIP/1972:

"Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah ***karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan teteapi belum digugat****."*

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT kurang pihak, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

5. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*.

Bahwa gugatan PENGGUGAT *Error In persona* karena dalam gugatan PENGGUGAT halaman 9 butir 1 menerangkan dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarka Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya kepemilikan atas tanah tersebut terdaftar di Kantor Pertanahan (TERGUGAT) masih atas nama JAMILAH, sebagaimana dimaksud dalam SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997

masih Atas Nama JAMILAH. Terlebih lagi yang sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan namun **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT hanya mengaku dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang (i.c. dalam posita halaman 10 butir 2)**, dengan hanya membuatkan Surat Keterangan Hilang pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tetapi bukti laporan polisi itu **sampai saat ini belum ada tindak lanjutnya**, SEDANGKAN JAMILAH selaku pemilik asli atas SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH, seharusnya selaku PENGGUGAT, tidak mengajukan gugatan dalam perkara aquo, **sehingga disatu sisi JAMILAH selaku pemilik sertipikat tidak mengajukan gugatan, sedangkan disisi lain PENGGUGAT yang mengajukan gugatan hanya dengan dasar Akta Jual Beli saja, terlebih lagi SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dinyatakan hilang yang sampai saat ini belum ditemukan dan pelaku yang menghilangkan juga belum diketemukan**. **Oleh karena JAMILAH selaku pemilik sertipikat tidak mengajukan gugatan, dalam hal ini menjadikan_gugatan *ERROR IN PERSONA***,

Oleh karena gugatan PENGGUGAT ***ERROR IN PERSONA*** sebagaimana tersebut diatas, terlebih lagi SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dinyatakan hilang, tetapi Surat Keterangan Hilang Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tersebut belum ditindaklanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus penerbitan sertifikat yang baru untuk menggantikan sertifikat yang hilang tersebut.

Semuanya ini perlu pembuktian pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT SURAT KETERANGAN HILANG SAJA kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan a quo, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti laporan polisi tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat surat keterangan hilang saja yang belum ditindaklanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus seritifkat yang hilang

tersebut sampai dengan terbitnya sertifikat yang baru untuk menggantikan sertifikat yang hilang. Terlebih lagi pemilik sertipikat asli yang bernama JAMILAH tidak ikut serta sebagai PENGGUGAT dalam perkara ini, seharusnya JAMILAH yang sebagai PENGGUGAT nya, incasu menjadikan perkara aquo menjadi ***ERROR IN PERSONA.*** Sebagaimana dinyatakan dalam yurisprudensi sebagai berikut:

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977

"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT error in persona, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

6. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA)*

A. Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarka Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT ngakunya dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang**, dengan hanya membuatkan surat keterangan hilang pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tetapi bukti surat keterangan hilang itu **sampai saat ini belum ditindak lanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus penerbitan sertifikat baru untuk menggantikan sertifikat yang lama.** Perlu ditegaskan kembali bahwa berdasarkan Prosedur Operasional Standar Kepolisian Resort Kota Besar Semarang **Surat Keterangan Hilang TIDAK BERFUNGSI SEBAGAI PENGGANTI DOKUMEN YANG HILANG.**

Semuanya ini perlu pembuktian pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT SURAT KETERANGAN

HILANG SAJA, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti laporan polisi tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat surat keterangan hilang saja yang belum ditindaklanjuti oleh PENGGUGAT untuk mengurus penerbitan sertifikat pengganti sertifikat yang hilang. **JADI MASIH TERLALU PREMATUR dalam mengajukan gugatan PENGGUGAT a quo.**

Berdasarkan uraian tersebut, jadi apakah mungkin sudah sekitar 25 tahun lamanya PENGGUGAT baru menyadari kalau sertipikatnya hilang, hal tersebut sangat mengada ada ada, karena berarti hanya dengan dasar surat kehilangan polisi tanggal 13 Februari 2023 kepada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG PENGGUGAT mengajukan gugatan ini, padahal PENGGUGAT mengaku membeli tanah pada tahun 1998, tetapi membuat laporan polisi baru tahun 2023, berarti sudah 25 tahun baru lapor polisi yang tujuannya hanya untuk mengajukan gugatan ini, tanpa adanya bukti SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH. **JADI MASIH TERLALU PREMATUR PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan aquo.**

B. Bahwa yang menjadi objek gugatan milik TERGUGAT II INTERVENSI 5 dalam perkara aquo adalah SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE.

   Adapun asal-muasal/riwayat SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE adalah sebagai berikut:

   - Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 5 memperoleh SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) berdasarkan **Akta Jual Beli** No.

3662/2024 tanggal 31 Desember 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tuti Wardhany, S.H.

- Bahwa SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE, **berasal dari alih** media SHGB No. 8086/Meteseh tanggal 30 November 2022.
- Adapun PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) awalnya memperoleh SHGB No. 8086/Meteseh tanggal 30 November 2022 tersebut atas dasar **PEMISAHAN dari SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020**, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
- Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020.
- Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB, yaitu :**

  1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah

Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas

tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN

7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755 E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997.

12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

    Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997.

13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan

Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997.

14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
    Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997.
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999,** dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
    Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998.
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus **2001**, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
    Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh.

Berdasarkan uraian asal-muasal/riwayat tersebut, terbukti bahwa SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE adalah **berasal dari PEMISAHAN SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020** atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro dan SHGB No. 7784/Meteseh **berasal dari pemisahan** SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro dan berasal dari **SHGB No.**

2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dalam hal mana SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 tersebut merupakan hasil dari PENGGABUNGAN 16 (enam belas) SHGB (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**

Bahwa oleh karena itu sebelum mengajukan gugatan terhadap SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE, seharusnya **PENGGUGAT terlebih dahulu mengajukan gugatan** terhadap:

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro ;
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro ;
4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999**, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Ke 16 sertipikat tersebut diatas jauh lebih dahulu atau lebih tua dari pada sertipikat milik PENGGUGAT atau setidak-tidaknya terhadap **SHGB No.**

2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 seluas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro tidak diikutsertakan sebagai objek sengketa. Akan tetapi kenyataannya PENGGUGAT justru langsung mengajukan gugatan terhadap SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE, padahal sudah jelas-jelas objek sengketa adalah berasal dari **pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang seharusnya digugat terlebih dahulu yang asal muasalnya jauh lebih dahulu atau lebih tua (ic. 16 sertipikat diatas) daripada sertipikat milik PENGGUGAT**.

Bahwa dengan demikian, gugatan PENGGUGAT yang langsung mengajukan gugatan terhadap SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE **tanpa terlebih dahulu mengajukan gugatan terhadap**:

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999**, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Atau setidak-tidaknya terhadap **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001** dapat dikategorikan sebagai **gugatan yang masih PREMATUR**.

TERLEBIH LAGI PENGGUGAT SESUNGGUHNYA SEBELUM MENGAJUKAN GUGATAN *A QUO* TIDAK PERNAH MENEMPUH UPAYA ADMINISTRATIF, SEHINGGA MENYEBABKAN GUGATAN A *QUO* PREMATUR.

Bahwa di dalam gugatannya pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7, PENGGUGAT telah mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan PENGGUGAT baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 29 Juli 2025 berdasarkan Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025 tertanggal 25 Juli 2025. Bahwa kalaupun benar -*quod non*- PENGGUGAT baru mengetahui objek sengketa berdasarkan Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025 tertanggal 25 Juli 2025 tersebut, akan tetapi terhadap surat tersebut dan/atau terhadap objek sengketa yang baru diketahui berdasarkan surat tersebut, PENGGUGAT tidak pernah menempuh upaya administratif terlebih dahulu kepada TERGUGAT ataupun atasan TERGUGAT sebelum mengajukan gugatan *a quo*. PADAHAL gugatan sengketa Tata Usaha Negara **baru dapat diperiksa**, **diputus dan diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara apabila seluruh upaya administratif telah ditempuh** sebelumnya. Artinya, **Pengadilan Tata Usaha Negara baru berwenang** untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, apabila **sebelumnya sudah ditempuh upaya administratif** yang tersedia. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam ketentuan sebagai berikut :

1) **Pasal 48 ayat (1) dan (2) UU No. 5 Tahun 1986**, yang berbunyi :

"(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka

sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia.

(2) ***Pengadilan baru berwenang*** *memeriksa, memutus, dan menyelesai-kan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)* ***jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan***.*"*

2) **Pasal 76 ayat (3) UU No. 30 Tahun 2014**, yang berbunyi :

"Dalam hal warga masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh atasan Pejabat, warga masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan"

3) **Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018**, yang berbunyi:

*"**Pengadilan berwenang** menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan **setelah menempuh upaya administratif**"*

Bahwa adapun upaya administratif diajukan kepada Badan/Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menerbitkan/menetapkan objek Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan"

Bahwa upaya administratif itu sendiri terdiri atas **keberatan (administratif)** dan **banding (administratif)**. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :

a. keberatan; dan

b. banding"

Bahwa oleh karena PENGGUGAT terbukti tidak pernah menempuh upaya administratif baik itu keberatan administratif maupun banding administratif *incasu* **sebelum mengajukan gugatan aquo**, maka **beralasan hukum bagi Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard)***.

7. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL)*

Bahwa gugatan PENGGUGAT dalam perkara *aquo* mengalami kekaburan dan ketidakjelasan *(obscuur libel).* Adapun hal-hal yang menjadikan gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas, adalah sebagai berikut :

A. GUGATAN PENGGUGAT PADA HALAMAN 16 POINT 2 TENTANG GANTI KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL PENCAMPURADUKAN HUKUM ACARA, DIMANA PENGGUGAT MEMASUKAN TUNTUTAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MERUPAKAN RANAH DAN KOMPETENSI PERADILAN UMUM (PENGADILAN NEGERI) KE DALAM GUGATAN TATA USAHA NEGARA (KUMULASI GUGATAN DALAM PERADILAN YANG BERBEDA TIDAK DIBENARKAN, IN CASU MENJADIKAN GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa setelah dicermati **gugatan PENGGUGAT pada angka 2 halaman 16 ternyata menguraikan tentang kerugian materiil dan immateriil** yang didalam dalil tersebut PENGGUGAT menyatakan mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 43.925.000.000,- (Empat Puluh Tiga Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 80.000.000.000,- (Delapan Puluh Miliar Rupiah yang sudah memasuki ranah Peradilan Umum.

Bahwa terhadap dalil kerugian materiil dan immateriil tersebut, tentunya Peradilan Tata Usaha Negara **tidak berwenang** untuk mengadili dan memutus tuntutan ganti kerugian dalam jumlah sebagaimana didalilkan PENGGUGAT, karena Peradilan Tata Usaha Negara **hanya** berwenang mengadili sengketa keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara semata yang bersifat kongkrit, individual dan final,

bukan kerugian keperdataan yang bersifat kompensatoris. Artinya oleh karena PENGGUGAT meminta kerugian materil dan immaterial hal tersebut jelas menyangkut **absolut ranah perdata** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang diajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri.

Bahwa dengan demikian tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil sebagaimana diajukan PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga telah terjadi pencampuradukan hukum acara, dimana PENGGUGAT memasukan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum yang merupakan ranah dan kompetensi Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) ke dalam gugatan Tata Usaha Negara.

Bahwa pencampuradukan hukum acara tersebut mengakibatkan gugatan PENGGUGAT tidak termasuk dalam kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan PENGGUGAT tersebut menjadi kabur dan tidak jelas.

B. DALAM GUGATAN PENGGUGAT DALAM POSITA TIDAK MERUNUT SECARA RUNTUT URUTAN KRONOLOGIS ASAL USUL OBJEK SENGKETA, SEHINGGA MENGAKIBATKAN GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas karena dalam posita gugatan tidak menguraikan runtutan kronologis objek sengketa secara runtut sehingga kabur dan tidak jelas, dengan uraian yang menjadi objek gugatan milik TERGUGAT II INTERVENSI 5 dalam perkara a quo adalah SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE;

Adapun asal-muasal/riwayat SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE adalah sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 5 memperoleh SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh,

Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) **berdasarkan Akta Jual Beli** No. 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tuti Wardhany, S.H.

- Bahwa SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE, **berasal dari alih** media SHGB No. 8086/Meteseh tanggal 30 November 2022.
- Adapun PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) awalnya memperoleh SHGB No. 8086/Meteseh tanggal 30 November 2022 tersebut atas dasar **PEMISAHAN dari SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020**, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
- Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020.
- Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB, yaitu :**

  1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan

Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **199**1, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan

(HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN

7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
   Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.
8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
   Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755 E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
   Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997.

12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997.

13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997** tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor

Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997.

14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997.

15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999**, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998.

16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus **2001**, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

    Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh.

Berdasarkan uraian asal-muasal/riwayat tersebut, terbukti bahwa SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE adalah **berasal dari PEMISAHAN SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020** atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro dan SHGB No. 7784/Meteseh **berasal dari** pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro dan **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 tersebut merupakan hasil**

PENGGABUNGAN dari 16 (enam belas) SHGB (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa**.

Bahwa oleh karena itu sebelum mengajukan gugatan terhadap SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE, seharusnya **PENGGUGAT mengurai terlebih dahulu yang merupakan satu kesatuan dengan objek sengketa yang tidak terpisahkan dengan mengajukan gugatan** terhadap:

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro ;
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro ;
4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999**, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus **2001**, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Atau setidak-tidaknya mengajukan gugatan terhadap **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001** seluas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro. Akan tetapi kenyataannya PENGGUGAT justru langsung mengajukan gugatan terhadap SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM

HASTETIJANTI, SE, padahal sudah jelas-jelas objek sengketa adalah berasal dari **pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang seharusnya digugat terlebih dahulu dan merupakan satu kesatuan dari 16 sertipikat diatas juga harus dimasukan dalam posita**. Oleh karena tidak dimasukan dalam posita gugatan, MAKA gugatan PENGGUGAT tersebut **menjadi kabur dan tidak jelas.**

C. ANTARA POSITA GUGATAN YANG SATU DENGAN POSITA YANG LAIN SALING BERTENTANGAN MENGAKIBATKAN GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa gugatan PENGGUGAT mengandung kekaburan dan ketidakjelasan serta pertentangan dalil (*obscuur libel)*, khususnya mengenai **waktu pertama kali PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa** yang diklaim tumpang tindih dengan SHM No. 01932 milik PENGGUGAT.

Bahwa dalam posita gugatan pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7, PENGGUGAT telah menyatakan sebagai berikut:

> "*Bahwa Penggugat baru mengetahui secara pasti adanya tumpang tindih sertipikat pada tanggal 25 Juli 2025, yang kemudian diterima melalui surat tercatat pada tanggal 29 Juli 2025, yaitu surat kantor wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025"*

Bahwa akan tetapi dalam posita gugatan PENGGUGAT pada angka romawi V, butir 6 halaman 10, pada pokoknya telah menyatakan *Penggugat mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik Penggugat berdasarkan surat no : B/lP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024 yang diterbitkan oleh Tergugat yang menyebutkan dalam objek milik Penggugat terdapat hak atas tanah lain sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa diatas (Objek sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat))*.

Bahwa dari kedua dalil gugatan PENGGUGAT tersebut di atas, terlihat dengan jelas terdapat dalil yang secara nyata saling bertentangan, disatu sisi PENGGUGAT menyatakan baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 29 Juli 2025, namun disisi lain PENGGUGAT juga mengakui telah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 23 Desember 2024, *incasu* mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas karena tidak dapat dimengerti dan tidak dapat dipahami posita gugatan PENGGUGAT tersebut.

Bahwa ketidakjelasan dan pertentangan dalil gugatan PENGGUGAT tersebut mengakibatkan gugatan PENGGUGAT menjadi kabur, khususnya dalam menentukan *moment of knowing* (saat mengetahui objek sengketa), yang merupakan unsur esensial dalam perkara Tata Usaha Negara untuk menilai tenggang waktu pengajuan gugatan.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

D. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MENGURAIKAN ASAL USUL SHM No.01932 TANGGAL 24 MARET 1997 ATAS NAMA JAMILAH MENGAKIBATKAN GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarka Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dan **sampai saat ini sudah sekitar 27 tahun masih belum dibalik nama, dan tiba tiba pada tahun 2023 ngakunya dalam gugatan PENGGUGAT tersebut hilang**, jadi sekitar 25 tahun lamanya PENGGUGAT baru menyadari kalau sertipikatnya hilang, hal tersebut sangat mengada ada ada, karna berarti hanya dengan dasar surat kehilangan polisi tanggal 13 Februari 2023 PENGGUGAT mengajukan gugatan ini, padahal PENGGUGAT mengaku membeli tanah pada tahun 1998, tetapi membuat surat keterangan hilang di Kepolisian Resort Kota Besar

Semarang tahun 2023, berarti sudah 25 tahun baru membuat surat keterangan hilang yang tujuannya hanya untuk mengajukan gugatan ini. PADAHAL surat keterangan hilang pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG **TIDAK BERFUNGSI SEBAGAI PENGGANTI DOKUMEN YANG HILANG.**

Terlebih lagi dalam gugatan PENGGUGAT tidak menguraikan asal usul SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut, dari mana JAMILAH memperoleh tanah tersebut TIDAK DIJELASKAN dalam gugatan PENGGUGAT, incasu mengakibatkan asal usul kepemilikan tanah SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH menjadi KABUR DAN TIDAK JELAS.

Seharusnya dalam gugatan PENGGUGAT menguraikan asal usul terhadap SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH karena belum dibalik nama sampai sekarang, sehingga SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut menjadi kabur dan tidak jelas.

E. UPAYA BANDING ADMINISTRATIF YANG DITEMPUH PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI OBJEK.

Bahwa dalam posita gugatan pada angka romawi V, butir 6 halaman 10, PENGGUGAT telah menyatakan sebagai berikut:

> *"Bahwa pada tanggal 24 Juni 2025 Penggugat mengajukan Surat Keberatan kepada Tergugat atas diterbitkannya Objek Sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat) di atas Sertipikat Hak Milik No. 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, Luas ± 8785 M^2 atas nama Jamilah, tetapi Tergugat* ***tidak memberikan tanggapan atas surat tersebut****"*

Kemudian dalam posita gugatan pada angka romawi V, butir 7 halaman 11, PENGGUGAT telah menyatakan sebagai berikut:

> *"Bahwa pada tanggal 15 Juli 2025 Penggugat mengajukan Banding Administratif kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah"*

Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya tersebut mendalilkan telah mengajukan banding administratif kepada atasan TERGUGAT yaitu Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah, akan tetapi PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas dan tegas keputusan apa yang menjadi objek banding administratif tersebut. Sedangkan TERGUGAT sendiri tidak pernah memberikan keputusan atas upaya keberatan administratif yang dilakukan PENGGUGAT. Sehingga secara hukum tidak terdapat keputusan yang dapat dijadikan objek banding administratif sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 78 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyatakan:

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

Bahwa Pasal 78 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 tersebut secara jelas mensyaratkan bahwa **banding administratif hanya dapat diajukan apabila telah terdapat keputusan atas upaya keberatan**.

Bahwa dengan demikian, dalil PENGGUGAT yang menyatakan telah menempuh banding administratif menjadi tidak jelas, kabur, dan tidak berdasar hukum, karena banding administratif diajukan terhadap sesuatu yang secara yuridis tidak pernah ada.

Oleh karenanya gugatan PENGGUGAT telah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

F. URAIAN POSITA GUGATAN TIDAK DAPAT DIMENGERTI KARENA URAIAN LATAR BELAKANG KRONOLOGIS PERKARA YANG DIANGGAP MERUGIKAN PENGGUGAT TIDAK DIURAIKAN SECARA RUNTUT, SISTEMATIS DAN TIDAK JELAS ALUR CERITANYA.

Bahwa posita gugatan yang diuraikan oleh PENGGUGAT sangat sulit untuk dimengerti karena uraian dari kronologis terjadinya peristiwa

yang dianggap merugikan PENGGUGAT juga tidak diceritakan secara jelas, runut dan sistematis dan tidak jelas alur cerita kronologisnya.

Bahwa kondisi gugatan PENGGUGAT yang demikian tersebut, jelas akan menimbulkan kesulitan bagi siapapun yang membacanya untuk memahami sesungguhnya alur cerita seperti apa yang didalilkan oleh PENGGUGAT di dalam gugatan *aquo*? dimana hubungan hukum PENGGUGAT dengan objek sengketa? dimana hubungan hukum PENGGUGAT dengan TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI 5? apa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI 5 yang dianggap merugikan PENGGUGAT?

Bahwa adanya ketidakjelasan mengenai hal-hal tersebut di atas, secara nyata-nyata telah menjadikan gugatan PENGGUGAT tidak menentu arah yang akhirnya mengakibatkan kekaburan dalam gugatan PENGGUGAT tersebut, sehingga timbul pertanyaan bagi TERGUGAT II INTERVENSI 5 **sebenarnya apa yang ingin dicapai oleh PENGGUGAT ketika mengajukan gugatan ini ?**

Seharusnya, dalam menyusun suatu posita gugatan itu harus jelas ceritanya, sistematis, runut dan mudah dimengerti, menjelaskan posisi PENGGUGAT dan TERGUGAT, kemudian menjelaskan mengenai dasar objek sengketa secara jelas dan mudah dimengerti, lalu menjelaskan perbuatan apa yang dilakukan TERGUGAT dan perbuatan apa yang merugikan. Sehingga tidak mengakibatkan kekaburan dalam gugatan PENGGUGAT. Hal tersebut sebagaimana telah disinggung dalam doktrin hukum Mantan Hakim Agung Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek"*, Mandar Madju, Bandung 1997, halaman 17, yang menyatakan:

> *"Suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas"*

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

8. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERMATERAI SEHINGGA MELANGGAR UNDANG-UNDANG NO. 10 TAHUN 2020 TENTANG BEA MATERAI**

Bahwa gugatan yang diajukan adalah merupakan sebuah dokumen tertulis yang berisi tuntutan hak-hak keperdataan yang memiliki nilai ekonomis didalamnya, oleh karenanya **gugatan *a quo* dikategorikan sebagai sebuah dokumen yang wajib dikenakan bea materai di dalam pengajuannya sehingga harus dibubuhi Materai.** Hal tersebut sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) hurus a Undang-Undang No. 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai, yang berbunyi:

"(1) Bea Materai dikenakan atas :

*a. Dokumen yang dibuat sebagai alat untuk **menerangkan mengenai suatu kejadian yang bersifat perdata**"*

Bahwa akan tetapi faktanya, dalam gugatan ini ternyata PENGGUGAT tidak membubuhi gugatannya dengan Materai pada bagian halaman terakhir. **Padahal seharusnya suatu gugatan yang berisi tuntutan hak yang memiliki nilai ekonomis wajib dibubuhi Materai**. Hal ini sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf a UU tentang Bea Materai tersebut di atas.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT tidak dibubuhi Materai, dengan demikian secara nyata-nyata gugatan aquo telah melanggar ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf a UU No. 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai. Dari dan oleh karenanya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Bahwa berdasarkan eksepsi-eksepsi :

1. **GUGATAN PENGGUGAT MASUK DALAM KOMPETENSI ABSOLUT PERADILAN UMUM (PENGADILAN NEGERI)**
2. **GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA (*EXCEPTIO TEMPORIS)***

3. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING.**
4. **GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK.**
5. **GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*.**
6. **GUGATAN PENGGUGAT MASIH PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA)***
7. **GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL)***
8. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERMATERAI SEHINGGA MELANGGAR UNDANG-UNDANG NO. 10 TAHUN 2020 TENTANG BEA MATERAI**

Maka eksepsi-eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI 5 tersebut adalah tepat dan beralasan menurut hukum, oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut materi gugatan PENGGUGAT, dan selanjutnya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard).*

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan pada bagian dalam Eksepsi mohon agar dimasukkan pada bagian dalam Pokok Perkara sebagai satu kesatuan yang integral dan tidak dapat dipisahkan (*mutatis mutandis*);
2. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 5 **menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT**, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT II INTERVENSI 5.
3. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 5 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada angka III butir 1 s/d butir 4 halaman 6, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

   "PENGGUGAT adalah pemegang sah SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997, Gambar Situasi No. 02516/1996, luas 8.785 M^2 atas nama Jamilah yang telah dibeli PENGGUGAT berdasarkan AJB No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dibuat dihadapan Titi Ananingsih Soegiarto, S.H. yang tumpang tindih dengan Objek Sengketa perkara a quo"

"PENGGUGAT merasa dirugikan atas terbitnya objek sengketa 1 s/d 24 di atas SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997 milik PENGGUGAT oleh TERGUGAT, sehingga PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan maupun mengambil hasil dari tanah milik PENGGUGAT"

"PENGGUGAT tidak pernah menjual, menggadaikan atau mengalihkan dalam bentuk apapun kepada orang lain atas tanah SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah yang telah dibeli PENGGUGAT"

Bahwa dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tersebut di atas sama sekali tidak berdasar hukum, dengan alasan:

A. TANAH OBJEK SENGKETA *A QUO* (SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE) ADALAH MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 5.

Bahwa SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE diterbitkan oleh TERGUGAT sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (*due process of law*).

Dalam hal mana asal-usul/riwayat kepemilikan TERGUGAT II INTERVENSI 5 atas tanah SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE yang diperoleh secara sah dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (*due process of law*), yaitu sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 5 memperoleh SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) **berdasarkan Akta Jual Beli** No. 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tuti Wardhany, S.H.
- Bahwa SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE, **berasal dari alih media** SHGB No. 8086/Meteseh tanggal 30 November 2022.

- Adapun PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) awalnya memperoleh SHGB No. 8086/Meteseh tanggal 30 November 2022 tersebut atas dasar **PEMISAHAN dari SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020**, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
- Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 **berasal dari pemberian hak (pemisahan) atas tanah negara** bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020.
- Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB, yaitu :**
  1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna

Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN

7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755 E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi

Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997.

12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

    Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997.

13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997.

14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997.

15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999**, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998.

16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus **2001**, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

    Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh.

Bahwa berdasarkan riwayat kepemilikan tanah di atas, dapat dipastikan dengan jelas bahwa SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE diterbitkan dengan asal muasal tanah yang jelas. Oleh karenanya terbukti kalau TERGUGAT II INTERVENSI 5 adalah **satu-satunya pemilikan yang sah atas tanah *aquo*** dengan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE yang diperoleh secara sah dan sesuai dengan prosedur hukum *(due process of law)*.

Bahwa oleh karena penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE telah sesuai dengan prosedur hukum, maka PENGGUGAT tidak beralasan mendalilkan mengalami kerugian sebagai akibat diterbitkannya SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE, karena SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE merupakan Keputusan Tata Usaha Negera yang diterbitkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

B. SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE DIPEROLEH TERGUGAT II INTERVENSI 5 DARI PT. BUKITSEMARANG JAYAMETRO (TERGUGAT II INTERVENSI6) BERDASARKAN Akta Jual Beli No. 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024 YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT Tuti Wardhany, S.H.

Bahwa oleh karenanya perolehan TERGUGAT II INTERVENSI 5 atas tanah SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE telah **sah dan sesuai prosedur hukum *(due process of law)*** karena telah sesuai dengan ketentuan:

1) Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

   "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"

2) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 544 K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961, setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setidak-tidaknya, dihadapan kepala desa yang bersangkutan"

3) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"*Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli"*

Adapun Akta Jual Beli No. 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H. tersebut adalah merupakan **AKTA OTENTIK yang memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan :

1) Pasal 1 angka 4 PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi:

"Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satua Rumah Susun"

2) Pasal 165 H.I.R., yang berbunyi:

"Akte otentik, yaitu suatu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak dari padanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut di dalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahaja; tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubung dengan pokok dalam akte itu"

3) Pasal 1868 KUHPerdata, yang berbunyi:

"Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat"

4) Pasal 1870 KUHPerdata, yang berbunyi:

"Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, ***suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya****"*

5) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 937 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972, yang kaidah hukumnya berbunyi:

"Suatu Akte Perjanjian Jual Beli yang dilaksanakan dihadapan seorang Pejabat Pembuatan Akte Tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961 ***dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna****"*

C. TERGUGAT II INTERVENSI 5 ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG HARUS MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM ATAS TANAH OBJEK *A QUO* (SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE)

Bahwa sebagaimana diuraikan di atas, oleh karena perolehan TERGUGAT II INTERVENSI 5 atas tanah SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE berdasarkan Akta Jual Beli No. 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H. adalah telah sah dan sesuai prosedur hukum *(due process of law)*, maka **TERGUGAT II INTERVENSI 5 harus dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik.**

Adapun yang dimaksud dengan pembeli beritikad baik berdasarkan **SEMA No. 4 Tahun 2016** (bagian huruf B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum, butir 4), adalah sebagai berikut:

"4. ***Mengenai pengertian pembeli beriktikad baik*** *sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata*

tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut :

a. ***Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan*** *yaitu :*
   - *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;*
   - ***Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997*** *atau;*
   - *Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :*
     - *dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);*
     - *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*
   - *Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;*

b. *Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :*
   - *Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;*
   - *Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;*

- *Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;*
- *Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat"*

Bahwa oleh karena TERGUGAT II INTERVENSI 5 dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik, maka **TERGUGAT II INTERVENSI 5 harus mendapat perlindungan hukum** atas tanah SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE. Hal ini sesuai dengan ketentuan:

1) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual-beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah"

2) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi"

3) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum"

D. SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 5 ADALAH BUKTI KEPEMILIKAN YANG SAH DAN PALING KUAT

Bahwa SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE merupakan **bukti kepemilikan yang sah dan terkuat**. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan

data yuridis yang termuat di dalamnya*, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"*

Dimana ketentuan tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 735 K/Sip/1970 tanggal 19 Februari 1972, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 adalah merupakan : akta autentik dan tanda Bukti Hak yang dimaksud dalam Pasal 19 UU Pokok Agraria Tahun 1960, kecuali apabila ada Putusan Hakim yang membuktikan lain"

Bahwa dengan demikian, pendaftaran objek tanah *aquo* menjadi SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE tersebut **telah menjamin kepastian hukum dari Pemerintah bagi TERGUGAT II INTERVENSI 5 atas kepemilikan objek tanah *aquo***. Hal tersebut sesuai Pasal 19 (1) UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi :

"untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah"

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tersebut tidak berdasar hukum sehingga harus di tolak.

4. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 5 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV butir 1 dan butir 5 halaman 7 serta butir 12 dan butir 14 halaman 9, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

"Penggugat adalah pemilik hak atas tanah yang sah berdasarkan SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997, Gambar Situasi No. 02516/1996 luas 8.785 M^2.

"Objek sengketa aquo (KTUN) tidak pernah diberitahukan kepada PENGGUGAT, tidak ada surat pemberitahuan, tembusan atau pengumuman kepada pihak yang berkepentingan"

"Penerbitan 24 objek sengketa yang tumpang tindih dengan SHM mlik PENGGUGAT adalah cacat prosedur dan kewenagan, karena dilakukan tanpa penelitian riwayat tanah, pemeriksaan lapangan yang memadai serta pemberitahuan kepada PENGGUGAT sebagai pemilik SHM yang sah"

"Penerbitan 24 objek sengketa di atas tanah SHM milik Penggugat telah menciptakan dualisme kepemilikan, menghilangkan kepastian hukum bagi PENGGUGAT, menimbulkan sengketa fisik dan administratif serta menurunkan nilai ekonomi tanah dan peluang pemanfaatannya"

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak benar dan mengada-ada belaka** karena penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE yang dilakukan oleh TERGUGAT telah sesuai dengan prosedur hukum yang benar, dengan uraian sebagai berikut:

A. SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE diterbitkan oleh Badan/Pejabat yang berwenang

Bahwa SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE (TERGUGAT II INTERVENSI 5) diterbitkan dan ditandatangani oleh TERGUGAT sesuai dengan kewenangannya berdasarkan Pasal 17 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN No. 5 Tahun 2025, yang berbunyi:

"*Dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, Buku Tanah dan Sertipikat ditandatangani oleh kepala Kantor Pertanahan*"

B. Penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE telah sesuai prosedur hukum (*due process of law).*

1) **Terkait proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE**

Bahwa SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE dalam proses penerbitannya sudah melalui tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi:

- Penetapan batas bidang tanah;
- Pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
- Pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah; dan
- Pembuatan surat ukur.

Bahwa hal tersebut di atas terbukti dengan adanya/terbitnya surat ukur yang terdapat didalam sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI 5.

Bahwa kemudian, didalam surat ukur itu sendiri jelas telah menyebutkan bahwa tanda-tanda batas tanah objek *aquo* adalah berupa patok-patok beton yang berdiri diatas tanah objek aquo dan telah sesuai dengan Pasal 21 Jo. Pasal 22 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan adanya surat ukur, jelas telah membuktikan bahwa proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur sudah dilaksanakan sesuai ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 14, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 22 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 35 ayat (1), Pasal 80 dan Pasal 81 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan penetapan batas,

pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE (TERGUGAT II INTERVENSI 5) sama sekali tidak berdasar.

2) **Terkait proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE**

Bahwa SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE **berasal dari alih media** SHGB No. 8086/Meteseh tanggal 30 November 2022. Kemudian SHGB No. 8086/Meteseh tanggal 30 November 2022 **merupakan pemecahan/pemisahan dari** SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro. Dan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 **berasal dari pemecahan/pemisahan** SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Bahwa adapun TERGUGAT II INTERVENSI 5 memperoleh SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE adalah **berasal dari jual beli** antara TERGUGAT II INTERVENSI 5 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTEVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

Bahwa dengan adanya SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta **Akta Jual Beli No. 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H**, yang merupakan bagian dari warkah penerbitan

SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE hal tersebut telah membuktikan bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa telah melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis serta pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85 dan Pasal 87 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahan proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE sama sekali tidak berdasar.

3) **Terkait proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE**

Bahwa setelah proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur dilaksanakan dengan hasil berupa data fisik (Peta Bidang, Surat Ukur) dan kemudian proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis dilaksanakan diantaranya terhadap SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta Akta Jual Beli No. 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H yang menjadi dasar penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE selanjutnya TERGUGAT menerbitkan objek sengketa a quo (SHGB NIB

11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE).

Bahwa oleh karenanya proses pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE telah sesuai dengan ketentuan:

- Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 88 dan Pasal 91 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE sama sekali tidak berdasar.

C. Penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE TIDAK CACAT SUBSTANSI

Bahwa oleh karena data fisik dan data yuridis yang terdapat di SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE adalah sesuai, baik itu dari segi subjek, objek, luas sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dipastikan bahwa SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE TIDAK bertentangan dengan Pasal 14, Pasal 18 ayat (3), Pasal 31 ayat (1) dan (2), Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 24 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, maka proses/tahapan sebelum dan sesudah TERGUGAT menerbitkan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE telah ditempuh seluruhnya sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

5. Bahwa didalam gugatan PENGGUGAT pada angka romawi V, butir 2 s/d butir 4 halaman 10 pada pokoknya telah menyatakan :

"Pada tanggal 13 Februari 2023 PENGGUGAT telah melaporkan ke Polrestabes Semarang atas kehilangan SHM No. 01932 milik

PENGGUGAT dengan bukti tanda lapor No. SKTL/435/II/2023/Res Tbs/ Smg/Polda Jateng untuk dipergunakan sebagai dasar penerbitan sertipikat baru"

"Pada tanggal 1 Oktober 2024 PENGGUGAT mengajukan permohonan pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah pada Tergugat untuk menerbitkan SHM No. 01932 yang baru"

"Pada tanggal 18 Oktober 2024 Penggugat menerima Berita Acara Pengukuran atas tanah SHM No. 01932 yang berisi bahwa setelah dilakukan pengukuran dan pengolahan data hasil ukur bidang tanah sesuai dengan penunjukan pemohon bidang tanah terindikasi tumpang tindih"

Majelis Hakim Yang Mulia, PENGGUGAT didalam gugatannya telah mendalilkan bahwa pada tanggal 1 Oktober 2024 PENGGUGAT telah melakukan pengukuran bidang tanah miliknya berdasarkan SHM No. 01932 untuk menerbitkan sertipikat yang baru (sertipikat pengganti), karena sertipikat yang lama telah hilang.

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut justru menimbulkan pertanyaan besar: apakah benar lokasi bidang tanah yang dimohon pengukuran oleh PENGGUGAT untuk menerbitkan sertipikat pengganti tersebut adalah benar lokasi objek tanah SHM No. 01932 ???

Bahwa sejak SHM No. 01932 atas nama Jamilah diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997 dan dialihkan kepada PENGGUGAT pada tahun 1998 berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998, PENGGUGAT **tidak pernah melakukan penguasaan fisik, pemanfaatan, penggunaan, penataan batas, ataupun permohonan pelayanan pertanahan apapun** terhadap SHM No. 01932 atas nama Jamilah tersebut selama ± 26 (dua puluh enam) tahun.

Bahwa sikap pasif PENGGUGAT selama kurun waktu ± 26 (dua puluh enam) tahun tersebut menyebabkan PENGGUGAT **tidak mengetahui secara pasti letak, batas, dan luas bidang tanah SHM No. 01932**, sehingga PENGGUGAT sendiri tidak dapat memastikan bahwa bidang

tanah yang diukur pada tahun 2024 adalah objek yang sama dengan SHM No. 01932.

Bahwa tanah yang **tidak dimanfaatkan, tidak dikuasai secara fisik, dan tidak dipelihara** sebagaimana dilakukan oleh PENGGUGAT termasuk dalam kategori **tanah terlantar** sebagaimana dimaksud dalam:

a. Pasal 6 UU No. 5 Tahun 1960 tentan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berbunyi:

   "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial"

b. Pasal 27 huruf a UU No. 5 Tahun 1960 tentan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berbunyi:

   "Hak milik hapus bila:

   a. tanahnya jatuh kepada Negara:

   1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;

   2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;

   *3. **karena ditelantarkan**;*

   4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2)"

c. Pasal 5 ayat (1) PP No. 20 Tahun 2021, tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Terlantar, berbunyi:

   *"**Tanah yang telah terdaftar** atau belum terdaftar yang sengaja **tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara, menjadi objek penertiban Tanah Telantar.**"*

d. Pasal 10 ayat (2) Permen ATR/Kepala BPN No. 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan Dan Tanah Terlantar, berbunyi:

   *"**Tanah hak milik** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a **menjadi objek Penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara** sehingga dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak dan menjadi wilayah perkampungan"*

Bahwa konsekuensi dari penelantaraan tanah salah satunya adalah **ketidakpastian letak objek**, sehingga kesalahan identifikasi objek pada saat permohonan pengukuran menjadi sangat mungkin terjadi. Oleh karenanya, temuan indikasi tumpang tindih pada tahun 2024 **lebih disebabkan oleh salah penunjukan lokasi oleh PENGGUGAT**, bukan karena cacat administrasi pada SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE.

Bahwa PENGGUGAT mengklaim seolah-olah tumpang tindih baru terjadi ketika dilakukan pengukuran pada Oktober 2024. Padahal, jika benar lokasi objek SHM No. 01932 berada di atas SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE, **maka seharusnya indikasi tumpang tindih sudah muncul sejak tahun 2001, 2020 dan 2022, dengan uraian sebagai berikut**:

a. **Sejak tahun 2001**, ketika PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) melakukan penggabungan 16 (enam belas) HGB yaitu HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 6, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 666, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061 dan HGB No. 2317 menjadi HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro.
b. **Sejak tahun 2020**, ketika PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) melakukan pemecahan/pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

c. **Sejak tahun 2022**, ketika PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) melakukan pemecahan/pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 09/05/2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

d. **Sejak tahun 2022**, ketika PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) melakukan pemecahan/pemisahan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro menjadi 20 (dua puluh) bidang (HGB No. 8079 s/d HGB No. 8098/Meteseh).

Bahwa seluruh proses pemecahan/pemisahan tersebut **telah melalui prosedur hukum yang benar** yaitu salah satunya adalah melakukan penetapan batas dan pengukuran kembali. Hal ini sesuai dengan Pasal 42 ayat (1) Jo. Pasal 134 ayat (2) Permen Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Pasal 42 ayat (1), menyatakan:

"Apabila terjadi penggabungan, pemisahan atau pemecahan bidang-bidang tanah yang telah terdaftar, maka dilakukan penetapan batas dan pengukuran kembali."

Pasal 134 ayat (2), menyatakan:

"Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah yang dipisahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pengukuran."

Bahwa apabila benar terdapat objek SHM No. 01932 di atas lokasi yang sama (SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE), maka sejak tahun 2001, 2020 atau 2022 sudah seharusnya terdeteksi adanya tumpang tindih, karena prosedur

penerbitan sertipikat tersebut **tidak mungkin dilakukan tanpa pemeriksaan lapangan** oleh petugas ukur. Namun faktanya, penerbitan:

a. SHGB No. 2318/Meteseh pada tahun 2001;
b. SHGB No. 7784/Meteseh pada tahun 2020;
c. SHGB No. 08026/Meteseh pada tahun 2022; dan
d. 20 (dua puluh) bidang SHGB No. 8079 s/d 8098 pada tahun 2022

Seluruhnya berjalan dengan lancar, tanpa ada keberatan dari pihak manapun termasuk PENGGUGAT dan diterbitkan tanpa catatan tumpang tindih. Fakta tersebut merupakan bukti kuat bahwa antara SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE dengan SHM No. 01932 milik PENGGUGAT **tidak** terdapat tumpang tindih.

Bahwa dengan demikian, klaim tumpang tindih yang didalilkan PENGGUGAT tidak rasional karena tidak didukung dengan penguasaan fisik dan kepastian lokasi objek SHM No. 01932, justru muncul akibat kesalahan penunjukan lokasi oleh PENGGUGAT sendiri.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka dalil PENGGUGAT mengenai adanya tumpang tindih tersebut adalah tidak berdasar, inkontituosional, dan harus ditolak.

6. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 5 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada huruf B, angka romawi I, butir 1 halaman 11 sampai butir 5 halaman 13, yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

   "Tindakan TERGUGAT yang menerbitkan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, yaitu:

   - *Pasal 18 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:*

     Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan

- *Pasal 31 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:*
  - *(1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fiik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1)*
  - *(2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat(1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.*
- *Pasal 45 huruf (a) PP No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:*

  Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak jik salah satu syarat tidak dipenuhi
- *Pasal 24 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:*
  - *(1) Pengukuran bidang tanah dilaksanakan dengan cara terrestrial, fotogrametrik, atau metoda lainnya.*
  - *(2) Prinsip dasar pengukuran bidang tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan.*

Sehingga penerbitan objek sengketa yang didalamnya terdapat tanah milik Penggugat harus dibatalkan"

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak berdasar dan mengada-ada belaka sehingga harus ditolak**, dengan alasan sebagai berikut:

A. SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE diterbitkan oleh Badan/Pejabat yang berwenang

Bahwa SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE (TERGUGAT II INTERVENSI 5) diterbitkan dan ditandatangani oleh TERGUGAT sesuai dengan kewenangannya berdasarkan Pasal 17 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN No. 5 Tahun 2025, yang berbunyi:

"*Dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, Buku Tanah dan Sertipikat ditandatangani oleh kepala Kantor Pertanahan*"

B. Penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE telah sesuai prosedur hukum (*due process of law)*

1) **Terkait proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE**

Bahwa SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE dalam proses penerbitannya sudah melalui tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi:

- Penetapan batas bidang tanah;
- Pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
- Pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah; dan
- Pembuatan surat ukur.

Bahwa hal tersebut di atas terbukti dengan adanya/terbitnya surat ukur yang terdapat didalam sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI 5.

Bahwa kemudian, didalam surat ukur itu sendiri jelas telah menyebutkan bahwa tanda-tanda batas tanah objek *aquo* adalah berupa patok-patok beton yang berdiri diatas tanah objek aquo dan telah sesuai dengan Pasal 21 Jo. Pasal 22 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan adanya surat ukur, jelas telah membuktikan bahwa proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur sudah dilaksanakan sesuai ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 14, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 22 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 35 ayat (1), Pasal 80 dan Pasal 81 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE (TERGUGAT II INTERVENSI 5) sama sekali tidak berdasar.

2) **Terkait proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE**

Bahwa SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE berasal dari alih media SHGB No. 8086/Meteseh tanggal 30 November 2022. Kemudian SHGB No. 8086/Meteseh tanggal 30 November 2022 merupakan pemecahan/pemisahan dari SHGB No. 07784/Meteseh tanggal

25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro. Dan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 berasal dari pemecahan/pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Bahwa adapun TERGUGAT II INTERVENSI 5 memperoleh SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE adalah berasal dari jual beli antara TERGUGAT II INTERVENSI 5 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTEVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

Bahwa dengan adanya SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta **Akta Jual Beli No. 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H**, yang merupakan bagian dari warkah penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE hal tersebut telah membuktikan bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa telah melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis serta pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85 dan Pasal 87 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahan proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54

M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE sama sekali tidak berdasar.

3) **Terkait proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE**

Bahwa setelah proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur dilaksanakan dengan hasil berupa data fisik (Peta Bidang, Surat Ukur) dan kemudian proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis dilaksanakan diantaranya terhadap SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta Akta Jual Beli No. 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H yang menjadi dasar penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE selanjutnya TERGUGAT menerbitkan objek sengketa a quo (SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE).

Bahwa oleh karenanya proses pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE telah sesuai dengan ketentuan:

- Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 88 dan Pasal 91 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2,

tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE sama sekali tidak berdasar.

C. Penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE TIDAK CACAT SUBSTANSI

Bahwa oleh karena data fisik dan data yuridis yang terdapat di SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE adalah sesuai, baik itu dari segi subjek, objek, luas sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dipastikan bahwa SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE TIDAK bertentangan dengan Pasal 14, Pasal 18 ayat (3), Pasal 31 ayat (1) dan (2), Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 24 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, pendaftaran objek tanah *aquo* menjadi SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE adalah demi untuk **menjamin kepastian hukum dari Pemerintah bagi TERGUGAT II INTERVENSI 5 atas kepemilikan objek tanah *aquo***. Hal tersebut sesuai Pasal 19 (1) UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA, yang berbunyi :

"untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah"

Dan Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

"Pendaftaran tanah bertujuan:

a. *untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;*
b. *untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan*

hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

c. *untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan"*

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka **dalil gugatan PENGGUGAT pada butir ini tidak berdasar dan harus di tolak**.

7. Bahwa adapun Letak Tanah SHM MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 5 Beda Lokasi Atau Beda Letak Dengan Sertipikat Milik PENGGUGAT, karena didalam gugatannya telah mendalilkan pada tanggal 1 Oktober 2024 PENGGUGAT telah melakukan pengukuran bidang tanah miliknya berdasarkan SHM No. 01932 untuk menerbitkan sertipikat yang baru (sertipikat pengganti), karena sertipikat yang lama telah hilang. **PADAHAL** surat keterangan hilang pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tersebut **TIDAK BERFUNGSI SEBAGAI PENGGANTI DOKUMEN YANG HILANG.**
8. Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut justru menimbulkan pertanyaan besar: apakah benar lokasi bidang tanah yang dimohon pengukuran oleh PENGGUGAT untuk menerbitkan sertipikat pengganti tersebut adalah benar lokasi objek tanah SHM No. 01932 atau tidak ???
9. Bahwa sejak SHM No. 01932 atas nama Jamilah diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997 dan dialihkan kepada PENGGUGAT pada tahun 1998 berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998, PENGGUGAT **tidak pernah melakukan penguasaan fisik, pemanfaatan, penggunaan, penataan batas, ataupun permohonan pelayanan pertanahan apapun dan tidak pernah balik nama atas** SHM No. 01932 atas nama Jamilah tersebut selama ± 26 (dua puluh enam) tahun.
10. Bahwa sikap pasif PENGGUGAT selama kurun waktu ± 26 (dua puluh enam) tahun tersebut menyebabkan PENGGUGAT **tidak mengetahui secara pasti letak, batas, dan luas bidang tanah SHM No. 01932**, sehingga PENGGUGAT sendiri tidak dapat memastikan bahwa bidang tanah yang diukur pada tahun 2024 adalah objek yang sama dengan SHM

No. 01932, sehingga PENGGUGAT baru berasumsi tanahnya tumpang tindih. **Padahal tanah milik PENGGUGAT ditempat yang berbeda**.

11. Bahwa konsekuensi dari penelantaraan tanah salah satunya adalah **ketidakpastian letak objek**, sehingga kesalahan identifikasi objek pada saat permohonan pengukuran menjadi sangat mungkin terjadi. Oleh karenanya, temuan indikasi tumpang tindih pada tahun 2024 **LEBIH DISEBABKAN OLEH SALAH PENUNJUKAN LOKASI oleh PENGGUGAT**.
12. Bahwa PENGGUGAT mengklaim seolah-olah tumpang tindih baru terjadi ketika dilakukan pengukuran pada Oktober 2024. Padahal, jika benar lokasi objek SHM No. 01932 berada di atas bidang tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI 5, **maka seharusnya indikasi tumpang tindih sudah muncul sejak tahun 2001, 2020 dan 2022, dengan uraian sebagai berikut:**
    a. **Sejak tahun 2001**, ketika TERGUGAT II INTERVENSI 6 melakukan penggabungan 16 (enam belas) HGB yaitu HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 6, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 666, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061 dan HGB No. 2317 menjadi HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro;
    b. **Sejak tahun 2020**, ketika TERGUGAT II INTERVENSI 6 melakukan pemecahan/pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 7784/ Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.
    c. **Sejak tahun 2022**, ketika TERGUGAT II INTERVENSI 6 melakukan pemecahan/ pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10

September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 08026/Meteseh tanggal 23 Mei 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 09/05/2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

d. **Sejak tahun 2022**, ketika TERGUGAT II INTERVENSI 6 melakukan pemecahan/ pemisahan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro menjadi 20 (dua puluh) bidang HGB, dimana salah satu HGB yang dipisahkan yaitu HGB No. 8086/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03644/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro, saat ini telah beralih kepada RR Aroem Hastetijanti, S.E (TERGUGAT II INTERVENSI 5) berdasarkan Akta Jual Beli No. 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H., dan telah dilakukan proses balik nama oleh TERGUGAT II INTERVENSI 5 menjadi SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE.

13. Berdasarkan uraian tersebut, karena PENGGUGAT tidak mengetahui letak tanah miliknya karena sudah lama diterlantarkan, hal ini membuktikan bahwa objek sengketa **TIDAK TUMPANG TINDIH** dengan sertipikat milik PENGGUGAT, tetapi PENGGUGAT yang salah melakukan penunjukan terhadap tanah tersebut, menjadikan tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 ditunjuk oleh PENGGUGAT, **PADAHAL LETAK TANAH YANG BERBEDA**.

    Sebagaimana ditegaskan oleh Asas Hukum Nemo Dat Quod Non Habet yang menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengklaim hak yang melebihi apa yang telah dimilikinya. Jika Sertifikat TERGUGAT II

INTERVENSI 6 berada di Lokasi yang berbeda, maka sertifikat TERGUGAT II INTERVENSI 6 dapat dinyatakan tidak tumpang tindih.

14. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 5 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi II, butir 1 halaman 13 s/d halaman 16, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

"Selain melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, penerbitan objek sengketa juga telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik, yaitu:

*1) **Asas Kepastian Hukum**, dimana TERGUGAT seharusnya sebelum menerbitkan objek sengketa terlebih dahulu meneliti persyaratan administratif dan substantif, salah satunya pengukuran dan pemetaan. Akan tetapi kenyataannya TERGUGAT tidak melakukan penelitian dan pengukuran, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum atas status kepemilikan tanah milik Penggugat.*

*2) **Asas Kecermatan dan Profesionalitas**, penerbitan objek sengketa oleh TERGUGAT dilakukan tanpa kecermatan dan penelitian mendalam, padahal objek tersebut merupakan bagian dari SHM No 01932 tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah. Oleh karena itu, tindakan Tergugat bertentangan dengan asas kecermatan dan asas profesionalitas.*

Oleh karena penerbitan objek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka patut untuk dinyatakan batal atau tidak sah"

Bahwa **penolakan** tersebut dikarenakan dalil gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak berdasar dan harus ditolak**, dengan alasan sebagai berikut:

A. SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE DITERBITKAN OLEH TERGUGAT TELAH SESUAI DENGAN ASAS KEPASTIAN HUKUM

Bahwa penerbitan objek sengketa (SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE) oleh TERGUGAT telah meliputi tahapan pengumpulan dan pemeriksaan data fisik dan data yuridis sebagai berikut:

1) **Terkait proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE**

   Bahwa SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE dalam proses penerbitannya sudah melalui tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi:

   - Penetapan batas bidang tanah;
   - Pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
   - Pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah; dan
   - Pembuatan surat ukur.

   Bahwa hal tersebut di atas terbukti dengan adanya/terbitnya surat ukur yang terdapat didalam sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI 5.

   Bahwa kemudian, didalam surat ukur itu sendiri jelas telah menyebutkan bahwa tanda-tanda batas tanah objek *aquo* adalah berupa patok-patok beton yang berdiri diatas tanah objek aquo dan telah sesuai dengan Pasal 21 Jo. Pasal 22 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

   Bahwa dengan adanya Surat Ukur, jelas telah membuktikan bahwa proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur sudah dilaksanakan sesuai ketentuan sebagai berikut:

   - Pasal 14, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 22 PP No. 24 Tahun 1997.

- Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 35 ayat (1), Pasal 80 dan Pasal 81 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

2) **Terkait proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE**

Bahwa SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE berasal dari alih media SHGB No. 8086/Meteseh tanggal 30 November 2022. Kemudian SHGB No. 8086/Meteseh tanggal 30 November 2022 merupakan pemecahan/pemisahan dari SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro. Dan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 berasal dari pemecahan/pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Bahwa adapun TERGUGAT II INTERVENSI 5 memperoleh SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE adalah berasal dari jual beli antara TERGUGAT II INTERVENSI 5 selaku pembeli dan TERGUGAT II INTEVENSI 6 selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli No. 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

Bahwa dengan adanya SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta **Akta Jual Beli No. 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H**, yang merupakan bagian dari warkah penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE hal tersebut telah membuktikan

bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa telah melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis serta pengumuman data yuridis SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85 dan Pasal 87 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

3) **Terkait proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE**

Bahwa setelah proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur dilaksanakan dengan hasil berupa data fisik (Peta Bidang, Surat Ukur) dan kemudian proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis dilaksanakan diantaranya terhadap SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 dan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 serta Akta Jual Beli No. 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H yang menjadi dasar penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE selanjutnya TERGUGAT menerbitkan objek sengketa a quo (SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE).

Bahwa oleh karenanya proses pembukuan, pemberian hak dan penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE telah sesuai dengan ketentuan:

- Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997.

- Pasal 88 dan Pasal 91 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa oleh karena penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE oleh TERGUGAT telah meliputi tahapan pengumpulan dan pemeriksaan data fisik dan data yuridis, maka dapat dipastikan penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE oleh TERGUGAT **TIDAK melanggar asas kepastian hukum**. Oleh karenanya dalil gugatan PENGGUGAT pada butir ini tidak berdasar, tidak terbukti dan harus di tolak.

B. SHGB NIB 11.01.000011869.0, LUAS 54 M^2, TERCATAT ATAS NAMA RR AROEM HASTETIJANTI, SE DITERBITKAN OLEH TERGUGAT TELAH SESUAI ASAS KECERMATAN DAN PROFESIONALITAS

Bahwa asal-muasal/riwayat SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE adalah sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 5 memperoleh SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE dari PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) **berdasarkan Akta Jual Beli** No. 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tuti Wardhany, S.H.
- Bahwa SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE, **berasal dari alih media** SHGB No. 8086/Meteseh tanggal 30 November 2022.
- Adapun PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) awalnya memperoleh SHGB No. 8086/Meteseh tanggal 30 November 2022 tersebut atas dasar **PEMISAHAN dari SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020**, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020

seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro).

- Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan) atas tanah negara bekas HGB** No. 2318/Meteseh sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020.
- Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB, yaitu:**

  1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN.
  2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

     Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat

Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN

7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi

Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

   Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755 E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

   Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.

11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997.

12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

    Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997.

13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

    Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997.

14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997.

15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999**, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998.

16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus **2001**, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh.

Berdasarkan asal-usul/riwayat di atas, terlihat dengan jelas bahwa beberapa SHGB yang menjadi dasar penggabungan SHGB No. 2318/Meteseh **telah terbit lebih dahulu** dibandingkan dengan SHM No. 1932/Meteseh tanggal 24 Maret 1997 yang diklaim sebagai milik PENGGUGAT.

Oleh karena SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB,** yaitu : yaitu HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 6, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 666, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061 dan HGB No. 2317 yang **lebih dahulu atau lebih tua terbit dibandingkan**

dengan SHM No. 1932/Meteseh milik PENGGUGAT, maka sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI 5 yang lebih kuat. Hal ini sesuai dengan :

a. Yurisprudensi Mahkamah Aagung 976 K/Pdt/2015, yang kaidah hukumnya menyatakan:

> *"**Bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwasertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum**"*

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 143 PK/Pdt/2016 tanggal 19 Mei 2016, yang kaidah hukumnya menyatakan:

> *"**Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu**"*

c. Yurisprudensi Mahkamah Aagung 5/Yur/Pdt/2018, yang kaidah hukumnya menyatakan:

> *"**Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, di mana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu**."*

Bahwa dengan demikian, SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE **BUKAN/TIDAK diterbitkan di atas** tanah milik PENGGUGAT berdasarkan SHM No. 1932/Meteseh tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah.

Bahwa oleh karena itu ketika TERGUGAT menerbitkan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE (objek sengketa) **sama sekali TIDAK melanggar asas kecermatan dan profesionalitas maupun hak PENGGUGAT.**

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI,

SE oleh TERGUGAT **tidak melanggar peraturan perundang-undangan apapun** karena penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang benar, melalui proses pengumpulan dan penelitian data fisik (pengukuran, pemetaan, pemasangan tanda batas) maupun pengumpulan dan penelitian data yuridis (Akta Jual Beli No. 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tuti Wardhany, S.H. dan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 serta SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang menjadi SHGB induk) yang menjadi dasar penerbitan objek sengketa oleh TERGUGAT.

Bahwa kemudian, penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE oleh TERGUGAT **juga tidak melanggar/tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB)**, karena penerbitannya telah memenuhi tahapan-tahapan prosedur hukum *(due process of law)*, sehingga berdasarkan hal tersebut maka:

a. Asas bertindak cermat

Bahwa dalam menerbitkan objek SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE, TERGUGAT sudah bertindak secara hati-hati dan telah diteliti secara cermat, sehingga tidak merugikan pihak lain dan telah melalui proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik dan pemeriksaan data yuridis tanah SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE, sehingga antara data fisik dan data yuridis yang ada dalam SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE saling bersesuaian dan bisa diterbitkan objek sengketa.

b. Telah tercapainya Asas Kepastian Hukum

Bahwa dalam proses penerbitan SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE tersebut, TERGUGAT telah memperhatikan ketentuan peraturan perundang-

undangan yang berlaku, hal ini terbukti dalam objek sengketa aquo yang didalamnya mencantumkan dasar yuridis terkait pemberian Hak Guna Bangunan aquo. Dan dengan telah diterbitkannya SHGB aquo atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 5 oleh TERGUGAT, hal ini jelas telah memberikan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan TERGUGAT II INTERVENSI 5 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 dan Pasal 3, Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997.

c. Telah mencapai Asas Akuntabilitas

Bahwa oleh karena SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya karena telah dibuat sesuai prosedur hukum *(due process of law)*, maka keputusan tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian semakin jelas bahwa perbuatan TERGUGAT tidak melanggar atau tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia dan tidak melanggar atau tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

Berdasarkan hal tersebut di atas, PENGGUGAT tidak beralasan mengajukan gugatan *aquo* karena PENGGUGAT tidak mengalami kerugian sebagai akibat diterbitkannya SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE karena:

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud telah menggunakan wewenangnya sesuai prosedur hukum.
c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud setelah mempertimbangkan semua keputusan itu.

Bahwa oleh karena Keputusan Tata Usaha Negara a quo tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain, dan mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara tidak ada pihak lain yang dirugikan, sehingga pengajuan gugatan TIDAK sesuai dengan Pasal 53 UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

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

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

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik."

Berdasarkan seluruh uraian sebagaimana tersebut di atas, maka PENGGUGAT tidak beralasan mendalilkan mengalami kerugian sebagai akibat diterbitkannya SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE, karena SHGB NIB 11.01.000011869.0, luas 54 M^2 atas nama RR AROEM HASTETIJANTI, SE merupakan Keputusan Tata Usaha Negera tersebut diterbitkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Oleh karenanya **dalil gugatan PENGGUGAT pada butir ini tidak berdasar dan harus ditolak**.

15. Bahwa oleh karena TERGUGAT II INTERVENSI 5 **menolak dengan tegas seluruh dalil posita gugatan PENGGUGAT**, maka sudah secara

otomatis **TERGUGAT II INTERVENSI 5 juga menolak seluruh petitum gugatan PENGGUGAT** dengan berdasarkan pada alasan-alasan penolakan posita gugatan sebagaimana yang tercantum di atas.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan diatas, maka TERGUGAT II INTERVENSI 5 mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang *incasu* Majelis Hakim yang mulia dalam perkara *aquo*, agar kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI 5 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijk verklaard)*;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijk verklaard)*;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Atau:

Apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Tergugat II Intervensi 6 mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 27 Januari 2026 yang diajukan pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 27 Januari 2026, pada pokoknya:

DALAM EKSEPSI:

1. **GUGATAN PENGGUGAT MASUK DALAM KOMPETENSI ABSOLUT PERADILAN UMUM (PENGADILAN NEGERI).**

   Bahwa gugatan PENGGUGAT **BUKAN kewenangan** dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikannya, melainkan **kewenangan dari Pengadilan Negeri** dengan alasan-alasan sebagai berikut:

   Bahwa dalam dalil gugatannya PENGGUGAT selalu mendalilkan hal-hal yang berkaitan dengan adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah

objek aquo antara PENGGUGAT dengan Para Pemilik Objek Sengketa (PARA TERGUGAT II INTERVENSI), hal ini sebagaimana dapat tercantum dalam gugatan PENGGUGAT sebagai berikut:

a. Posita gugatan PENGGUGAT pada angka romawi III, butir 1 halaman 6 telah mendalilkan "*bahwa Pengggugat adalah pemegang sah sertipikat hak milik No. 01932, yang diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, luas ± 8785 M^2 atas nama Jamilah yang telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli dengan nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dibuat dihadapan Ny. Titi Ananingsih Soegiarto, SH. Notaris di Semarang yang tumpang tindih dengan Obyek Sengketa perkara quo".*

b. Posita gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV, butir 1 halaman 7 dan butir 14 halaman 9 yang pada pokoknya mendalilkan:

"Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah berdasarkan SHM No. 01932 tertanggal 24 Maret 1997, dengan gambar situasi No. 02516/1996 seluas 8.785 M^2."

"Bahwa penerbitan objek sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat) di atas tanah SHM 01932 oleh Tergugat jelas telah ***menciptakan dualisme kepemilikan****, menghilangkan kepastian hukum bagi Penggugat, menimbulkan potensi sengketa fisik dan administratif serta menurunkan nilai ekonomi tanah dan peluang pemanfaatannya"*

Berdasarkan dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tersebut diatas, PENGGUGAT menyatakan kalau dirinya adalah sebagai pemilik atas tanah berdasarkan SHM No. 01932 tertanggal 24 Maret 1997, dengan gambar situasi No. 02516/1996 seluas 8.785 M^2 yang diterbitkan di atas tanah objek sengketa. Sedangkan disisi lain tanah objek sengketa yang diterbitkan TERGUGAT tersebut adalah milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 berdasarkan :

1) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011870.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota

Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

2) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011871.0, luas 90 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
3) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011872.0, luas 90 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
4) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011873.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
5) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011874.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
6) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011875.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
7) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011876.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
8) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 09/05/2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro;
9) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020

tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

10) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011877.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
11) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011878.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
12) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011879.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
13) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011880.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
14) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011881.0 luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terlihat dengan jelas kalau telah terjadi saling klaim **kepemilikan keperdatan** antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II INTERVENSI 6, **disatu sisi** PENGGUGAT mengakui di atas tanah aquo adalah tanah miliknya berdasarkan SHM No. 01932 tertanggal 24 Maret 1997, dengan gambar situasi No. 02516/1996 seluas 8.785 M^2 yang telah PENGGUGAT beli berdasarkan Akta Jual Beli dengan nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, **sedangkan** disisi lain tanah aquo juga milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 berdasarkan SHGB sebagaimana huruf 1 s/d 14 tersebut di atas.

Bahwa atas permasalahan saling klaim tersebut juga pernah di mediasikan di kantor TERGUGAT (Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang). Hal ini sebagaimana terlihat dalam:

a. Surat TERGUGAT No. 8222/Und-33.74.MP.01.01/X/2023 tertanggal 3 November 2023, perihal: Permohonan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah SHM 01932/Meteseh atas nama Jamilah;
b. Surat TERGUGAT No. 8383/Und-33.74.MP.01.01/XI/2023 tertanggal 10 November 2023, perihal: Permohonan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah SHM 01932/Meteseh atas nama Jamilah;
c. Surat TERGUGAT No. 8890/Und-33.74.MP.01.01/XII/2023 tertanggal 1 Desember 2023, perihal: Permohonan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah SHM 01932/Meteseh atas nama Jamilah;
d. Surat TERGUGAT No. 117/UND-33.74.600.MP.01.01/V/2024 tertanggal 20 Mei 2024, perihal: Permohonan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah SHM 01932/Meteseh atas nama Jamilah dan tindaklanjut hasil klarifikasi tanggal 7 Desember 2023 oleh para pihak; dan
e. Surat TERGUGAT No. 122/UND-33.74.600.MP.01.01/V/2024 tertanggal 30 Mei 2024, perihal: Permohonan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah SHM 01932/Meteseh atas nama Jamilah.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terlihat dengan jelas telah **terjadi sengketa kepemilikan (hak keperdataan)** antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II INTERVENSI 6, yang mana hal tersebut **harus diselesaikan terlebih dahulu di Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) untuk mengetahui siapakah pemilik sesungguhnya atas tanah objek sengketa dimaksud.**

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT berkaitan dengan **sengketa kepemilikan hak atas tanah yang bersifat keperdataan**, maka seharusnya gugatan PENGGUGAT diajukan ke Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) sesuai Pasal 50 UU No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, yang berbunyi:

"Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama"

Kalaupun -*Quod Non*- berdalil PENGGUGAT 14 (empat belas) objek sengketa atas nama PT. BUKITSEMARANG JAYAMETRO (TERGUGAT II INTERVENSI 6) adalah :

1) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011870.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
2) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011871.0, luas 90 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
3) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011872.0, luas 90 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
4) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011873.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
5) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011874.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
6) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011875.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
7) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011876.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota

Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

8) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 09/05/2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro;
9) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
10) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011877.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
11) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011878.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
12) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011879.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
13) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011880.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
14) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011881.0 luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro.

Yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, akan tetapi **gugatan PENGGUGAT ternyata BERKAITAN dengan sengketa kepemilikan**

hak atas tanah objek *a quo* yang HARUS dibuktikan dan diselesaikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri, maka **perkara ini BUKAN/TIDAK termasuk ke dalam sengketa Tata Usaha Negara** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT **bukan/tidak termasuk** dalam sengketa Tata Usaha Negara melainkan gugatan yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah yang harus dibuktikan terlebih dahulu di Pengadilan Negeri, maka **Pengadilan Tata Usaha Negara (Semarang) secara absolut TIDAK berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan *a quo*.**

Bahwa dengan demikian **Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard)***. Hal ini sesuai dengan ketentuan:

a. **Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung RI Tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan (Tata Usaha Negara)**, yaitu pada bagian huruf A.A. mengenai Titik Singgung Kewenangan Peradilan, angka 1 Titik Singgung Antara Pengadilan TUN dengan Pengadilan Negeri, huruf b, point 1, yang berbunyi :

   1) *Suatu bidang tanah diterbitkan dua sertipikat, yaitu atas nama A dan B, akibatnya timbul sengketa, yaitu A menggugat kantor pertanahan atas terbitnya sertipikat atas nama B ke Pengadilan TUN, dan B menggugat A ke Pengadilan Negeri tentang kepemilikan;*

      Kedua perkara tersebut tidak dapat berjalan secara bersamaan**, karena sertipikat adalah tanda bukti kepemilikan/hak atas tanah, maka sebelum seseorang mengajukan gugatan tentang keabsahan sertipikat ke Pengadilan TUN, **sepanjang masih dipersoalkan tentang kepemilikan/ hak atas tanah yang bersangkutan**, **terlebih

dahulu harus dibuktikan secara hukum siapa sebenarnya yang mempunyai kepemilikan/hak atas tanah tersebut*;*

Dengan demikian, ***Pengadilan TUN harus menyatakan tidak berwenang dan tidak dapat mengadili perkaranya (di – NO)****;*

b. **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2014** Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yaitu pada bagian huruf A Bidang Teknis, No. Urut 4, yang berbunyi :

"Dalam sengketa TUN tidak ada proses contradiktoir, sehingga ***kalau sudah kelihatan tanda-tanda ada sengketa keperdataan*** *tidak perlu dilakukan pengujian secara keseluruhan tentang kewenangan, prosedur dan substansi suatu keputusan TUN"*

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari adanya surat keputusan tata usaha negara, tetapi jika dalam sengketa tersebut menyangkut pembuktian kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut ***harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum****"*

d. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 93/K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan kepemilikan tanah bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, ***melainkan kewenangan dari Peradilan Umum****"*

"Gugatan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya adalah ***wewenang dari Pengadilan Perdata untuk memeriksa dan memutusnya****"*

e. YurisprudensiMahkamah Agung RI No. 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha

Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, ***melainkan wewenang Peradilan Umum*** *dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan"*

f. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah ***wewenang peradilan umum*** *untuk memeriksanya dengan melibatkan semua Pihak yang berkepentingan"*

g. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 140 K/TUN/2003 tanggal 8 Oktober 2003, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Dalam gugatan yang diajukan ke PERATUN dicantumkan Objek Gugatan-nya adalah Keputusan BPN dan Sertipikat Hak Pengelolaan yang dituntut dinyatakan batal atau tidak dan dicabut, akan tetapi dilain pihak dalam Pundamentum Petendi gugatan Penggugat tersebut mengandung juga masalah sengketa kepemilikan tanah ex Rve Verp 13886 antara Penggugat dan Tergugat III Intervensi (SEKNEG) tentang siapa yang berhak, siapa pemilik atas tanah sengketa tersebut, ***gugatan yang demikian merupakan "masalah Perdata" yang menjadi wewenang dan harus diajukan lebih dahulu ke Peradilan umum*** *yang akan menentukan siapa pemilik sebenarnya dari tanah sengketa tersebut"*

h. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 221 K/TUN/2006 tanggal 31 Januari 2007, yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Bahwa oleh karena gugatan mengenai sengketa kepemilikan ***maka sengketa aquo seharusnya diajukan ke peradilan umum*** *yang memiliki kompetensi untuk itu, bukan diajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara"*

i. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 274 K/TUN/2008 yang kaidah hukumnya menyatakan :

"Walaupun yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Tata Usaha Negara tetapi oleh karena masih terdapat

sengketa kepemilikan yang harus dibuktikan terlebih dahulu di Peradilan Umum tentang siapa yang paling berhak atas tanah dalam obyek sengketa maka ***Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadilinya****"*

j. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 158 PK/TUN/2015 tanggal 8 Maret 2016, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Penggugat dalam gugatannya menyatakan sebagai pemilik tanah seluas 3.160 M^2 atas nama Musherto, sedangkan objek sengketa memilik Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Drs. H. Darsono sehingga merupakan kewenangan pemeriksaan perkara perdata di Pengadilan Negeri untuk menetapkan siapa pemilik yang berhak atas tanah tersebut"

k. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2021, yang kaidah hukumnya menyatakan:

"Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya"

Bahwa ketentuan Pasal 77 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi :

"Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan"

Bahwa selain itu, **gugatan PENGGUGAT pada angka 2 halaman 16 ternyata menguraikan tentang kerugian materiil dan immateriil**. Didalam dalil tersebut PENGGUGAT menyatakan mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 43.925.000.000,- (Empat Puluh Tiga Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 80.000.000.000,- (Delapan Puluh Miliar Rupiah), in casu tuntutan ganti kerugian telah memasuki ranah Peradilan Umum.

Bahwa terhadap dalil kerugian materiil dan immateriil tersebut, perlu TERGUGAT II INTERVENSI 6 tegaskan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara **tidak berwenang** untuk mengadili dan memutus tuntutan ganti kerugian dalam jumlah sebagaimana didalilkan PENGGUGAT, karena Peradilan Tata Usaha Negara **hanya** berwenang mengadili sengketa keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara semata, **bukan** kerugian keperdataan yang bersifat kompensatoris. Artinya oleh karena PENGGUGAT meminta kerugian materil dan immaterial hal tersebut jelas menyangkut absolut ranah perdata sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang gugatannya masuk ke ranah Peradilan Umum.

Bahwa dengan demikian tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil sebagaimana diajukan PENGGUGAT **tidak** memiliki dasar hukum dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga telah terjadi pencampuradukan hukum acara, dimana PENGGUGAT memasukan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum yang merupakan ranah dan kompetensi Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) ke dalam gugatan Tata Usaha Negara.

Bahwa pencampuradukan hukum acara tersebut mengakibatkan gugatan PENGGUGAT tidak termasuk dalam kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara **tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus** perkara *a quo*.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT **BUKAN kewenangan** dari Pengadilan Tata Usaha Negara, maka beralasan hukum yang mulia Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut TIDAK berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan gugatan *a quo*. Dan selanjutnya **menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard)***.

2. GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA (*EXCEPTIO TEMPORIS)*

Bahwa gugatan PENGGUGAT telah daluwarsa (*exceptio temporis),* dengan alasan-alasan sebagai berikut:

A. UPAYA ADMINISTRATIF LAMPAU WAKTU (DALUWARSA) SAMA DENGAN TIDAK PERNAH MENEMPUH UPAYA ADMINISTRATIF, KARENANYA PENGADILAN TATA USAHA NEGARA SEMARANG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA, MEMUTUS, DAN MENYELESAIKAN PERKARA AQUO.

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang **tidak berwenang** untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara aquo karena upaya administratif yang diajukan PENGGUGAT telah lampau waktu (daluwarsa), sehingga upaya administratif yang diajukan secara lampau waktu (daluwarsa) tersebut **secara hukum dipersamakan** dengan **TIDAK menempuh upaya administratif**.

Bahwa adapun gugatan sengketa Tata Usaha Negara **baru dapat diperiksa**, **diputus dan diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara apabila seluruh upaya administratif telah ditempuh** sebelumnya. Artinya, **Pengadilan Tata Usaha Negara baru berwenang** untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, apabila **sebelumnya sudah ditempuh upaya administratif** yang tersedia. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam ketentuan sebagai berikut :

1) **Pasal 48 ayat (1) dan (2) UU No. 5 Tahun 1986**, yang berbunyi:

"(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka ***sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia****.*

(2) ***Pengadilan baru berwenang*** *memeriksa, memutus, dan menyelesai-kan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)* ***jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan****."*

2) **Pasal 76 ayat (3) UU No. 30 Tahun 2014**, yang berbunyi :

"Dalam hal warga masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh atasan Pejabat, warga masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan"

3) **Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018**, yang berbunyi:

*"**Pengadilan berwenang** menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan **setelah menempuh upaya administratif**"*

Bahwa upaya administratif diajukan kepada Badan/Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menerbitkan/menetapkan objek Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dengan rentang waktu yang sudah ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan"

Bahwa upaya administratif itu sendiri terdiri atas **keberatan (administratif)** dan **banding (administratif)**. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :

a. keberatan; dan

b. banding"

Upaya Keberatan (Administratif) WAJIB DIAJUKAN Dalam Tenggang Waktu 21 (Dua Puluh Satu) Hari Kerja Sejak Diumumkannya/Diketahuinya Keputusan Objek Aquo. TETAPI

dalam hal ini upaya administrasi yang dilakukan PENGGUGAT telah melewati waktu 21 hari.

Bahwa adapun keberatan (administratif) tersebut **HARUS/WAJIB diajukan/ ditempuh** dalam tenggang waktu **paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan TUN objek aquo** tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

> *"Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu **paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja** sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan"*

Bahwa **upaya keberatan (administratif)** yang diajukan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT **telah lampau waktu** yang seharusnya 21 (dua puluh satu) hari kerja sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 sebagaimana tersebut diatas. **Akan tetapi** dalam perkara ini PENGGUGAT mengajukan keberatan administratif **setelah 111 (Seratus Sebelas) Hari Kerja Semenjak Mengetahui Adanya Objek Sengketa.** hal ini dapat dilihat dalam gugatannya, yaitu pada angka romawi V, butir 5 dan 6 halaman 10, PENGGUGAT pada pokoknya telah mendalilkan:

> *"Bahwa Penggugat mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik Penggugat berdasarkan Surat No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 **tertanggal 23 Desember 2024** yang diterbitkan oleh Tergugat yang menyebutkan dalam objek milik Penggugat terdapat hak atas tanah lain sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa 1 (satu) s/d 24 (dua puluh empat)."*
>
> *"Bahwa pada **tanggal 24 Juni 2025** Penggugat mengajukan Surat Keberatan kepada Tergugat atas diterbitkannya objek sengketa 1 (satu) s/d 24 (dua pulut empat) di atas SHM No. 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, luas ± 8.785 M^2 atas nama Jamilah"*

Majelis Hakim yang mulia,

PENGGUGAT mendalilkan sudah mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal **23 Desember 2024** dan kemudian **mengajukan upaya keberatan (administratif)** kepada TERGUGAT pada tanggal **24 Juni 2025**.

Bahwa apabila **dicermati dan dihitung kembali rentang waktu dari tanggal 23 Desember 2024 sampai dengan tanggal 24 Juni 2025 adalah MENCAPAI WAKTU 111 (SERATUS SEBELAS) HARI KERJA** dan **BUKAN** 21 hari kerja, dengan rincian sebagai berikut:

1) Dari tanggal 23 Desember 2024 s/d 31 Desember 2024 = Terdapat 5 (lima) hari kerja.
2) Dari tanggal 1 Januari 2025 s/d 31 Januari 2025 = Terdapat 19 (sembilan belas) hari kerja.
3) Dari tanggal 1 Februari 2025 s/d 28 Februari 2025 = Terdapat 20 (dua puluh) hari kerja.
4) Dari tanggal 1 Maret 2025 s/d 31 Maret 2025 = Terdapat 19 (sembilan belas) hari kerja.
5) Dari tanggal 1 April 2025 s/d 30 April 2025 = Terdapat 16 (enam belas) hari kerja.
6) Dari tanggal 1 Mei 2025 s/d 31 Mei 2025 = Terdapat 17 (tujuh belas) hari kerja.
7) Dari tanggal 1 Juni 2025 s/d 24 Juni 2025 = Terdapat 15 (lima belas) hari kerja.

Artinya, upaya keberatan (administratif) yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT tersebut di atas **telah MELAMPAUI batas waktu dan atau telah melebihi 21 (dua puluh satu) hari kerja** yang diatur dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014.

Bahwa oleh karena upaya keberatan (administratif) yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT sudah **TERLAMBAT/LAMPAU WAKTU melebihi 21 (dua puluh satu) hari kerja** yang diatur dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, maka hal tersebut bermakna

kewajiban untuk mengajukan keberatan (administratif) dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja semenjak mengetahui adanya objek sengketa **TIDAK DILALUI oleh PENGGUGAT**. **Artinya upaya hukum administrasi tersebut telah DALUWARSA (lewat waktu).**

Bahwa sedangkan disisi lain pengajuan keberatan (administratif) tersebut merupakan **KEWAJIBAN YANG HARUS DITEMPUH PENGGUGAT SEBELUM MENGAJUKAN GUGATAN** sebagaimana diamanatkan dalam **Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986** Jo. **Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018** sebagaimana disebutkan di atas, MAKA dengan **keterlambatannya** PENGGUGAT mengajukan keberatan (administratif) tersebut dinilai sama dengan DALUWARSA (LEWAT WAKTU) yang *incasu* sama dengan diartikan **PENGGUGAT TIDAK PERNAH MENEMPUH keberatan (administratif) yang diwajibkan dalam Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018 tersebut.**

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018, yang berbunyi:

> *"**Pengadilan berwenang** menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan **setelah menempuh upaya administratif**"*

Bahwa oleh karena **PENGGUGAT telah lampau waktu (daluwarsa)** dalam menempuh upaya administratif *incasu* dapat diartikan **TIDAK PERNAH MENEMPUH keberatan (administratif) sebelum mengajukan gugatan aquo**, MAKA demi hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang **tidak berwenang** untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara aquo sebagaimana diamanatkan dalam **Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986 Jo**. **Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018** tersebut diatas.

Bahwa oleh karenanya Gugatan PENGGUGAT demi hukum acara harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

Upaya Banding (Administratif) WAJIB DIAJUKAN Dalam Tenggang Waktu 10 (Sepuluh) Hari Kerja Sejak Diterimanya Keputusan Atas Upaya Keberatan Diterima. Tetapi PENGGUGAT telah melewati 10 hari.

Bahwa adapun banding (administratif) tersebut **HARUS/WAJIB diajukan** dalam tenggang waktu **paling lama 10 (sepuluh) hari kerja** sejak keputusan upaya keberatan diterima. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi:

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

Bahwa berdasarkan dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi V, angka 6 dan angka 7 halaman 10 s/d halaman 11 , PENGGUGAT pada pokoknya telah mendalilkan:

*"Bahwa pada **tanggal 24 Juni 2025** Penggugat mengajukan Surat Keberatan kepada Tergugat atas diterbitkannya objek sengketa 1 (satu) s/d 24 (dua puluh empat) di atas SHM No. 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, luas ± 8.785 M^2 atas nama Jamilah"*

"Bahwa pada tanggal 15 Juli 2025 Penggugat mengajukan Banding Administrasi kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah";

Berdasarkan hal tersebut **Upaya Banding (Administratif) telah melewati ketentuan 10 hari, padahal upaya banding tersebut WAJIB DIAJUKAN Dalam Tenggang Waktu 10 (Sepuluh) Hari Kerja Sejak Diterimanya Keputusan Atas Upaya Keberatan Diterima.**

Oleh karena **Upaya Banding (Administratif) telah melewati ketentuan 10 hari, sebagaimana** Pasal 78 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, MAKA dianggap TIDAK mengajukan upaya banding administrasi, yang mengakibatkan gugatan PENGGUGAT harus dinyatkan tidak dapat diteriama *(niet ontvankelijke verklaard)*.

Keberatan (Administratif) Yang Diajukan PENGGUGAT Kepada TERGUGAT telah melewati 21 hari, artinya keberatan tersebut telah Lampau Waktu (Daluwarsa) Karena Baru Diajukan Setelah 111 (Seratus Sebelas) Hari Kerja Semenjak Mengetahui Adanya Objek Sengketa

Bahwa **upaya keberatan (administratif)** yang diajukan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT telah lampau waktu yang seharusnya 21 (dua puluh satu) hari kerja sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 sebagaimana tersebut diatas. TETAPI dalam perkara ini diajukan **setelah 111 (Seratus Sebelas) Hari Kerja Semenjak Mengetahui Adanya Objek Sengketa.** hal ini dapat di lihat dalam gugatannya, yaitu pada angka romawi V, butir 5 dan 6 halaman 10, PENGGUGAT pada pokoknya telah mendalilkan:

> *"Bahwa Penggugat mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik Penggugat berdasarkan Surat No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024* ***tertanggal 23 Desember 2024*** *yang diterbitkan oleh Tergugat yang menyebutkan dalam objek milik Penggugat terdapat hak atas tanah lain sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa 1 (satu) s/d 24 (dua puluh empat)."*
>
> *"Bahwa pada* ***tanggal 24 Juni 2025*** *Penggugat mengajukan Surat Keberatan kepada Tergugat atas diterbitkannya objek sengketa 1 (satu) s/d 24 (dua pulut empat) di atas SHM No. 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, luas ± 8.785 M^2 atas nama Jamilah"*

Majelis Hakim yang mulia,

Bahwa PENGGUGAT mendalilkan sudah mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal **23 Desember 2024** dan kemudian **mengajukan upaya keberatan (administratif)** kepada TERGUGAT pada tanggal **24 Juni 2025**.

Bahwa apabila **dicermati dan dihitung kembali rentang waktu dari tanggal 23 Desember 2024 sampai dengan tanggal 24 Juni 2025 adalah MENCAPAI WAKTU 111 (SERATUS SEBELAS) HARI KERJA** dan **BUKAN** 21 hari kerja, dengan rincian sebagai berikut:

1) Dari tanggal 23 Desember 2024 s/d 31 Desember 2024 = Terdapat 5 (lima) hari kerja.
2) Dari tanggal 1 Januari 2025 s/d 31 Januari 2025 = Terdapat 19 (sembilan belas) hari kerja.
3) Dari tanggal 1 Februari 2025 s/d 28 Februari 2025 = Terdapat 20 (dua puluh) hari kerja.
4) Dari tanggal 1 Maret 2025 s/d 31 Maret 2025 = Terdapat 19 (sembilan belas) hari kerja.
5) Dari tanggal 1 April 2025 s/d 30 April 2025 = Terdapat 16 (enam belas) hari kerja.
6) Dari tanggal 1 Mei 2025 s/d 31 Mei 2025 = Terdapat 17 (tujuh belas) hari kerja.
7) Dari tanggal 1 Juni 2025 s/d 24 Juni 2025 = Terdapat 15 (lima belas) hari kerja.

Artinya, upaya keberatan (administratif) yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT tersebut di atas **telah MELAMPAUI batas waktu dan atau telah melebihi 21 (dua puluh satu) hari kerja** yang diatur dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014.

Bahwa oleh karena upaya keberatan (administratif) yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT sudah **TERLAMBAT/LAMPAU WAKTU melebihi 21 (dua puluh satu) hari kerja** yang diatur dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, maka hal tersebut bermakna **kewajiban untuk mengajukan keberatan (administratif)** dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja semenjak mengetahui adanya objek sengketa **TIDAK DILALUI oleh PENGGUGAT**. **Artinya upaya hukum administrasi tersebut telah DALUWARSA (lewat waktu).**

Bahwa sedangkan disisi lain pengajuan keberatan (administratif) tersebut merupakan **KEWAJIBAN YANG HARUS DITEMPUH PENGGUGAT SEBELUM MENGAJUKAN GUGATAN** sebagaimana diamanatkan dalam **Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986** Jo. **Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018** sebagaimana disebutkan di atas, MAKA dengan **keterlambatannya** PENGGUGAT mengajukan keberatan (administratif) tersebut dinilai sama dengan DALUWARSA (LEWAT WAKTU) yang *incasu* sama dengan diartikan **PENGGUGAT TIDAK PERNAH MENEMPUH keberatan (administratif) yang diwajibkan dalam_Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018 tersebut.**

Bahwa oleh karena **PENGGUGAT telah lampau waktu (daluwarsa)** dalam menempuh upaya administratif *incasu* dapat diartikan **TIDAK PERNAH MENEMPUH keberatan (administratif) sebelum mengajukan gugatan aquo**, MAKA demi hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang **tidak berwenang** untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara aquo sebagaimana diamanatkan dalam **Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986** jo. **Pasal 2 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018 tersebut**.

Bahwa oleh karenanya Gugatan PENGGUGAT demi hukum acara harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

Terlebih Lagi, Tenggang Waktu 90 (Sembilan Puluh) Hari Bagi PENGGUGAT Untuk Mengajukan Gugatan juga Telah Lewat Waktu (Daluwarsa)

Bahwa gugatan PENGGUGAT baru didaftarkan dan/atau diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada tanggal **24 Oktober 2025**, sedangkan PENGGUGAT telah mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal **23 Desember 2024 berdasarkan surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024** sebagaimana yang telah didalilkan didalam gugatannya.

Bahwa dalam hal mana untuk mengajukan suatu gugatan dalam sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara itu memiliki rentang waktu yakni 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat TUN atau 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh KTUN dan mengetahui adanya KTUN tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan:

1) **Pasal 55 UU PTUN, yang menyatakan:**

   *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu **sembilan puluh hari** terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*

2) **SEMA No. 2 Tahun 1991, bagian angka romawi V, butir 3, yang menyatakan:**

   *"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya** dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut"*

3) **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, yang menyatakan:**

   *"Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 **dihitung secara kasuistis sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan** oleh Keputusan tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya keputusan Tata Usaha Negara tersebut"*

Bahwa apabila **dicermati dan dihitung kembali rentang waktu dari tanggal 23 Desember 2024 (saat PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa) sampai dengan tanggal 24 Oktober 2025**

(saat Gugatan aquo didaftarkan) adalah MENCAPAI WAKTU 306 (TIGA RATUS ENAM) HARI, dengan rincian sebagai berikut:

1) Dari tanggal 23 Desember 2024 s/d 31 Desember 2024 = Terdapat 9 (sembilan) hari.
2) Dari tanggal 1 Januari 2025 s/d 31 Januari 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
3) Dari tanggal 1 Februari 2025 s/d 28 Februari 2025 = Terdapat 28 (dua puluh delapan) hari.
4) Dari tanggal 1 Maret 2025 s/d 31 Maret 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
5) Dari tanggal 1 April 2025 s/d 30 April 2025 = Terdapat 30 (tiga puluh) hari.
6) Dari tanggal 1 Mei 2025 s/d 31 Mei 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
7) Dari tanggal 1 Juni 2025 s/d 30 Juni 2025 = Terdapat 30 (tiga puluh) hari.
8) Dari tanggal 1 Juli 2025 s/d 31 Juli 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
9) Dari tanggal 1 Agustus 2025 s/d 31 Agustus 2025 = Terdapat 31 (tiga puluh satu) hari.
10) Dari tanggal 1 September 2025 s/d 30 September 2025 = Terdapat 30 (tiga puluh) hari.
11) Dari tanggal 1 Oktober 2025 s/d 24 Oktober 2025 = Terdapat 24 (dua puluh empat) hari.

Artinya, pengajuan gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT pada tanggal 24 Oktober 2025 tersebut diatas **telah MELAMPAUI batas waktu 90 (sembilan puluh) hari** sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PTUN Jo. SEMA No. 2 Tahun 1991 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 tersebut di atas.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah melewati batas waktu 90 (sembilan puluh) hari, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

B. PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI OBJEK SENGKETA SEJAK TAHUN 2023 ARTINYA GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA).

Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7 dan angka romawi V, butir 5 halaman 10 yang pada pokoknya menyatakan:

> "*PENGGUGAT baru mengetahui secara pasti adanya objek sengketa pada tanggal 25 Juli 2025, yang kemudian diterima melalui surat tercatat pada tanggal 29 Juli 2025, yaitu Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025"*
>
> *"PENGGUGAT mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik PENGGUGAT berdasarkan Surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024 yang menyebutkan dalam objek milik PENGGUGAT terdapat hak atas tanah lain"*

Bahwa dalil PENGGUGAT yang mengaku baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 23 Desember 2024 dan pada tanggal 29 Juli 2025 adalah dalil yang tidak benar, mengada-ada, menyesatkan dan merupakan upaya untuk menghidupkan kembali hak gugat yang telah lewat waktu (daluwarsa) dengan alasan bahwa PENGGUGAT **sesunggunya sudah mengetahui objek sengketa sejak tahun 2023, dengan uraian sebagai berikut**:

1) PENGGUGAT telah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 21 September 2023.

Bahwa dalam gugatan, PENGGUGAT mendalilkan baru mengetahui objek sengketa secara pasti pada tanggal 29 Juli 2025 berdasarkan Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025.

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut tidak benar, mengada-ada, menyesatkan dan merupakan upaya untuk menghidupkan kembali hak gugat yang telah lewat waktu (daluwarsa), karena jauh sebelum tanggal 29 Juli 2025, PENGGUGAT telah secara nyata mengetahui adanya objek sengketa sejak tanggal 21 September 2023 berdasarkan Surat TERGUGAT No. UP.04.07/7041-33.74/IX/2023 tertanggal 21 September 2023, perihal : Permohonan Informasi Publik terkait Status Hak Milik 01932 a.n. Jamilah.

Bahwa dalam surat TERGUGAT tersebut di atas, pada pokoknya telah disampaikan kepada PENGGUGAT bahwa:

a) Bidang tanah yang telah dilakukan pengukuran oleh PENGGUGAT bersama dengan petugas ukur terindikasi tumpang tindih dengan bidang tanah milik pihak lain;
b) Surat tersebut secara jelas dan terang telah melampirkan daftar nomor sertipikat, NIB serta nama pemegang sertipikat yang tumpang tindih dengan bidang tanah milik PENGGUGAT;
c) Dalam daftar bidang tanah yang tumpang tindih tersebut, tercantum secara eksplisit bidang tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 yang saat ini menjadi objek sengketa.

Bahwa dengan demikian, sejak tanggal 21 September 2023 PENGGUGAT telah memperoleh pengetahuan faktual dan yuridis mengenai adanya sertipikat lain (objek sengketa) yang tumpang tindih dengan bidang tanah milik PENGGUGAT. Oleh karena itu, secara hukum sejak tanggal 21 September 2023 tersebutlah penghitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan harus dihitung, **bukan** sejak tanggal 29 Juli 2025 sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT.

Bahwa oleh karena PENGGUGAT baru mengajukan gugatannya pada tanggal 24 Oktober 2025, artinya telah melampaui jauh tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan

dalam ketentuan Pasal 55 UU PTUN Jo. SEMA No. 2 Tahun 1991 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, sehingga hak PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan telah lewat waktu (daluwarsa). Oleh karenanya Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

2) PENGGUGAT telah mengetahui objek sengketa sejak mediasi di Kantor TERGUGAT pada tahun 2023.

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT yang menyatakan PENGGUGAT baru mengetahui objek sengketa secara pasti pada tanggal 29 Juli 2025 berdasarkan Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/ 1545-33.100/VII/2025 adalah dalil yang tidak benar, mengada-ada, menyesatkan dan merupakan upaya untuk menghidupkan kembali hak gugat yang telah lewat waktu (daluwarsa) karena bertentangan dengan fakta hukum yang sesungguhnya.

Bahwa secara faktual telah terjadi interaksi hukum yang intensif antara PENGGUGAT, TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI 6 terkait tanah SHM No. 01932 sejak tahun 2023. **Hal ini dibuktikan dengan adanya rangkaian proses mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang yang dihadiri PENGGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI 6, sebagai berikut**:

a) Surat TERGUGAT No. 8222/Und-33.74.MP.01.01/X/2023 tertanggal 3 November 2023, perihal: Permohonan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah SHM 01932/Meteseh atas nama Jamilah;

b) Surat TERGUGAT No. 8383/Und-33.74.MP.01.01/XI/2023 tertanggal 10 November 2023, perihal: Permohonan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah SHM 01932/Meteseh atas nama Jamilah;

c) Surat TERGUGAT No. 8890/Und-33.74.MP.01.01/XII/2023 tertanggal 1 Desember 2023, perihal: Permohonan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah SHM 01932/Meteseh atas nama Jamilah;
d) Surat TERGUGAT No. 117/UND-33.74.600.MP.01.01/V/2024 tertanggal 20 Mei 2024, perihal: Permohonan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah SHM 01932/Meteseh atas nama Jamilah dan tindaklanjut hasil klarifikasi tanggal 7 Desember 2023 oleh para pihak; dan
e) Surat TERGUGAT No. 122/UND-33.74.600.MP.01.01/V/2024 tertanggal 30 Mei 2024, perihal : Permohonan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah SHM 01932/Meteseh atas nama Jamilah.

Bahwa dengan telah dilaksanakannya mediasi sejak November 2023 yang secara spefisik membahas penyelesaian sengketa tanah SHM No. 01932 atas nama Jamilah, maka secara hukum PENGGUGAT telah mengetahui eksistensi, subjek, dan objek sengketa aquo sejak saat itu.

Bahwa jika dihitung sejak mediasi terakhir pada tanggal 6 Juni 2024 (Surat TERGUGAT No. 122/UND-33.74.600.MP.01.01/V/2024 tertanggal 30 Mei 2024) hingga gugatan ini didaftarkan pada tanggal 24 Oktober 2025, maka jangka waktu tersebut **telah melampaui batas** waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PTUN Jo. SEMA No. 2 Tahun 1991 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994.

Bahwa dalil PENGGUGAT yang mendasarkan tenggang waktu pada Surat Kanwil BPN Provinsi Jawa Tengah No. B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025 haruslah ditolak, karena surat tersebut hanyalah bersifat konfirmasi atau penegasan administratif atas keadaan hukum yang sudah diketahui PENGGUGAT jauh sebelumnya melalui proses mediasi pada

tahun 2023 dan 2024. Menjadikan surat tersebut sebagai dasar perhitungan tenggang waktu adalah bentuk itikad buruk untuk menghidupkan kembali hak gugat yang telah mati (daluwarsa).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

C. PENGGUGAT TELAH MENGETAHUI OBJEK SENGKETA SEJAK TAHUN 2024 KARENANYA GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA).

Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7 yang pada pokoknya menyatakan *PENGGUGAT baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 25 Juli 2025, yang kemudian diterima melalui surat tercatat pada tanggal 29 Juli 2025, yaitu Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025.*

Bahwa dalil PENGGUGAT yang mengaku baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 29 Juli 2025 adalah dalil yang tidak benar, mengada-ada, menyesatkan dan merupakan upaya untuk menghidupkan kembali hak gugat yang telah lewat waktu (daluwarsa) dengan alasan PENGGUGAT sesunggunya sudah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 23 Desember 2024, berdasarkan surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024. Hal ini diakui sendiri oleh PENGGUGAT sebagaimana dalil gugatan PENGGUGAT pada angka V, butir 5 halaman 10 yang pada pokoknya menyatakan *Penggugat mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik Penggugat berdasarkan surat No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024*.

Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah mengakui sendiri, maka hal tersebut tidak dapat ditarik kembali. Hal ini sesuai dengan Pasal 105 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

"Pengakuan para pihak tidak dapat ditarik kembali kecuali berdasarkan alasan yang kuat dan dapat diterima oleh Hakim."

Selain daripada itu, **pengakuan juga adalah bukti yang paling sempurna**, hal ini sesuai dengan ketentuan:

1) Pasal 1925 KUHPerdata, yang berbunyi:

   "Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantara seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu"

2) Pasal 174 H.I.R, yang berbunyi:

   "Pengakuan yang diucapkan di hadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, entah pengakuan itu diucapkannya sendiri, entah dengan perantaraan orang lain, yang diberi kuasa khusus"

Bahwa oleh karena **PENGGUGAT telah mengetahui adanya objek sengketa sejak tanggal 23 Desember 2024 berdasarkan surat TERGUGAT No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024**, seharusnya PENGGUGAT jika ingin mengajukan gugatan terhadap objek sengketa PENGGUGAT memiliki batas waktu yakni 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat TUN atau 90 (sembilan puluh) hari dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh KTUN dan mengetahui adanya KTUN tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan:

1) **Pasal 55 UU PTUN, yang menyatakan:**

   "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu ***sembilan puluh hari*** *terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*

2) **SEMA No. 2 Tahun 1991, bagian angka romawi V, butir 3, yang menyatakan:**

"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam ***Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya*** *dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut"*

3) **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, yang menyatakan:**

"Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 ***dihitung secara kasuistis sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan*** *oleh Keputusan tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya keputusan Tata Usaha Negara tersebut"*

Bahwa apabila dihitung 90 (sembilan puluh) hari, dari tanggal 23 Desember 2024, maka PENGGUGAT dapat mengajukan gugatan terhadap objek sengketa paling telat pada tanggal 22 Maret 2025. Akan tetapi faktanya, PENGGUGAT baru mengajukan dan/atau mendaftarkan gugatan *a quo* di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada **tanggal 24 Oktober 2025**. Dalam hal mana apabila **dicermati dan dihitung kembali rentang waktu dari tanggal 23 Desember 2024 (saat PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa) sampai dengan tanggal 24 Oktober 2025 (saat Gugatan *a quo* didaftarkan) adalah MENCAPAI WAKTU 306 (TIGA RATUS ENAM) HARI.**

Artinya, pengajuan gugatan yang diajukan PENGGUGAT pada tanggal 24 Oktober 2025 tersebut diatas **telah MELAMPAUI batas waktu 90 (sembilan puluh) hari** sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU PTUN Jo. SEMA No. 2 Tahun 1991 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 tersebut di atas.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah melewati batas waktu 90 (sembilan puluh) hari, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

3. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI *LEGAL STANDING*.**

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT hanya mengaku dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang (i.c. dalam posita halaman 10 butir 2)**, dengan hanya membuat surat keterangan hilang pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG kemudian mengajukan gugatan aquo. Perlu ditegaskan bahwa berdasarkan Prosedur Operasional Standar Kepolisian Resort Kota Besar Semarang **Surat Keterangan Hilang TIDAK BERFUNGSI SEBAGAI PENGGANTI DOKUMEN YANG HILANG. ARTINYA GUGATAN TERSEBUT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING. Sampai saat ini belum ada tindak lanjutnya, ARTINYA GUGATAN TERSEBUT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING, karena kalau hanya dengan laporan polisi belum mengurai antara lain sebagai berikut:**

- **Apakah benar benar hilang SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH ?**
- **Siapakah yang menghilangkan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH ?**
- **Dimana dan kapan hilanya sertipikat tersebut?**
- **Apakah bukti laporan polisi ini atas kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH sudah ditemukan siapa TERSANGKAnya?**
- **Apakah bukti laporan polisi ini atas kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH sudah ada putusan pengadilannya?**

- **Bagaimana Hasil putusan pengadilan terhadapa kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut?**
- **Apakah sudah berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) terhadap putusan pengadilan pidananya atas dugaan kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut?**
- **Apakah pelaku nya telah dijatuhi hukuman dan telah dieksekusi?**
- **Dan seterusnya.**

Semuanya ini perlu pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT LAPORAN POLISI SAJA kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan aquo, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti laporan polisi tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat laporan polisi saja yang belum ada putusan pidananya terhadap laporan polisi tersebut sampai dengan putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*). Dengan demikian **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATA AQUO.**

Berdasarkan uraian tersebut, jadi apakah mungkin sudah sekitar 25 tahun lamanya PENGGUGAT baru menyadari kalau sertipikatnya hilang, hal tersebut sangat mengada ada ada, karena berarti hanya dengan dasar surat kehilangan polisi tanggal 13 Februari 2023 kepada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG PENGGUGAT mengajukan gugatan ini, padahal PENGGUGAT mengaku membeli tanah pada tahun 1998, tetapi membuat laporan polisi baru tahun 2023, berarti sudah 25 tahun baru lapor polisi yang tujuannya hanya untuk mengajukan gugatan ini, tanpa adanya bukti SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH. **MAKA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATA AQUO.**

Oleh karena Surat Keterangan Hilang TIDAK BERFUNGSI SEBAGAI PENGGANTI DOKUMEN YANG HILANG. ARTINYA GUGATAN TERSEBUT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT tidak mempunyai legal standing, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

4. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK.

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT halaman 9 butir 1 menerangkan dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan namun **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT hanya mengaku dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang (i.c. dalam posita halaman 10 butir 2)**, dengan hanya membuatkan laporan polisi pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tetapi bukti laporan polisi itu **sampai saat ini belum ada tindak lanjutnya**, SEDANGKAN PENGGUGAT **tidak menarik pihak JAMILAH** selaku pemilik asli atas SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 sebagai PIHAK dalam perkara aquo, **seharusnya dalam gugatan PENGGUGAT melibatkan atau menarik JAMILAH selaku pihak PENGGUGAT 2 dalam Menyusun gugatan aquo karena SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH, hal tersebut guna membuat terang kronologis kasus posisinya, apalagi telah dinyatakan dalam gugatan PENGGUGAT halaman 10 butir 2 kalau SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH hilang**, dengan bukti laporan polisi Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG, sehingga dengan tidak dilibatkannya JAMILAH selaku PENGGUGAT 2 dalam hal ini menjadikan gugatan KURANG PIHAK, karena belum dibalik nama atas SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH. TERLEBIH LAGI **Surat Keterangan Hilang TIDAK BERFUNGSI SEBAGAI PENGGANTI DOKUMEN YANG**

HILANG. Oleh karenanya semakin jelas bahwa gugatan PENGGUGAT adalah KURANG PIHAK.

Semuanya ini perlu pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT LAPORAN POLISI SAJA kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan aquo, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti laporan polisi tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat laporan polisi saja yang belum ada putusan pidananya terhadap laporan polisi tersebut sampai dengan putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*). Terlebih lagi pemilik sertipikat asli yang bernama JAMILAH tidak ikut serta sebagai PENGGUGAT dalam perkara ini, menjadikan perkara aquo menjadi KURANG PIHAK.

Seharusnya dengan adanya bukti Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG, yang belum ditindaklanjut terlebih dahulu sampai ada putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) dan bukti putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) tersebutlah yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan aquo, JAMILAH selaku pemilik awal yang belum dibalik nama samapai saat ini sertipikat SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH, maka JAMILAH harus turut serta sebagai pihak PENGGUGAT 2 dalam perkara aquo, guna untuk membuat terang kasus posisinya. Oleh karna JAMILAH TIDAK DIIKUT SERTAKAN SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA AQUO, MENJADIKAN GUGATAN PENGGUGAT MENJADI KURANG PIHAK.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT kurang pihak, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

5. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*

Bahwa gugatan PENGGUGAT Error In persona karena dalam gugatan PENGGUGAT halaman 9 butir 1 menerangkan dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarka Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998

tanggal 9 Maret 1998, artinya kepemilikan atas tanah tersebut terdaftar di Kantor Pertanahan (TERGUGAT) masih atas nama JAMILAH, sebagaimana dimaksud dalam SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH. Terlebih lagi yang sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan namun **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT hanya mengaku dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang (i.c. dalam posita halaman 10 butir 2)**, dengan hanya membuatkan laporan polisi pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tetapi bukti laporan polisi itu **sampai saat ini belum ada tindak lanjutnya**, SEDANGKAN JAMILAH selaku pemilik asli atas SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH, seharusnya selaku PENGGUGAT, tidak mengajukan gugatan dalam perkara aquo, **sehingga disatu sisi JAMILAH selaku pemilik sertipikat tidak mengajukan gugatan, sedangkan disisi lain PENGGUGAT yang mengajukan gugatan hanya dengan dasar Akta Jual Beli saja, terlebih lagi SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dinyatakan hilang yang sampai saat ini belum ditemukan dan pelaku yang menghilangkan juga belum diketemukan**. **Oleh karena JAMILAH selaku pemilik sertipikat tidak mengajukan gugatan, dalam hal ini menjadikan gugatan *ERROR IN PERSONA***,

Oleh karena gugatan PENGGUGAT ***ERROR IN PERSONA*** sebagaimana tersebut diatas, terlebih lagi SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dinyatakan hilang, tetapi laporan polisi Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG tersebut belum ditindaklanjuti sehingga masih banyak timbul pertanyaan yang antara lain sebagai berikut:

- **Apakah benar benar hilang SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH ?**
- **Siapakah yang menghilangkan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH ?**
- **Kapan dan dimana hilangnya?**

- **Apakah bukti laporan polisi ini atas kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH sudah ditemukan siapa TERSANGKAnya?**
- **Apakah bukti laporan polisi ini atas kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH sudah ada putusan pengadilannya?**
- **Bagaimana Hasil putusan pengadilan terhadapa kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut?**
- **Apakah sudah berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) terhadap putusan pengadilan pidananya atas dugaan kehilangan SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut?**
- **Apakah pelaku yang menghilangkan sudah dieksekusi?**
- **Dan seterusnya.**

Semuanya ini perlu pembuktian pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUP HANYA DENGAN MEMBUAT LAPORAN POLISI SAJA kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan aquo, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti laporan polisi tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat laporan polisi saja yang belum ada putusan pidananya terhadap laporan polisi tersebut sampai dengan putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*). Terlebih lagi pemilik sertipikat asli yang bernama JAMILAH tidak ikut serta sebagai PENGGUGAT dalam perkara ini, menjadikan perkara aquo menjadi ***ERROR IN PERSONA.***

Seharusnya dengan adanya bukti Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG, yang belum ditindaklanjut terlebih dahulu sampai ada putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) dan bukti putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) tersebutlah yang dijadikan dasar untuk mengajugakan gugatan aquo,

JAMILAH selaku pemilik awal yang belum dibalik nama sampai saat ini sertipikat SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 masih Atas Nama JAMILAH, maka JAMILAH seharusnya selaku PENGGUGAT dalam perkara aquo, guna untuk membuat terang kasus posisinya. Oleh karna JAMILAH TIDAK sebagai pihak dalam perkara aquo, maka gugatan aquo menjadi ***ERROR IN PERSONA***.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT error in persona, maka Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard).*

6. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA)*

A. Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarka Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan **tiba tiba pada tahun 2023 PENGGUGAT ngakunya dalam gugatan PENGGUGAT sertipikat tersebut hilang**, dengan hanya membuatkan laporan polisi pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG, padahal **Surat Keterangan Hilang TIDAK BERFUNGSI SEBAGAI PENGGANTI DOKUMEN YANG HILANG**. Karena semuanya ini wajib dibebankan pembuktian yang mendalam, TIDAK CUKUM HANYA DENGAN MEMBUAT LAPORAN POLISI SAJA, kalau sertipikat tersebut hilang dan bukti laporan polisi tersebut dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat laporan polisi saja yang belum ada putusan pidananya terhadap laporan polisi tersebut sampai dengan putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*). **JADI MASIH TERLALU PREMATUR dalam mengajukan gugatan PENGGUGAT aquo.**

Berdasarkan_uraian tersebut, jadi apakah mungkin sudah sekitar 25 tahun lamanya PENGGUGAT baru menyadari kalau sertipikatnya hilang, hal tersebut sangat mengada ada ada, karena berarti hanya

dengan dasar surat kehilangan polisi tanggal 13 Februari 2023 kepada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG PENGGUGAT mengajukan gugatan ini, padahal PENGGUGAT mengaku membeli tanah pada tahun 1998, tetapi membuat laporan polisi baru tahun 2023, berarti sudah 25 tahun baru lapor polisi yang tujuannya hanya untuk mengajukan gugatan ini, tanpa adanya bukti SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH. **JADI MASIH TERLALU PREMATUR PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan aquo.**

Seharusnya Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG, ditindaklanjut terlebih dahulu sampai ada putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) dan bukti putusan pidananya berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde*) tersebutlah yang dijadikan dasar untuk mengajugakan gugatan aquo. **JADI MASIH TERLALU PREMATUR PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan aquo.**

B. Bahwa yang menjadi objek gugatan milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 dalam perkara aquo adalah sebagai berikut:
   1) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011870.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
   2) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011871.0, luas 90 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
   3) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011872.0, luas 90 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

4) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011873.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
5) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011874.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
6) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011875.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
7) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011876.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
8) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011877.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
9) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011878.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
10) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011879.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
11) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011880.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

12) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011881.0 luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
13) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
14) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 09/05/2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

Bahwa adapun asal-muasal/riwayat SHGB milik TERGUGAT II INTERVNSI 6 di atas dapat TERGUGAT II INTERVENSI 6 uraikan sebagai berikut:

No.	Objek Sengketa	Alih Media dari	Asal Usul/ Pemisahan dari	Asal Usul/ Pemisahan dari	Asal Usul/ Penggabungan dari
1.	SHGB NIB. 11.01.000011870.0, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	SHGB No. 8087/Meteseh tanggal 30 November 2022			SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 berasal dari:
2.	SHGB NIB. 11.01.000011871.0, luas 90 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	SHGB No. 8088/Meteseh tanggal 30 November 2022			
3.	SHGB NIB. 11.01.000011872.0, luas 90 M^2 atas nama PT.	SHGB No. 8089/Meteseh	Objek sengketa No. 1	SHGB No. 07784/Metese	**1.** SHGB No. 1 tanggal 31

	Bukit Semarang Jaya Metro	tanggal 30 November 2022	s/d 12 berasal dari:	h tanggal 25 September 2020 berasal dari:	Januari **1990 (sebagian);** 2. SHGB No. 3 tanggal 1 Maret **1991 (sebagian);** 3. SHGB No. 5 tanggal 1 Maret **1991 (sebagian);** **4.** SHGB No. 6 tanggal 1 Maret **1991;** 5. SHGB No. 7 tanggal 1 Maret **1991**; 6. SHGB No. 8 tanggal 1 Maret **1991**; 7. SHGB No. 663 tanggal 20 **September 1993**; 8. SHGB No. 664 tanggal 20 **September 1993**; 9. SHGB No. 666 tanggal 20 **September 1993** (sebagian); 10. SHGB No. 670 tanggal 20
4.	SHGB NIB. 11.01.00001187 3.0, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	SHGB No. 8090/Meteseh tanggal 30 November 2022			
5.	SHGB NIB. 11.01.00001187 4.0, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	SHGB No. 8091/Meteseh tanggal 30 November 2022	SHGB No. 07784/ Meteseh tanggal 25 September 2020	SHGB No. 2318/ Meteseh tanggal 10 September 2001	
6.	SHGB NIB. 11.01.00001187 5.0, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	SHGB No. 8092/Meteseh tanggal 30 November 2022			
7.	SHGB NIB. 11.01.00001187 6.0, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	SHGB No. 8093/Meteseh tanggal 30 November 2022			
8.	SHGB NIB. 11.01.00001187 7.0, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	SHGB No. 8094/Meteseh tanggal 30 November 2022			
9.	SHGB NIB. 11.01.00001187 8.0, luas 54 M^2	SHGB No. 8095/Meteseh			

	atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	tanggal 30 November 2022			**September 1993**; 11. SHGB No. 1327 tanggal 30 Juli **1997**; 12. SHGB No. 1328 tanggal 30 Juli **1997** (sebagian); 13. SHGB No. 1329 tanggal 30 Juli **1997**; 14. SHGB No. 1330 tanggal 30 Juli **1997**; 15. SHGB No. 2061 tanggal 4 Agustus **1999**; 16. SHGB No. 2317 tanggal 23 Agustus **2001**.
10.	SHGB NIB. 11.01.000011879.0, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	SHGB No. 8096/Meteseh tanggal 30 November 2022			
11.	SHGB NIB. 11.01.000011880.0, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	SHGB No. 8097/Meteseh tanggal 30 November 2022			
12.	SHGB NIB. 11.01.000011881.0, luas 72 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	SHGB No. 8098/Meteseh tanggal 30 November 2022			
13.	SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan sisa luas 951 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	Objek sengketa No. 13 dan 14 berasal dari 			
14.	SHGB No. 08026/Meteseh tanggal 23 Mei 2022, luas 19.707 M^2,	SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001			

	atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro		

Berdasarkan uraian asal-muasal/riwayat SHGB tersebut, terbukti bahwa objek sengketa No. 1 s/d 14 di atas adalah **berasal dari PEMISAHAN SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001** seluas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro. Dalam hal mana SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 tersebut juga **berasal dari PENGGABUNGAN 16 SHGB, yaitu :**

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari **1991**, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari **1991**, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari **1991**, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755 E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September **1999**, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus **2001**, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Bahwa oleh karena itu sebelum mengajukan gugatan terhadap objek sengketa No. 1 s/d 14 di atas, seharusnya PENGGUGAT terlebih dahulu mengajukan gugatan terhadap:

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Atau setidak-tidaknya terhadap SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 seluas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro. Akan tetapi kenyataannya PENGGUGAT justru langsung mengajukan gugatan terhadap objek sengketa No. 1 s/d 14 di atas, padahal sudah jelas-jelas objek sengketa adalah berasal dari pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang seharusnya digugat terlebih dahulu dan No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 tetap sah dan berharga sepanjang tidak ada yang membatalkannya. Terlebih lagi SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 tersebut berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih

dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa

Bahwa dengan demikian, gugatan PENGGUGAT yang langsung mengajukan gugatan terhadap objek sengketa No. 1 s/d 14 di atas tanpa terlebih dahulu mengajukan gugatan terhadap:

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Atau setidak-tidaknya terhadap SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 dapat dikategorikan sebagai gugatan yang masih PREMATUR.

TERLEBIH LAGI PENGGUGAT SESUNGGUHNYA SEBELUM MENGAJUKAN GUGATAN *A QUO* TIDAK PERNAH MENEMPUH UPAYA ADMINISTRATIF, SEHINGGA MENYEBABKAN GUGATAN A *QUO* PREMATUR

Bahwa didalam gugatannya pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7, PENGGUGAT telah mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan PENGGUGAT baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 29

Juli 2025 berdasarkan Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025 tertanggal 25 Juli 2025. Bahwa kalaupun benar -*Quod Non*- PENGGUGAT baru mengetahui objek sengketa berdasarkan Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025 tertanggal 25 Juli 2025 tersebut, akan tetapi terhadap surat tersebut dan/atau terhadap objek sengketa yang baru diketahui berdasarkan surat tersebut, PENGGUGAT tidak pernah menempuh upaya administratif terlebih dahulu kepada TERGUGAT ataupun atasan TERGUGAT sebelum mengajukan gugatan *a quo*. PADAHAL gugatan sengketa Tata Usaha Negara **baru dapat diperiksa**, **diputus dan diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara apabila seluruh upaya administratif telah ditempuh** sebelumnya. Artinya, **Pengadilan Tata Usaha Negara baru berwenang** untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara apabila **sebelumnya sudah ditempuh upaya administratif** yang tersedia. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam ketentuan sebagai berikut :

1) **Pasal 48 ayat (1) dan (2) UU No. 5 Tahun 1986**, yang berbunyi :

   "(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka ***sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia****.*

   (2) ***Pengadilan baru berwenang*** *memeriksa, memutus, dan menyelesai-kan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1)* ***jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan****."*

2) **Pasal 76 ayat (3) UU No. 30 Tahun 2014**, yang berbunyi :

   "Dalam hal warga masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh atasan Pejabat, warga masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan"

3) **Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018**, yang berbunyi:

*"**Pengadilan berwenang** menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan **setelah menempuh upaya administratif**"*

Bahwa adapun upaya administratif diajukan kepada Badan/Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menerbitkan/menetapkan objek Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan"

Bahwa upaya administratif itu sendiri terdiri atas **keberatan (administratif)** dan **banding (administratif)**. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) UU No. 30 Tahun 2014, yang berbunyi :

"Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :

a. keberatan; dan

b. banding"

Bahwa oleh karena PENGGUGAT terbukti tidak pernah menempuh upaya administratif baik itu keberatan administratif maupun banding administratif *incasu* **sebelum mengajukan gugatan aquo**, maka **beralasan hukum bagi Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijke verklaard)***.

7. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL)*

Bahwa gugatan PENGGUGAT dalam perkara *aquo* mengalami kekaburan dan ketidakjelasan *(obscuur libel).* Adapun hal-hal yang menjadikan gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas, adalah sebagai berikut :

A. GUGATAN PENGGUGAT PADA HALAMAN 16 POINT 2 TENTANG GANTI KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL PENCAMPURADUKAN HUKUM ACARA, DIMANA PENGGUGAT MEMASUKAN TUNTUTAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MERUPAKAN RANAH DAN KOMPETENSI PERADILAN UMUM (PENGADILAN NEGERI) KEDALAM GUGATAN TATA USAHA NEGARA (KUMULASI GUGATAN DALAM PERADILAN YANG BERBEDA TIDAK DIBENARKAN, INCASU MENJADIKAN GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa setelah dicermati **gugatan PENGGUGAT pada angka 2 halaman 16 ternyata menguraikan tentang kerugian materiil dan immateriil** yang didalam dalil tersebut PENGGUGAT menyatakan mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 43.925.000.000,- (Empat Puluh Tiga Miliar Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 80.000.000.000,- (Delapan Puluh Miliar Rupiah), incasu kerugian tersebut sudah memasuki ranah Peradilan Umum.

Bahwa terhadap dalil kerugian materiil dan immateriil tersebut, tentunya Peradilan Tata Usaha Negara **tidak berwenang** untuk mengadili dan memutus tuntutan ganti kerugian dalam jumlah sebagaimana didalilkan PENGGUGAT, karena Peradilan Tata Usaha Negara **hanya** berwenang mengadili sengketa keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara semata yang bersifat kongkrit, individual dan final, **bukan** kerugian keperdataan yang bersifat kompensatoris. Artinya oleh karena PENGGUGAT meminta kerugian materil dan immaterial hal tersebut jelas menyangkut **absolut ranah perdata** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang gugatannya melalui Peradilan Umum.

Bahwa dengan demikian tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil sebagaimana diajukan PENGGUGAT tidak memiliki dasar hukum dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga telah terjadi pencampuradukan hukum acara, dimana PENGGUGAT

memasukan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum yang merupakan ranah dan kompetensi Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) kedalam gugatan Tata Usaha Negara.

Bahwa pencampuradukan hukum acara tersebut mengakibatkan gugatan PENGGUGAT tidak termasuk dalam kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan PENGGUGAT tersebut menjadi kabur dan tidak jelas.

B. DALAM GUGATAN PENGGUGAT DALAM POSITA TIDAK MERUNUT SECARA RUNTUT URUTAN KRONOLOGIS ASAL USUL OBJEK SENGKETA, SEHINGGA MENGAKIBATKAN GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur dan tidak jelas karena dalam posita gugatan tidak menguraikan runtutan kronologis objek sengketa secara runtut sehingga kabur dan tidak jelas, dengan uraian yang menjadi objek gugatan milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 dalam perkara aquo adalah sebagai berikut:

1) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011870.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
2) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011871.0, luas 90 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
3) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011872.0, luas 90 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
4) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011873.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota

Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

5) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011874.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
6) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011875.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
7) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011876.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
8) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011877.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
9) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011878.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
10) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011879.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
11) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011880.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
12) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011881.0 luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota

Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

13) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

14) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 09/05/2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

Bahwa adapun asal-muasal/riwayat SHGB milik TERGUGAT II INTERVNSI 6 di atas dapat TERGUGAT II INTERVENSI 6 uraikan sebagai berikut:

No.	**Objek Sengketa**	**Alih Media dari**	**Asal Usul/ Pemisahan dari**	**Asal Usul/ Pemisahan dari**	**Asal Usul/ Penggabungan dari**
1.	SHGB NIB. 11.01.00001187 0.0, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	SHGB No. 8087/Meteseh tanggal 30 November 2022	Objek sengketa No. 1 s/d 12 berasal dari: ⬇ SHGB No. 07784/ Meteseh tanggal 25 September 2020	SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020 berasal dari: ⬇ SHGB No. 2318/ Meteseh tanggal 10 September 2001	SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 berasal dari: ⬇ 1. SHGB No. 1 tanggal 31 Januari **1990** (sebagian);
2.	SHGB NIB. 11.01.00001187 1.0, luas 90 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	SHGB No. 8088/Meteseh tanggal 30 November 2022			
3.	SHGB NIB. 11.01.00001187 2.0, luas 90 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	SHGB No. 8089/Meteseh tanggal 30 November 2022			

4.	SHGB NIB. 11.01.00001187 3.0, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	SHGB No. 8090/Meteseh tanggal 30 November 2022			2. SHGB No. 3 tanggal 1 Maret **1991** (sebagian); 3. SHGB No. 5 tanggal 1 Maret **1991** (sebagian); 4. SHGB No. 6 tanggal 1 Maret **1991**; 5. SHGB No. 7 tanggal 1 Maret **1991**; 6. SHGB No. 8 tanggal 1 Maret **1991**; 7. SHGB No. 663 tanggal 20 September **1993**; 8. SHGB No. 664 tanggal 20 September **1993**; 9. SHGB No. 666 tanggal 20 September **1993** (sebagian); 10. SHGB No. 670 tanggal 20 September **1993**;
5.	SHGB NIB. 11.01.00001187 4.0, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	SHGB No. 8091/Meteseh tanggal 30 November 2022			
6.	SHGB NIB. 11.01.00001187 5.0, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	SHGB No. 8092/Meteseh tanggal 30 November 2022			
7.	SHGB NIB. 11.01.00001187 6.0, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	SHGB No. 8093/Meteseh tanggal 30 November 2022			
8.	SHGB NIB. 11.01.00001187 7.0, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	SHGB No. 8094/Meteseh tanggal 30 November 2022			
9.	SHGB NIB. 11.01.00001187 8.0, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	SHGB No. 8095/Meteseh tanggal 30 November 2022			
10.	SHGB NIB. 11.01.00001187	SHGB No. 8096/Meteseh			

	9.0, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	tanggal 30 November 2022			11. SHGB No. 1327 tanggal 30 Juli **1997**; 12. SHGB No. 1328 tanggal 30 Juli **1997** (sebagian); 13. SHGB No. 1329 tanggal 30 Juli **1997**; 14. SHGB No. 1330 tanggal 30 Juli **1997**; 15. SHGB No. 2061 tanggal 4 Agustus **1999**; 16. SHGB No. 2317 tanggal 23 Agustus 2001.
11.	SHGB NIB. 11.01.00001188 0.0, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	SHGB No. 8097/Meteseh tanggal 30 November 2022			
12.	SHGB NIB. 11.01.00001188 1.0, luas 72 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	SHGB No. 8098/Meteseh tanggal 30 November 2022			
13.	SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan sisa luas 951 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro	Objek sengketa No. 13 dan 14 berasal dari ⬇ SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001			
14.	SHGB No. 08026/Meteseh tanggal 23 Mei 2022, luas 19.707 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro				

Berdasarkan uraian asal-muasal/riwayat SHGB tersebut, terbukti bahwa objek sengketa No. 1 s/d 14 di atas adalah **berasal dari PEMISAHAN SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001** seluas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro. Dalam hal mana SHGB No.

2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 tersebut juga **berasal dari PENGGABUNGAN 16 SHGB, yaitu :**

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755 E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999**, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus **2001**, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Bahwa oleh karena itu sebelum mengajukan gugatan terhadap objek sengketa No. 1 s/d 14 di atas, seharusnya **PENGGUGAT terlebih dahulu mengajukan gugatan** terhadap:

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;

14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Atau setidak-tidaknya terhadap **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001** seluas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro. Akan tetapi kenyataannya PENGGUGAT justru langsung mengajukan gugatan terhadap objek sengketa No. 1 s/d 14 di atas, padahal sudah jelas-jelas objek sengketa adalah berasal dari **pemisahan SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang seharusnya digugat terlebih dahulu dan No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 tetap sah dan berharga sepanjang tidak ada yang membatalkannya. Artinya kalaupun -*quod non*- objek sengketa dinyatakan batal, tetapi induk sertipikat No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 tetap sah dan berharga sepanjang tidak ada yang membatalkannya, terlebih lagi SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 tersebut berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**
Dengan demikian gugatan PENGGUGAT tersebut **menjadi kabur dan tidak jelas**, karena tidak meminta dan mengurai **sertipikat induk No.**

2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 sebagai asul muasalnya timbul objek sengketa.

C. ANTARA POSITA GUGATAN YANG SATU DENGAN POSITA YANG LAIN SALING BERTENTANGAN MENGAKIBATAKAN GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa gugatan PENGGUGAT mengandung kekaburan dan ketidakjelasan serta pertentangan dalil (*obscuur libel)*, khususnya mengenai **waktu pertama kali PENGGUGAT mengetahui adanya objek sengketa** yang diklaim tumpang tindih dengan SHM No. 01932 milik PENGGUGAT.

Bahwa dalam posita gugatan pada angka romawi IV, butir 6 halaman 7, PENGGUGAT telah menyatakan sebagai berikut:

> "*Bahwa Penggugat baru mengetahui secara pasti adanya tumpang tindih sertipikat pada tanggal 25 Juli 2025, yang kemudian diterima melalui surat tercatat pada tanggal 29 Juli 2025, yaitu surat kantor wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025"*

Bahwa akan tetapi dalam posita gugatan PENGGUGAT pada angka romawi V, butir 6 halaman 10, pada pokoknya telah menyatakan *Penggugat mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik Penggugat berdasarkan surat no : B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024 yang diterbitkan oleh Tergugat yang menyebutkan dalam objek milik Penggugat terdapat hak atas tanah lain sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa diatas (Objek sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat))*.

Bahwa dari kedua dalil gugatan PENGGUGAT tersebut di atas, terlihat dengan jelas terdapat dalil yang secara nyata saling bertentangan, disatu sisi PENGGUGAT menyatakan baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 29 Juli 2025, namun disisi lain PENGGUGAT juga mengakui telah mengetahui objek sengketa sejak tanggal 23

Desember 2024, *incasu* mengakibatkan gugatan kabur dan tidak jelas karena tidak dapat dimengerti dan tidak dapat dipahami posita gugatan PENGGUGAT tersebut.

Bahwa ketidakjelasan dan pertentangan dalil gugatan PENGGUGAT tersebut mengakibatkan gugatan PENGGUGAT menjadi kabur, khususnya dalam menentukan *moment of knowing* (saat mengetahui objek sengketa), yang merupakan unsur esensial dalam perkara Tata Usaha Negara untuk menilai tenggang waktu pengajuan gugatan.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

D. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MENGURAIKAN ASAL USUL SHM No.01932 TANGGAL 24 MARET 1997 ATAS NAMA JAMILAH MENGAKIBATKAN GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS.

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarka Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini sudah sekitar 27 tahun masih belum dibalik nama, dan tiba tiba pada tahun 2023 ngakunya dalam gugatan PENGGUGAT tersebut hilang, jadi sekitar 25 tahun lamanya PENGGUGAT baru menyadari kalau sertipikatnya hilang, hal tersebut sangat mengada ada ada, karna berarti hanya dengan dasar surat kehilangan polisi tanggal 13 Februari 2023 PENGGUGAT mengajukan gugatan ini, padahal PENGGUGAT mengaku membeli tanah pada tahun 1998, tetapi membuat laporan polisi baru tahun 2023, berarti sudah 25 tahun baru lapor polisi yang tujuannya hanya untuk mengajukan gugatan ini.

Terlebih lagi dalam gugatan PENGGUGAT tidak menguraikan asal usul SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut, dari mana JAMILAH memperoleh tanah tersebut TIDAK DIJELASKAN dalam gugatan PENGGUGAT, incasu mengakibatkan

asal usul kepemilikan tanah SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH menjadi KABUR DAN TIDAK JELAS.

Seharusnya dalam gugatan PENGGUGAT menguraikan asal usul terhadap SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH karena belum dibalik nama sampai sekarang, sehingga SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut menjadi kabur dan tidak jelas.

E. UPAYA BANDING ADMINISTRATIF YANG DITEMPUH PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI OBJEK.

Bahwa dalam posita gugatan pada angka romawi V, butir 6 halaman 10, PENGGUGAT telah menyatakan sebagai berikut:

> *"Bahwa pada tanggal 24 Juni 2025 Penggugat mengajukan Surat Keberatan kepada Tergugat atas diterbitkannya Objek Sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat) di atas Sertipikat Hak Milik No. 01932, tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, Luas ± 8785 M^2 atas nama Jamilah, tetapi Tergugat* ***tidak memberikan tanggapan atas surat tersebut****"*

Kemudian dalam posita gugatan pada angka romawi V, butir 7 halaman 11, PENGGUGAT telah menyatakan sebagai berikut:

> *"Bahwa pada tanggal 15 Juli 2025 Penggugat mengajukan Banding Administratif kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah"*

Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya tersebut mendalilkan telah mengajukan banding administratif kepada atasan TERGUGAT yaitu Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah, akan tetapi PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas dan tegas keputusan apa yang menjadi objek banding administratif tersebut. Sedangkan TERGUGAT sendiri tidak pernah memberikan keputusan atas upaya keberatan administratif yang dilakukan PENGGUGAT. Sehingga secara hukum tidak terdapat keputusan yang dapat dijadikan objek banding administratif sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 78

ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyatakan:

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

Bahwa Pasal 78 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 tersebut secara jelas mensyaratkan bahwa **banding administratif hanya dapat diajukan apabila telah terdapat keputusan atas upaya keberatan**.

Bahwa dengan demikian, dalil PENGGUGAT yang menyatakan telah menempuh banding administratif menjadi tidak jelas, kabur, dan tidak berdasar hukum, karena banding administratif diajukan terhadap sesuatu yang secara yuridis tidak pernah ada.

Oleh karenanya gugatan PENGGUGAT telah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

F. URAIAN POSITA GUGATAN TIDAK DAPAT DIMENGERTI KARENA URAIAN LATAR BELAKANG KRONOLOGIS PERKARA YANG DIANGGAP MERUGIKAN PENGGUGAT TIDAK DIURAIKAN SECARA RUNTUT, SISTEMATIS DAN TIDAK JELAS ALUR CERITANYA.

Bahwa posita gugatan yang diuraikan oleh PENGGUGAT sangat sulit untuk dimengerti karena uraian dari kronologis terjadinya peristiwa yang dianggap merugikan PENGGUGAT juga tidak diceritakan secara jelas, runut dan sistematis dan tidak jelas alur cerita kronologisnya.

Bahwa kondisi gugatan PENGGUGAT yang demikian tersebut, jelas akan menimbulkan kesulitan bagi siapapun yang membacanya untuk memahami sesungguhnya alur cerita seperti apa yang didalilkan oleh PENGGUGAT di dalam gugatan *aquo*? dimana hubungan hukum PENGGUGAT dengan objek sengketa? dimana hubungan hukum PENGGUGAT dengan TERGUGAT dan TERGUGAT II INTERVENSI 6? apa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT dan

TERGUGAT II INTERVENSI 6 yang dianggap merugikan PENGGUGAT?

Bahwa adanya ketidakjelasan mengenai hal-hal tersebut di atas, secara nyata-nyata telah menjadikan gugatan PENGGUGAT tidak menentu arah yang akhirnya mengakibatkan kekaburan dalam gugatan PENGGUGAT tersebut, sehingga timbul pertanyaan bagi TERGUGAT II INTERVENSI 6 **sebenarnya apa yang ingin dicapai oleh PENGGUGAT ketika mengajukan gugatan ini?**

Seharusnya, dalam menyusun suatu posita gugatan itu harus jelas ceritanya, sistimatis, runut dan mudah dimengerti, menjelaskan posisi PENGGUGAT dan TERGUGAT, kemudian menjelaskan mengenai dasar objek sengketa secara jelas dan mudah dimengerti, lalu menjelaskan perbuatan apa yang dilakukan TERGUGAT dan perbuatan apa yang merugikan. Sehingga tidak mengakibatkan kekaburan dalam gugatan PENGGUGAT. Hal tersebut sebagaimana telah disinggung dalam doktrin hukum Mantan Hakim Agung Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek"*, Mandar Madju, Bandung 1997, halaman 17, yang menyatakan:

> *"Suatu gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas"*

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dengan demikian sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam perkara *aquo* menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

8. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERMATERAI SEHINGGA MELANGGAR UNDANG-UNDANG NO. 10 TAHUN 2020 TENTANG BEA MATERAI

Bahwa gugatan yang diajukan adalah merupakan sebuah dokumen tertulis yang berisi tuntutan hak-hak keperdataan yang memiliki nilai ekonomis didalamnya, oleh karenanya **gugatan *a quo* dikategorikan**

sebagai sebuah dokumen yang wajib dikenakan bea materai di dalam pengajuannya sehingga harus dibubuhi Materai. Hal tersebut sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) hurus a Undang-Undang No. 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai, yang berbunyi :

"(1) Bea Materai dikenakan atas :

*a. Dokumen yang dibuat sebagai alat untuk **menerangkan mengenai suatu kejadian yang bersifat perdata**"*

Bahwa akan tetapi faktanya, dalam gugatan ini ternyata PENGGUGAT tidak membubuhi gugatannya dengan Materai pada bagian halaman terakhir. **Padahal seharusnya suatu gugatan yang berisi tuntutan hak yang memiliki nilai ekonomis wajib dibubuhi Materai**. Hal ini sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf a UU tentang Bea Materai tersebut di atas.

Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT tidak dibubuhi Materai, dengan demikian secara nyata-nyata gugatan aquo telah melanggar ketentuan Pasal 3 ayat (1) huruf a UU No. 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai. Dari dan oleh karenanya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Bahwa berdasarkan eksepsi-eksepsi :

1. **GUGATAN PENGGUGAT MASUK DALAM KOMPETENSI ABSOLUT PERADILAN UMUM (PENGADILAN NEGERI)**
2. **GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA (*EXCEPTIO TEMPORIS)***
3. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATA AQUO.**
4. **GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK.**
5. **GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*.**
6. **GUGATAN PENGGUGAT MASIH PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA)***
7. **GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL)***

8. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERMATERAI SEHINGGA MELANGGAR UNDANG-UNDANG NO. 10 TAHUN 2020 TENTANG BEA MATERAI

Maka eksepsi-eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI 6 tersebut adalah tepat dan beralasan menurut hukum, oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut materi gugatan PENGGUGAT, dan selanjutnya gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard).*

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan pada bagian dalam Eksepsi mohon agar dimasukkan pada bagian dalam Pokok Perkara sebagai satu kesatuan yang integral dan tidak dapat dipisahkan (*mutatis mutandis*);
2. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 6 **menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan PENGGUGAT**, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT II INTERVENSI 6.
3. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 6 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi III butir 1 s/d butir 4 halaman 6, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

   "PENGGUGAT adalah pemegang sah SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997, Gambar Situasi No. 02516/1996, luas 8.785 M^2 atas nama Jamilah yang telah dibeli PENGGUGAT berdasarkan AJB No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dibuat dihadapan Titi Ananingsih Soegiarto, S.H. yang tumpang tindih dengan Objek Sengketa perkara a quo"

   "PENGGUGAT merasa dirugikan atas terbitnya objek sengketa 1 s/d 24 di atas SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997 milik PENGGUGAT oleh TERGUGAT, sehingga PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan maupun mengambil hasil dari tanah milik PENGGUGAT"

   "PENGGUGAT tidak pernah menjual, menggadaikan atau mengalihkan dalam bentuk apapun kepada orang lain atas tanah SHM

No. 01932 tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah yang telah dibeli PENGGUGAT"

Bahwa dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tersebut di atas sama sekali tidak berdasar hukum, karena tanah tersebut yang sudah jauh sebelumnya adalah milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 dengan alasan sebagai berikut:

A. 14 (EMPAT BELAS) BIDANG TANAH OBJEK SENGKETA ADALAH MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 6

Bahwa dari 24 objek sengketa dalam perkara *a quo* terdapat 14 objek sengketa yang merupakan milik TERGUGAT II INTERVENSI 6, yaitu:

1) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011870.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
2) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011871.0, luas 90 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
3) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011872.0, luas 90 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
4) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011873.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
5) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011874.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
6) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011875.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota

Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

7) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011876.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
8) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011877.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
9) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011878.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
10) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011879.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
11) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011880.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
12) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011881.0 luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
13) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
14) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal

09/05/2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

Bahwa 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 tersebut telah diterbitkan TERGUGAT sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (*due process of law)*.

Dalam hal mana asal-usul/riwayat kepemilikan atas 14 (empat belas) bidang tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 yang diperoleh secara sah dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (*due process of law)*, yaitu sebagai berikut:

No.	**Asal-muasal 14 (empat belas) objek sengketamilik TERGUGAT II INTERVENSI 6**
1.	**SHGB NIB. 11.01.000011870.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**
	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011870.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **merupakan hasil alih media** dari SHGB No. 8087/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03645/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8087/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 luas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020.

	➢ Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB dimana SERTIPIKAT TERSEBUT JAUH LEBIH TUA DARIPADA SERTIPIKAT PENGGUGAT**, yaitu: 1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990** tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam **Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN**. 2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991** tersebut terbit **berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan**

	Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit **berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.** 4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit **berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN**. 5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991,

	luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit **berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN**. 6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit **berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN**. 7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit **berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum**

	dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992. 8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/V/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit **berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.** 9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit **berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992.** 10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit **berdasarkan pemberian**

	hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992. 11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit **berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997.** 12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit **berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997.** 13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit **berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan**

	Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997. 14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit **berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997.** 15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999**, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut terbit **berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998.** 16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro. Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh.
2.	**SHGB NIB. 11.01.000011871.0, luas 90 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**

	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011871.0, luas 90 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **merupakan hasil alih media dari** SHGB No. 8088/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03646/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 90 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8088/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa**.
3.	**SHGB NIB. 11.01.000011872.0, luas 90 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**

	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011872.0, luas 90 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **merupakan hasil alih media dari** SHGB No. 8089/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03647/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 90 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8089/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa**
4.	**SHGB NIB. 11.01.000011873.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**

	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011873.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **merupakan hasil alih media dari** SHGB No. 8090/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03648/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8090/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa**
5.	**SHGB NIB. 11.01.000011874.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**

	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011874.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **merupakan hasil alih media dari** SHGB No. 8091/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03649/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8091/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa**.
6.	**SHGB NIB. 11.01.000011875.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**

	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011875.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **merupakan hasil alih media dari** SHGB No. 8092/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03650/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8092/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro berasal **dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**
7.	**SHGB NIB. 11.01.000011876.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**

	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011876.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **merupakan hasil alih media dari** SHGB No. 8093/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03651/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8093/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa**.
8.	**SHGB NIB. 11.01.000011877.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**

	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011877.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro merupakan **hasil alih media** dari SHGB No. 8094/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03652/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8094/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa**.
9.	**SHGB NIB. 11.01.000011878.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**

	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011878.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro merupakan **hasil alih media dari** SHGB No. 8095/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03653/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8095/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak** (pemisahan) atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa**
10.	**SHGB NIB. 11.01.000011879.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**

	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011879.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro merupakan **hasil alih media dari** SHGB No. 8096/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03654/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8096/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan**) atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**
11.	**SHGB NIB. 11.01.000011880.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**

	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011880.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro merupakan **hasil alih media dari** SHGB No. 8097/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03655/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8097/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan**) atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**
12.	**SHGB NIB. 11.01.000011881.0, luas 72 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**

	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011881.0, luas 72 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro merupakan **hasil alih media dari** SHGB No. 8098/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03656/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 72 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8098/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa**.

13.	**SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**
	➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. ➢ Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**
14.	**SHGB No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**
	➢ Bahwa SHGB No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 9 Mei 2022 seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota

	Semarang No. 253/HGB/BPN-33.74/IV/2022 tanggal 20 April 2022. ➢ Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**

Bahwa berdasarkan riwayat kepemilikan tanah di atas, dapat dilihat dengan jelas bahwa 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 diterbitkan dengan asal muasal tanah yang jelas. Oleh karenanya terbukti kalau TERGUGAT II INTERVENSI 6 adalah **satu-satunya pemilik yang sah atas tanah *aquo*** berdasarkan 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 tersebut yang telah diperoleh secara sah dan sesuai dengan prosedur hukum (*due process of law*).

Bahwa oleh karena penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 telah sesuai dengan prosedur hukum, maka PENGGUGAT tidak beralasan mendalilkan mengalami kerugian sebagai akibat diterbitkannya 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6, karena 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 merupakan Keputusan Tata Usaha Negera yang diterbitkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

B. 14 (EMPAT BELAS) SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 6 MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN YANG SAH DAN PALING KUAT.

Bahwa 14 (empat belas) SHGB milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 merupakan **bukti kepemilikan yang sah dan terkuat**. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

> ***"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya****, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"*

Bahwa dengan demikian, pendaftaran 14 (empat belas) objek tanah *a quo* menjadi 14 (empat belas) SHGB atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 6 **telah menjamin kepasian hukum dari Pemerintah bagi TERGUGAT II INTERVENSI 6 atas kepemilikan objek tanah *a quo***. Hal tersebut sesuai Pasal 19 (1) UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi :

> *"untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah"*

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, dalil-dalil gugatan PENGGUGAT tersebut tidak berdasar hukum sehingga harus di tolak.

4. **14 (EMPAT BELAS) SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 6 MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN YANG JAUH LEBIH DAHULU TERBIT ATAU LEBIH TUA DARIPADA SERTIPIKAT MILIK PENGGUGAT.**

Bahwa adapun bukti kepemilikan atas **14 (Empat Belas) SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 6,** lebih tua atau lebih dahulu diterbitkan

kebanding sertipikat milik PENGGUGAT, **berasal dari PEMISAHAN SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001** seluas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro. DAN SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 tersebut juga **BERASAL dari PENGGABUNGAN 16 SHGB, yaitu :**

1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755 E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);

10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian);
13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro;
16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

JADI asal usul objek sengketa No. 1 s/d 14 di atas, seharusnya **PENGGUGAT TERLEBIH DAHULU ATAU LEBIH TUA dari pada** sertipikat milik PENGGUGAT. **karena asal usul kepemilikan objek sengketa berasal dari sejak tahun 1990, tahun 1992, tahun 1993 sebagaimana terurai tersebut diatas. Artinya** objek sengketa No. 1 s/d 14 di atas **JAUH LEBIH DAHULU ATAU LEBIH TUA yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa**, oleh karenanya objek sengketa No. 1 s/d 14 di atas yang sah dan berkekuatan hukum dan yang paling kuat karena terbitnya yang terlebih dahulu, hal tersebut sesuai dengan:

a. Yurisprudensi Mahkamah Aagung 976 K/Pdt/2015, yang kaidah hukumnya menyatakan:

*"**Bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum**"*

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 143 PK/Pdt/2016 tanggal 19 Mei 2016, yang kaidah hukumnya menyatakan:

*"**Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu**"*

c. Yurisprudensi Mahkamah Aagung 5/Yur/Pdt/2018, yang kaidah hukumnya menyatakan:

*"**Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, di mana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu**."*

Oleh karena SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan yang tidak integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa, maka sudah seharusnya gugatan PENGGUGAT harus ditolak untuk seluruhnya**.

5. **LETAK TANAH ATAS 14 (EMPAT BELAS) SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 6 BEDA LOKASI ATAU BEDA LETAK DENGAN SERTIPIKAT MILIK PENGGUGAT.**

Bahwa adapun Letak Tanah Atas 14 (Empat Belas) SHGB MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 6 Beda Lokasi Atau Beda Letak Dengan Sertipikat Milik PENGGUGAT, karena didalam gugatannya telah mendalilkan pada tanggal 1 Oktober 2024 PENGGUGAT telah melakukan pengukuran bidang tanah miliknya berdasarkan SHM No. 01932 untuk menerbitkan sertipikat yang baru (sertipikat pengganti), karena sertipikat yang lama telah hilang.

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut justru menimbulkan pertanyaan besar: apakah benar lokasi bidang tanah yang dimohon pengukuran oleh PENGGUGAT untuk menerbitkan sertipikat pengganti tersebut adalah benar lokasi objek tanah SHM No. 01932 atau tidak ???

Bahwa sejak SHM No. 01932 atas nama Jamilah diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997 dan dialihkan kepada PENGGUGAT pada tahun 1998 berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998, PENGGUGAT **tidak pernah melakukan penguasaan fisik, pemanfaatan, penggunaan, penataan batas, ataupun permohonan pelayanan pertanahan apapun dan tidak pernah balik nama atas** SHM No. 01932 atas nama Jamilah tersebut selama ± 26 (dua puluh enam) tahun.

Bahwa sikap pasif PENGGUGAT selama kurun waktu ± 26 (dua puluh enam) tahun tersebut menyebabkan PENGGUGAT **tidak mengetahui secara pasti letak, batas, dan luas bidang tanah SHM No. 01932**, sehingga PENGGUGAT sendiri tidak dapat memastikan bahwa bidang tanah yang diukur pada tahun 2024 adalah objek yang sama dengan SHM No. 01932, sehingga PENGGUGAT berasumsi tanahnya tumpang tindih. Padahal tanah milik PENGGUGAT ditempat yang berbeda.

Bahwa konsekuensi dari penelantaraan tanah salah satunya adalah **ketidakpastian letak objek**, sehingga kesalahan identifikasi objek pada saat permohonan pengukuran menjadi sangat mungkin terjadi. Oleh karenanya, temuan indikasi tumpang tindih pada tahun 2024 **LEBIH DISEBABKAN OLEH SALAH PENUNJUKAN LOKASI oleh PENGGUGAT**.

Bahwa PENGGUGAT mengklaim seolah-olah tumpang tindih baru terjadi ketika dilakukan pengukuran pada Oktober 2024. Padahal, jika benar lokasi objek SHM No. 01932 berada di atas 14 (empat belas) bidang tanah milik PENGGUGAT II INTERVENSI 6, **maka seharusnya indikasi tumpang tindih sudah muncul sejak tahun 2001, 2020 dan 2022, dengan uraian sebagai berikut:**

a. **Sejak tahun 2001**, ketika TERGUGAT II INTERVENSI 6 melakukan penggabungan 16 (enam belas) HGB yaitu HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 6, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 666, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061 dan HGB No. 2317 menjadi HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro.
b. **Sejak tahun 2020**, ketika TERGUGAT II INTERVENSI 6 melakukan pemecahan/pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 7784/ Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.
c. **Sejak tahun 2022**, ketika TERGUGAT II INTERVENSI 6 melakukan pemecahan/ pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 09/05/2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

d. **Sejak tahun 2022**, ketika TERGUGAT II INTERVENSI 6 melakukan pemecahan/ pemisahan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25

September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro menjadi 20 (dua puluh) bidang HGB, yaitu:

1) HGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03637/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 72 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8079/Meteseh saat ini telah beralih kepada Nurul Chotimah (TERGUGAT II INTERVENSI 1) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

2) HGB No. 8080/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03638/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8080/Meteseh saat ini telah beralih kepada Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) berdasarkan Akta Jual Beli No. 240/2024 tanggal 6 Februari 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

3) HGB No. 8081/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03639/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8081/Meteseh saat ini telah beralih kepada Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) berdasarkan Akta Jual Beli No. 243/2024 tanggal 6 Februari 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

4) HGB No. 8082/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03640/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8082/Meteseh saat ini telah beralih kepada Khaerul Anam (TERGUGAT II INTERVENSI 3) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

5) HGB No. 8083/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03641/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8083/Meteseh saat ini telah beralih kepada Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) berdasarkan Akta Jual Beli No. 2142/2024 tanggal 28 November 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

6) HGB No. 8084/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03642/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8084/Meteseh saat ini telah beralih kepada Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) berdasarkan Akta Jual Beli No. 2144/2024 tanggal 28 November 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

7) HGB No. 8085/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03643/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8085/Meteseh saat ini telah beralih kepada Ferdy Halomoan Siregar (TERGUGAT II INTERVENSI 4) berdasarkan Akta Jual Beli No. 2033/2024 tanggal 11 November 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

8) HGB No. 8086/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03644/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8086/Meteseh saat ini telah beralih kepada RR Aroem Hastetijanti, S.E (TERGUGAT II INTERVENSI 5) berdasarkan Akta Jual Beli No. 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

9) HGB No. 8087/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03645/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
10) HGB No. 8088/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03646/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 90 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
11) HGB No. 8089/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03647/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 90 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
12) HGB No. 8090/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03648/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
13) HGB No. 8091/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03649/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
14) HGB No. 8092/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03650/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
15) HGB No. 8093/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03651/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
16) HGB No. 8094/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03652/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
17) HGB No. 8095/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03653/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
18) HGB No. 8096/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03654/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

19) HGB No. 8097/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03655/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

20) HGB No. 8098/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03656/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 72 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Berdasarkan uraian tersebut, karena PENGGUGAT tidak mengetahui letak tanah miliknya karena sudah lama diterlantarkan, hal ini membuktikan bahwa objek sengketa **TIDAK TUMPANG TINDIH** dengan sertipikat milik PENGGUGAT, tetapi PENGGUGAT yang salah melakukan penunjukan terhadap tanah tersebut, menjadikan tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 ditunjuk oleh PENGGUGAT, **PADAHAL LETAK TANAH YANG BERBEDA**.

6. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING HANYA DENGAN DASAR BUKTI LAPORAN POLISI YANG BELUM ADA PUTUSAN PIDANA DARI PENGADILAN YANG MEMERIKSA LAPORAN POLISI TERSEBUT.**

Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT hanya berdasarka Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, artinya SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH dan sampai saat ini **sudah sekitar 27 tahun lamanya masih belum dibalik nama**, dan **tiba tiba pada tahun 2023 ngakunya dalam gugatan PENGGUGAT tersebut hilang**, dengan hanya membuatkan laporan polisi pada Kepolisian Resort Kota Besar Semarang dengan Nomor: SKTL/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG, incasu bukti laporan polisi **TIDAK** DAPAT DIGUNAKAN SEBAGAI PENGGANTI SERTIPIKAT untuk mengajukan gugatan, karena bukti laporan polisi itu sampai saat ini belum ada tindak lanjutnya dengan mengurai antara lain sebagai berikut:

- **Apakah benar benar hilang?**
- **Siapakah yang menghilangkan?**
- **Apakah bukti laporan polisi ini sudah ada TERSANGKAnya?**

- **Apakah bukti laporan polisi ini sudah ada putusan pengadilannya?**
- **Hasil putusan pengadilan tersebut bagaimana?**
- **Apakah sudah berkekuatan hukum tetap *(inkracht van gewisjde)* terhadap putusan pengadilan pidananya atas dugaan kehilangan sertipikat tersebut?**
- **Dan seterusnya.**

Semuanya ini perlu pembuktian kalau sertipikat tersebut hilang, jadi TIDAK CUKUP mengajukan gugatan hanya dengan membuat laporan polisi saja yang belum ada putusan pidananya terhadap laporan polisi tersebut, karena bukti laporan polisi tersebut tidak dapat dijadikan sebagai pengganti sertipikat PENGGUGAT.

Berdasarkan uraian tersebut, jadi apakah mungkin sudah sekitar 25 tahun lamanya PENGGUGAT baru menyadari kalau sertipikatnya hilang, hal tersebut sangat mengada ada ada, karena berarti hanya dengan dasar surat kehilangan polisi tanggal 13 Februari 2023 PENGGUGAT mengajukan gugatan ini, padahal PENGGUGAT mengaku membeli tanah pada tahun 1998, tetapi membuat laporan polisi baru tahun 2023, berarti sudah 25 tahun baru lapor polisi yang tujuannya hanya untuk mengajukan gugatan ini, tanpa adanya bukti SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH.

Terlebih lagi dalam gugatan PENGGUGAT tidak menguraikan asal usul SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut, dari mana JAMILAH memperoleh tanah tersebut TIDAK DIJELASKAN dalam gugatan PENGGUGAT, incasu mengakibatkan asal usul kepemilikan tanah SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH menjadi KABUR DAN TIDAK JELAS. Seharusnya dalam gugatan PENGGUGAT menguraikan asal usul terhadap SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH karena belum dibalik nama sampai sekarang, sehingga SHM No.01932 Tanggal 24 Maret 1997 Atas Nama JAMILAH tersebut menjadi kabur dan tidak jelas.

7. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 6 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi IV butir 1 dan butir 5 halaman 7 serta butir 12 dan butir 14 halaman 9, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

"Penggugat adalah pemilik hak atas tanah yang sah berdasarkan SHM No. 01932 tanggal 24 Maret 1997, Gambar Situasi No. 02516/1996 luas 8.785 M^2.

"Objek sengketa aquo (KTUN) tidak pernah diberitahukan kepada PENGGUGAT, tidak ada surat pemberitahuan, tembusan atau pengumuman kepada pihak yang berkepentingan"

"Penerbitan 24 objek sengketa yang tumpang tindih dengan SHM mlik PENGGUGAT adalah cacat prosedur dan kewenagan, karena dilakukan tanpa penelitian riwayat tanah, pemeriksaan lapangan yang memadai serta pemberitahuan kepada PENGGUGAT sebagai pemilik SHM yang sah"

"Penerbitan 24 objek sengketa di atas tanah SHM milik Penggugat telah menciptakan dualisme kepemilikan, menghilangkan kepastian hukum bagi PENGGUGAT, menimbulkan sengketa fisik dan administratif serta menurunkan nilai ekonomi tanah dan peluang pemanfaatannya"

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak benar dan mengada-ada belaka belaka** karena penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 yang dilakukan oleh TERGUGAT telah sesuai dengan prosedur hukum yang benar, dengan uraian sebagai berikut:

A. 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) diterbitkan oleh Badan/Pejabat yang berwenang.

Bahwa 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6), yaitu:

1) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011870.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota

Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

2) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011871.0, luas 90 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
3) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011872.0, luas 90 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
4) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011873.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
5) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011874.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
6) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011875.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
7) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011876.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
8) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011877.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
9) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011878.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota

Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

10) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011879.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
11) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011880.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
12) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011881.0 luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
13) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
14) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 09/05/2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

diterbitkan dan ditandatangani oleh TERGUGAT sesuai dengan kewenangannya berdasarkan Pasal 17 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN No. 5 Tahun 2025, yang berbunyi:

"*Dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, Buku Tanah dan Sertipikat ditandatangani oleh kepala Kantor Pertanahan*"

Dalam hal mana objek sengketa tersebut berasal dari **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 dan SHGB No.2318 tersebut berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No.

663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**

B. Penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) telah sesuai prosedur hukum (*due process of law)*

1) **Terkait proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro**

Bahwa 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro dalam proses penerbitannya sudah melalui tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi:

- Penetapan batas bidang tanah;
- Pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
- Pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah; dan
- Pembuatan surat ukur.

Bahwa hal tersebut di atas terbukti dengan adanya/terbitnya surat ukur yang terdapat didalam sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI 6.

Bahwa kemudian, didalam surat ukur itu sendiri jelas telah menyebutkan bahwa tanda-tanda batas tanah objek *aquo* adalah berupa patok-patok beton yang berdiri diatas tanah objek aquo dan telah sesuai dengan Pasal 21 Jo. Pasal 22 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan adanya surat ukur, jelas telah membuktikan bahwa proses/ tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur sudah dilaksanakan sesuai ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 14, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 22 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 35 ayat (1), Pasal 80 dan Pasal 81 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) sama sekali tidak berdasar.

2) **Terkait proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro**

Bahwa 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro adalah sebagai berikut:

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011870.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
b. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011871.0, luas 90 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
c. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011872.0, luas 90 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
d. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011873.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
e. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011874.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota

Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

f. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011875.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

g. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011876.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

h. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011877.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

i. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011878.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

j. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011879.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

k. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011880.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

l. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011881.0 luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

m. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No.

02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

n. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 09/05/2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

Bahwa objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro sebagaimana tersebut pada huruf a s/d n di atas merupakan pemecahan/pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro. Kemudian objek sengketa sebagaimana tersebut pada huruf m dan n di atas merupakan **pemecahan/pemisahan** dari SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro. Dan **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**

Bahwa dengan adanya SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro, yang merupakan bagian dari warkah penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 hal tersebut membuktikan bahwa TERGUGAT

dalam menerbitkan objek sengketa telah melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis serta pengumuman data yuridis 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 tersebut sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85 dan Pasal 87 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahan proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 sama sekali tidak berdasar.

3) **Terkait proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro.**

Bahwa setelah proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur dilaksanakan dengan hasil berupa data fisik (Peta Bidang, Surat Ukur) dan kemudian proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis dilaksanakan diantaranya terhadap SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro yang menjadi dasar penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 selanjutnya TERGUGAT menerbitkan objek sengketa *a quo* (14 objek sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 6).

Bahwa oleh karenanya proses pembukuan, pemberian hak dan penerbitan 14 objek sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 6 telah sesuai dengan ketentuan:

- Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997.

- Pasal 88 dan Pasal 91 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan 14 objek sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 6 sama sekali tidak berdasar.

C. Penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) TIDAK CACAT SUBSTANSI

Bahwa oleh karena data fisik dan data yuridis yang terdapat didalam 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) adalah sesuai, baik itu dari segi subjek, objek, luas sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dipastikan bahwa 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) TIDAK bertentangan dengan Pasal 14, Pasal 18 ayat (3), Pasal 31 ayat (1) dan (2), Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 24 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, maka proses/tahapan sebelum dan sesudah TERGUGAT menerbitkan 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 telah ditempuh seluruhnya sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

8. Bahwa didalam gugatan PENGGUGAT pada angka romawi V, butir 2 s/d butir 4 halaman 10 pada pokoknya telah menyatakan *:*

"Pada tanggal 13 Februari 2023 PENGGUGAT telah melaporkan ke Polrestabes Semarang atas kehilangan SHM No. 01932 milik PENGGUGAT dengan bukti tanda lapor No. SKTL/435/II/2023/Res Tbs/ Smg/Polda Jateng untuk dipergunakan sebagai dasar penerbitan sertipikat baru"

"Pada tanggal 1 Oktober 2024 PENGGUGAT mengajukan permohonan pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah pada Tergugat untuk menerbitkan SHM No. 01932 yang baru"

"Pada tanggal 18 Oktober 2024 Penggugat menerima Berita Acara Pengukuran atas tanah SHM No. 01932 yang berisi bahwa setelah dilakukan pengukuran dan pengolahan data hasil ukur bidang tanah sesuai dengan penunjukan pemohon bidang tanah terindikasi tumpang tindih"

Bahwa PENGGUGAT didalam gugatannya telah mendalilkan pada tanggal 1 Oktober 2024 PENGGUGAT telah melakukan pengukuran bidang tanah miliknya berdasarkan SHM No. 01932 untuk menerbitkan sertipikat yang baru (sertipikat pengganti), karena sertipikat yang lama telah hilang.

Bahwa dalil PENGGUGAT tersebut justru menimbulkan pertanyaan besar: apakah benar lokasi bidang tanah yang dimohon pengukuran oleh PENGGUGAT untuk menerbitkan sertipikat pengganti tersebut adalah benar lokasi objek tanah SHM No. 01932 ???

Bahwa sejak SHM No. 01932 atas nama Jamilah diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997 dan dialihkan kepada PENGGUGAT pada tahun 1998 berdasarkan Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998, PENGGUGAT **tidak pernah melakukan penguasaan fisik, pemanfaatan, penggunaan, penataan batas, ataupun permohonan pelayanan pertanahan apapun** terhadap SHM No. 01932 atas nama Jamilah tersebut selama ± 26 (dua puluh enam) tahun.

Bahwa sikap pasif PENGGUGAT selama kurun waktu ± 26 (dua puluh enam) tahun tersebut menyebabkan PENGGUGAT **tidak mengetahui secara pasti letak, batas, dan luas bidang tanah SHM No. 01932**, sehingga PENGGUGAT sendiri tidak dapat memastikan bahwa bidang tanah yang diukur pada tahun 2024 adalah objek yang sama dengan SHM No. 01932.

Bahwa tanah yang **tidak dimanfaatkan, tidak dikuasai secara fisik, dan tidak dipelihara** sebagaimana dilakukan oleh PENGGUGAT termasuk dalam kategori **tanah terlantar** sebagaimana dimaksud dalam:

a. Pasal 6 UU No. 5 Tahun 1960 tentan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berbunyi:

"Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial"

b. Pasal 27 huruf a UU No. 5 Tahun 1960 tentan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berbunyi:

"Hak milik hapus bila:

a. tanahnya jatuh kepada Negara:

1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;

2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;

*3. **karena ditelantarkan**;*

4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2)"

c. Pasal 5 ayat (1) PP No. 20 Tahun 2021, tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Terlantar, berbunyi:

*"**Tanah yang telah terdaftar** atau belum terdaftar yang sengaja **tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara, menjadi objek penertiban Tanah Telantar.**"*

d. Pasal 10 ayat (2) Permen ATR/Kepala BPN No. 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan Dan Tanah Terlantar, berbunyi:

*"**Tanah hak milik** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a **menjadi objek Penertiban Tanah Telantar jika dengan sengaja tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, dan/atau tidak dipelihara** sehingga dikuasai oleh pihak lain secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun tanpa adanya hubungan hukum dengan Pemegang Hak dan menjadi wilayah perkampungan"*

Bahwa konsekuensi dari penelantaraan tanah salah satunya adalah **ketidakpastian letak objek**, sehingga kesalahan identifikasi objek pada saat permohonan pengukuran menjadi sangat mungkin terjadi. Oleh karenanya, temuan indikasi tumpang tindih pada tahun 2024 **LEBIH DISEBABKAN OLEH SALAH PENUNJUKAN LOKASI oleh PENGGUGAT**, bukan karena cacat administrasi pada 14 (empat belas) objek tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI 6.

Bahwa PENGGUGAT mengklaim seolah-olah tumpang tindih baru terjadi ketika dilakukan pengukuran pada Oktober 2024. Padahal, jika benar lokasi objek SHM No. 01932 berada di atas 14 (empat belas) bidang tanah milik PENGGUGAT Ⅱ INTERVENSI 6, **maka seharusnya indikasi tumpang tindih sudah muncul sejak tahun 2001, 2020 dan 2022, dengan uraian sebagai berikut:**

a. **Sejak tahun 2001**, ketika TERGUGAT Ⅱ INTERVENSI 6 melakukan penggabungan 16 (enam belas) HGB yaitu HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 6, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 666, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061 dan HGB No. 2317 menjadi HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro.
b. **Sejak tahun 2020**, ketika TERGUGAT Ⅱ INTERVENSI 6 melakukan pemecahan/pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 7784/ Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.
c. **Sejak tahun 2022**, ketika TERGUGAT Ⅱ INTERVENSI 6 melakukan pemecahan/ pemisahan HGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro menjadi SHGB No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 09/05/2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.
d. **Sejak tahun 2022**, ketika TERGUGAT Ⅱ INTERVENSI 6 melakukan pemecahan/ pemisahan SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020

tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro menjadi 20 (dua puluh) bidang HGB, yaitu:

1) HGB No. 8079/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03637/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 72 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8079/Meteseh saat ini telah beralih kepada Nurul Chotimah (TERGUGAT II INTERVENSI 1) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1691/2024 tanggal 18 Juli 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

2) HGB No. 8080/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03638/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8080/Meteseh saat ini telah beralih kepada Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) berdasarkan Akta Jual Beli No. 240/2024 tanggal 6 Februari 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

3) HGB No. 8081/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03639/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8081/Meteseh saat ini telah beralih kepada Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) berdasarkan Akta Jual Beli No. 243/2024 tanggal 6 Februari 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

4) HGB No. 8082/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03640/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8082/Meteseh saat ini telah beralih kepada Khaerul Anam (TERGUGAT II INTERVENSI 3) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1242/2024 tanggal 29 Juli 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

5) HGB No. 8083/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03641/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8083/Meteseh saat ini telah beralih kepada Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) berdasarkan Akta Jual Beli No. 2142/2024 tanggal 28 November 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

6) HGB No. 8084/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03642/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8084/Meteseh saat ini telah beralih kepada Sutarjo (TERGUGAT II INTERVENSI 2) berdasarkan Akta Jual Beli No. 2144/2024 tanggal 28 November 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

7) HGB No. 8085/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03643/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8085/Meteseh saat ini telah beralih kepada Ferdy Halomoan Siregar (TERGUGAT II INTERVENSI 4) berdasarkan Akta Jual Beli No. 2033/2024 tanggal 11 November 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H.

8) HGB No. 8086/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03644/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

   Dalam hal mana terhadap HGB No. 8086/Meteseh saat ini telah beralih kepada RR Aroem Hastetijanti, S.E (TERGUGAT II INTERVENSI 5) berdasarkan Akta Jual Beli No. 3662/2024

tanggal 31 Desember 2024 yang dibuat dihadapan PPAT Tuti Wardhany, S.H.

9) HGB No. 8087/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03645/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
10) HGB No. 8088/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03646/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 90 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
11) HGB No. 8089/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03647/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 90 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
12) HGB No. 8090/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03648/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
13) HGB No. 8091/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03649/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
14) HGB No. 8092/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03650/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
15) HGB No. 8093/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03651/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
16) HGB No. 8094/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03652/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
17) HGB No. 8095/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03653/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
18) HGB No. 8096/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03654/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

19) HGB No. 8097/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03655/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.
20) HGB No. 8098/Meteseh tanggal 30 November 2022, Surat Ukur No. 03656/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 72 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Bahwa seluruh proses pemecahan/pemisahan tersebut **telah melalui prosedur hukum yang benar** yaitu salah satunya adalah melakukan penetapan batas dan pengukuran kembali. Hal ini sesuai dengan Pasal 42 ayat (1) Jo. Pasal 134 ayat (2) Permen Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Pasal 42 ayat (1), menyatakan:

"Apabila terjadi penggabungan, pemisahan atau pemecahan bidang-bidang tanah yang telah terdaftar, maka dilakukan penetapan batas dan pengukuran kembali."

Pasal 134 ayat (2), menyatakan:

"Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah yang dipisahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pengukuran."

Bahwa apabila benar terdapat objek SHM No. 01932 di atas lokasi yang sama (14 objek tanah milik TERGUGAT II INTERVENSI 6), maka sejak tahun 2001, 2020 atau 2022 sudah seharusnya terdeteksi adanya tumpang tindih, karena prosedur penerbitan sertipikat tersebut **tidak mungkin dilakukan tanpa pemeriksaan lapangan** oleh petugas ukur. Namun faktanya, penerbitan:

a. SHGB No. 2318/Meteseh pada tahun 2001;
b. SHGB No. 7784/Meteseh pada tahun 2020;
c. SHGB No. 08026/Meteseh pada tahun 2022; dan
d. 20 (dua puluh) bidang SHGB No. 8079 s/d 8098 pada tahun 2022.

Seluruhnya berjalan dengan lancar, tanpa ada keberatan dari pihak manapun termasuk PENGGUGAT dan diterbitkan tanpa catatan tumpang tindih.

Bahwa fakta tersebut merupakan bukti kuat bahwa antara bidang-bidang tanah SHGB milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 dengan SHM No. 01932 milik PENGGUGAT tidak terdapat tumpang tindih.

Bahwa dengan demikian, klaim tumpang tindih yang didalilkan PENGGUGAT tidak rasional karena tidak didukung dengan penguasaan fisik dan kepastian lokasi objek SHM No. 01932, justru muncul akibat kesalahan penunjukan lokasi oleh PENGGUGAT sendiri.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka dalil PENGGUGAT mengenai adanya tumpang tindih tersebut adalah tidak berdasar, inkontituosional, dan harus ditolak.

9. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 6 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada huruf B, angka romawi I, butir 1 halaman 11 sampai butir 5 halaman 13, yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

"Tindakan TERGUGAT yang menerbitkan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, yaitu:

- *Pasal 18 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:*

  Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan

- *Pasal 31 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:*

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

(2) *Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat(1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.*

- *Pasal 45 huruf (a) PP No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:*

  Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak jik salah satu syarat tidak dipenuhi

- *Pasal 24 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:*

  (1) *Pengukuran bidang tanah dilaksanakan dengan cara terrestrial, fotogrametrik, atau metoda lainnya.*

  (2) *Prinsip dasar pengukuran bidang tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan.*

Sehingga penerbitan objek sengketa yang didalamnya terdapat tanah milik Penggugat harus dibatalkan"

Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak berdasar dan mengada-ada belaka sehingga harus ditolak**, dengan alasan sebagai berikut:

A. 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) diterbitkan oleh Badan/Pejabat yang berwenang

Bahwa 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6), yaitu:

1) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011870.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
2) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011871.0, luas 90 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
3) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011872.0, luas 90 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
4) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011873.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
5) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011874.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
6) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011875.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
7) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011876.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota

Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

8) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011877.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
9) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011878.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
10) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011879.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
11) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011880.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
12) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011881.0 luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
13) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
14) Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 09/05/2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

Diterbitkan dan ditandatangani TERGUGAT sesuai dengan kewenangannya berdasarkan Pasal 17 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN No. 5 Tahun 2025, yang berbunyi:

> "*Dalam kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, Buku Tanah dan Sertipikat ditandatangani oleh kepala Kantor Pertanahan*"

14 sertipikat tersebut diatas berasal dari SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro. Dan **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**

B. Penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) telah sesuai prosedur hukum (*due process of law*).

1) **Terkait proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro.**

   Bahwa 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro dalam proses penerbitannya sudah melalui tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi:

   - Penetapan batas bidang tanah;
   - Pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
   - Pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah; dan
   - Pembuatan surat ukur.

Bahwa hal tersebut di atas terbukti dengan adanya/terbitnya surat ukur yang terdapat didalam sertipikat milik TERGUGAT II INTERVENSI 6.

Bahwa kemudian, didalam surat ukur itu sendiri jelas telah menyebutkan bahwa tanda-tanda batas tanah objek *aquo* adalah berupa patok-patok beton yang berdiri diatas tanah objek aquo dan telah sesuai dengan Pasal 21 Jo. Pasal 22 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan adanya surat ukur, jelas telah membuktikan bahwa proses/ tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur sudah dilaksanakan sesuai ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 14, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 22 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 35 ayat (1), Pasal 80 dan Pasal 81 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) sama sekali tidak berdasar.

2) **Terkait proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro**

Bahwa 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro adalah sebagai berikut:

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011870.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011871.0, luas 90 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
c. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011872.0, luas 90 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
d. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011873.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
e. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011874.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
f. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011875.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
g. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011876.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
h. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011877.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
i. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011878.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

j. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011879.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

k. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011880.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

l. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011881.0 luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

m. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

n. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 09/05/2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

Bahwa objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro sebagaimana tersebut pada huruf a s/d n di atas merupakan pemecahan/pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro. Kemudian objek sengketa sebagaimana tersebut pada huruf m dan n di atas merupakan **pemecahan/pemisahan** dari SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro. Dan

SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**

Bahwa dengan adanya SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro, yang merupakan bagian dari warkah penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 hal tersebut membuktikan bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa telah melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis serta pengumuman data yuridis 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 tersebut sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85 dan Pasal 87 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahan proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 sama sekali tidak berdasar.

3) **Terkait proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro.**

Bahwa setelah proses/tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur dilaksanakan dengan hasil berupa data fisik (Peta Bidang, Surat

Ukur) dan kemudian proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis dilaksanakan diantaranya terhadap SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro yang menjadi dasar penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 selanjutnya TERGUGAT menerbitkan objek sengketa *a quo* (14 objek sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 6).

Bahwa oleh karenanya proses pembukuan, pemberian hak dan penerbitan 14 objek sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 6 telah sesuai dengan ketentuan:

- Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 88 dan Pasal 91 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang mempermasalahkan proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan 14 objek sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 6 sama sekali tidak berdasar.

C. Penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) TIDAK CACAT SUBSTANSI

Bahwa oleh karena data fisik dan data yuridis yang terdapat 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) adalah sesuai, baik itu dari segi subjek, objek, luas sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dipastikan bahwa 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) TIDAK bertentangan dengan Pasal 14, Pasal 18 ayat (3), Pasal 31 ayat (1) dan (2), Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 24 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan demikian, pendaftaran objek tanah *aquo* menjadi 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro (TERGUGAT II INTERVENSI 6) adalah demi untuk **menjamin kepastian hukum dari Pemerintah bagi TERGUGAT II INTERVENSI 6 atas kepemilikan objek tanah *aquo***. Hal tersebut sesuai Pasal 19 (1) UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA, yang berbunyi :

> *"untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah"*

Dan Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

> *"Pendaftaran tanah bertujuan:*
>
> a. *untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;*
> b. *untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;*
> c. *untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan"*

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka **dalil gugatan PENGGUGAT pada butir ini tidak berdasar dan harus di tolak**.

10. Bahwa TERGUGAT II INTERVENSI 6 **menolak dengan tegas** dalil gugatan PENGGUGAT pada angka romawi II, butir 1 halaman 13 s/d halaman 16, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

> *"Selain melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, penerbitan objek sengketa juga telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik, yaitu:*
>
> *1) **Asas Kepastian Hukum**, dimana TERGUGAT seharusnya sebelum menerbitkan objek sengketa terlebih dahulu meneliti*

persyaratan administratif dan substantif, salah satunya pengukuran dan pemetaan. Akan tetapi kenyataannya TERGUGAT tidak melakukan penelitian dan pengukuran, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum atas status kepemilikan tanah milik Penggugat.

2) ***Asas Kecermatan dan Profesionalitas**, penerbitan objek sengketa oleh TERGUGAT dilakukan tanpa kecermatan dan penelitian mendalam, padahal objek tersebut merupakan bagian dari SHM No 01932 tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah. Oleh karena itu, tindakan Tergugat bertentangan dengan asas kecermatan dan asas profesionalitas*

Oleh karena penerbitan objek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka patut untuk dinyatakan batal atau tidak sah"

Bahwa **penolakan** tersebut dikarenakan dalil gugatan PENGGUGAT tersebut **tidak berdasar dan harus ditolak**, dengan alasan sebagai berikut:

A. 14 (EMPAT BELAS) OBJEK SENGKETA MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 6 DITERBITKAN OLEH TERGUGAT TELAH SESUAI DENGAN ASAS KEPASTIAN HUKUM

Bahwa penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 oleh TERGUGAT telah meliputi tahapan pengumpulan dan pemeriksaan data fisik dan data yuridis sebagai berikut:

1) **Terkait proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik tanah 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro**

Bahwa 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro dalam proses penerbitannya sudah melalui tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi:

- Penetapan batas bidang tanah;
- Pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
- Pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah; dan
- Pembuatan surat ukur.

Bahwa hal tersebut di atas terbukti dengan adanya/terbitnya surat ukur yang terdapat didalam sertipikat milik PT. Bukitsemarang Jayametro.

Bahwa kemudian, didalam surat ukur itu sendiri jelas telah menyebutkan bahwa tanda-tanda batas tanah objek *aquo* adalah berupa patok-patok beton yang berdiri diatas tanah objek aquo dan telah sesuai dengan Pasal 21 Jo. Pasal 22 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa dengan adanya surat ukur, jelas telah membuktikan bahwa proses/ tahapan pengumpulan dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur sudah dilaksanakan sesuai ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 14, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 22 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 19, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 35 ayat (1), Pasal 80 dan Pasal 81 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

2) **Terkait proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro.**

Bahwa 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro adalah sebagai berikut:

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011870.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011871.0, luas 90 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
c. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011872.0, luas 90 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
d. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011873.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
e. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011874.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
f. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011875.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
g. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011876.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
h. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011877.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;
i. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011878.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

j. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011879.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

k. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011880.0, luas 54 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

l. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. 11.01.000011881.0 luas 72 M^2 terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

m. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro;

n. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 09/05/2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

Bahwa objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro sebagaimana tersebut pada huruf a s/d l di atas merupakan pemecahan/pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 02227/meteseh/2020 tanggal 14/09/2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro. Kemudian objek sengketa sebagaimana tersebut pada huruf m dan n di atas merupakan **pemecahan/pemisahan** dari SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro.

Bahwa dengan adanya SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro, yang merupakan bagian dari warkah penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 hal tersebut membuktikan bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan objek sengketa telah melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis serta pengumuman data yuridis 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 tersebut sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 82, Pasal 83, Pasal 84, Pasal 85 dan Pasal 87 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

3) **Terkait proses/tahapan pembukuan, pemberian hak dan penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik PT. Bukitsemarang Jayametro**

Bahwa setelah proses/tahapan pengumuman dan pengolahan data fisik yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur dilaksanakan dengan hasil berupa data fisik (Peta Bidang, Surat Ukur) dan kemudian proses/tahapan pemeriksaan data yuridis dan pengumuman data yuridis dilaksanakan diantaranya terhadap SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro yang menjadi dasar penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 selanjutnya TERGUGAT menerbitkan objek sengketa a quo (14 objek sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 6).

Bahwa oleh karenanya proses pembukuan, pemberian hak dan penerbitan 14 objek sengketa atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 6 telah sesuai dengan ketentuan:

- Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 88 dan Pasal 91 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Bahwa oleh karena penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 oleh TERGUGAT telah meliputi tahapan pengumpulan dan pemeriksaan data fisik dan data yuridis, maka dapat dipastikan penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 oleh TERGUGAT **TIDAK melanggar asas kepastian hukum**.

Oleh karenanya dalil gugatan PENGGUGAT pada butir ini tidak berdasar, tidak terbukti dan harus di tolak.

B. 14 (EMPAT BELAS) OBJEK SENGKETA MILIK TERGUGAT II INTERVENSI 6 DITERBITKAN OLEH TERGUGAT TELAH SESUAI ASAS KECERMATAN DAN PROFESIONALITAS

Bahwa asal-muasal/riwayat 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 adalah sebagai berikut:

No.	Asal-muasal 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6
1.	**SHGB NIB. 11.01.000011870.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**
	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011870.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **merupakan hasil alih media dari** SHGB No. 8087/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03645/Meteseh/2022 tanggal 25 November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8087/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 luas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro.

	➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. ➢ Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB, yaitu: 1) SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari **1990**, dengan Gambar Situasi No. 4634/1989 tanggal 16 Agustus 1989, luas 177.420 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 1/Meteseh tanggal 31 Januari 1990 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 593.5/1151/89/II tanggal 25 November 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 177.420 M^2 Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 2) SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 216/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.148 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 3/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat

	Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 3) SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 218/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 38.583 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 5/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 4) SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 217/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 1.800 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 6/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN.

	5) SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 220/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 35.578 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 7/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 6) SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret **1991**, dengan Gambar Situasi No. 215/1991 tanggal 15 Januari 1991, luas 358 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 8/Meteseh tanggal 1 Maret 1991 tersebut terbit berdasarkan prosedur pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah tanggal 10 November 1990 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas 396.905 M^2 Untuk Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Diwilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN. 7) SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755B/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.940 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 663/Meteseh tanggal 20 September **1993** tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan

	Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk. I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992. 8) SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755C/V/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 5.480 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 664/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992. 9) SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755E/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.320 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 666/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992. 10) SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September **1993**, dengan Gambar Situasi No. 5755I/1991 tanggal 17 Juli 1991, luas 2.460 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 670/Meteseh tanggal 20 September 1993 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan An. Gubernur KDH.Tk.I Jateng Badan

	Koordinasi Penanaman Modal Daerah Propinsi Daerah Tk.I Jateng No. 593.5/984/92/II tanggal 19 September 1992. 11) SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 485/V/1997 tanggal 21 Mei 1997, luas 7.762 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 1327/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 1506 Persil 76 D.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/51/97 tanggal 3 Juli 1997. 12) SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 486/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 2.878 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro (sebagian); Dalam hal mana SHGB No. 1328/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 359 Persil 90b D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/50/97 tanggal 3 Juli 1997. 13) SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 487/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 8.892 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 1329/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 298 Persil 92 D.III dan C No. 380 Persil 92 D.III sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/53/97 tanggal 3 Juli 1997.

	14) SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli **1997**, dengan Gambar Situasi No. 488/V/1997 tanggal 23 Mei 1997, luas 5.484 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 1330/Meteseh tanggal 30 Juli 1997 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas C No. 14 Persil 93 S.II sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/52/97 tanggal 3 Juli 1997. 15) SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus **1999**, dengan Surat Ukur No. 594/154/1988 tanggal 29 September 1988, luas 11.895 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro; Dalam hal mana SHGB No. 2061/Meteseh tanggal 4 Agustus 1999 tersebut terbit berdasarkan pemberian hak atas tanah Negara bekas M.33, M.69, M.70 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadia Semarang No. SK. PAKTO 550.2/77/98 tanggal 1 September 1998. 16) SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus **2001**, dengan Surat Ukur No. 152/Meteseh/2001 tanggal 8 Agustus 2001, luas 28.860 M^2 atas nama PT. Bukitsemarang Jayametro. Dalam hal mana SHGB No. 2317/Meteseh tanggal 23 Agustus 2001 tersebut berasal dari pemisahan SHGB No. 846/Meteseh.
2.	**SHGB NIB. 11.01.000011871.0, luas 90 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**
	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011871.0, luas 90 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro merupakan **hasil alih media dari** SHGB No. 8088/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03646/Meteseh/2022 tanggal 25

	November 2022, luas 90 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8088/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**
3.	**SHGB NIB. 11.01.000011872.0, luas 90 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**
	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011872.0, luas 90 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro merupakan **hasil alih media dari** SHGB No. 8089/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03647/Meteseh/2022 tanggal 25

	November 2022, luas 90 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8089/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**
4.	**SHGB NIB. 11.01.000011873.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**
	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011873.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro merupakan **hasil alih media dari** SHGB No. 8090/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03648/Meteseh/2022 tanggal 25

	November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8090/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. ➢ Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, **dengan** Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**
5.	**SHGB NIB. 11.01.000011874.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**
	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011874.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro merupakan **hasil alih media** dari SHGB No. 8091/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03649/Meteseh/2022 tanggal 25

	November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8091/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. ➢ Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**
6.	**SHGB NIB. 11.01.000011875.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**
	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011875.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro merupakan **hasil alih media dari** SHGB No. 8092/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03650/Meteseh/2022 tanggal 25

	November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8092/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. ➢ Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**
7.	**SHGB NIB. 11.01.000011876.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**
	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011876.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro merupakan **hasil alih media dari** SHGB No. 8093/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03651/Meteseh/2022 tanggal 25

	November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8093/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. ➢ Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**
8.	**SHGB NIB. 11.01.000011877.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**
	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011877.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro merupakan **hasil alih media** dari SHGB No. 8094/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03652/Meteseh/2022 tanggal 25

	November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8094/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. ➢ Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**
9.	**SHGB NIB. 11.01.000011878.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**
	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011878.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro merupakan **hasil alih media dari** SHGB No. 8095/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03653/Meteseh/2022 tanggal 25

	November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8095/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. ➢ Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**
10.	**SHGB NIB. 11.01.000011879.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**
	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011879.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro merupakan **hasil alih media** dari SHGB No. 8096/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03654/Meteseh/2022 tanggal 25

	November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8096/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. ➢ Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**
11.	**SHGB NIB. 11.01.000011880.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**
	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011880.0, luas 54 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro merupakan **hasil alih media** dari SHGB No. 8097/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03655/Meteseh/2022 tanggal 25

	November 2022, luas 54 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8097/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. ➢ Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**
12.	**SHGB NIB. 11.01.000011881.0, luas 72 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**
	➢ Bahwa SHGB NIB. 11.01.000011881.0, luas 72 M^2, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro merupakan **hasil alih media** dari SHGB No. 8098/Meteseh tanggal 30 November 2022, dengan Surat Ukur No. 03656/Meteseh/2022 tanggal 25

	November 2022, luas 72 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 8098/Meteseh tanggal 30 November 2022 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro tersebut **berasal dari pemisahan** SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro. ➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. ➢ Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001 luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**
13.	**SHGB No. 07784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan sisa luas 951 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**
	➢ Bahwa SHGB No. 7784/Meteseh tanggal 25 September 2020, dengan Surat Ukur No. 2227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020 seluas 2.139 M^2 (saat ini sisa luas 951 M^2) atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari**

	pemberian hak (pemisahan) atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 498/HGB/BPN-33.74/2020 tanggal 27 April 2020. ➢ Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana **sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.**
14.	**SHGB No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro**
	➢ Bahwa SHGB No. 08026/Meteseh tanggal 23 May 2022, dengan Surat Ukur No. 03304/Meteseh/2022 tanggal 9 Mei 2022 seluas 19.707 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro **berasal dari pemberian hak (pemisahan)** atas tanah negara bekas HGB No. 2318/Meteseh sebagaimana Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang No. 253/HGB/BPN-33.74/IV/2022 tanggal 20 April 2022. ➢ Bahwa kemudian SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001, dengan Surat Ukur No. 154/Meteseh/2001 tanggal 6 September 2001, luas 288.576 M^2 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro **berasal dari penggabungan 16 (enam belas) SHGB**. (HGB No. 1, HGB No. 3, HGB No. 5, HGB No. 7, HGB No. 8, HGB No. 663, HGB No. 664, HGB No. 670, HGB No. 1327, HGB No. 1328, HGB No. 1329, HGB No. 1330, HGB No. 2061, dan HGB No. 2317) yang mana

	sertipikat tersebut jauh lebih tua atau lebih dahulu yang merupakan satu kesatuan integral yang tidak terpisahkan dengan objek sengketa.

Berdasarkan asal-usul/riwayat di atas, terlihat dengan jelas bahwa beberapa SHGB yang menjadi dasar penggabungan SHGB No. 2318/Meteseh milik **TERGUGAT II INTERVENSI 6 TELAH TERBIT LEBIH DAHULU** dibandingkan dengan SHM No. 1932/Meteseh tanggal 24 Maret 1997 yang diklaim sebagai milik PENGGUGAT.

Dengan demikian, secara yuridis, alas hak yang menjadi dasar penerbitan SHGB No. 2318/Meteseh dan **selanjutnya 14 (empat belas) SHGB (objek sengketa) milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 telah ada sebelum diterbitkannya** SHM No. 1932/Meteseh tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah.

Oleh karena beberapa SHGB yang menjadi dasar penggabungan SHGB No. 2318/Meteseh **LEBIH DAHULU TERBIT DIBANDINGKAN dengan SHM No. 1932/Meteseh milik PENGGUGAT**, maka beberapa SHGB yang menjadi dasar penggabungan SHGB No. 2318/Meteseh tersebut adalah tanda bukti hak yang sah dan paling kuat. Hal ini sesuai dengan :

a. Yurisprudensi Mahkamah Aagung 976 K/Pdt/2015, yang kaidah hukumnya menyatakan:

   "bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum"

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 143 PK/Pdt/2016 tanggal 19 Mei 2016, yang kaidah hukumnya menyatakan:

*"**Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu**"*

c. Yurisprudensi Mahkamah Aagung 5/Yur/Pdt/2018, yang kaidah hukumnya menyatakan:

*"**Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, di mana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu**."*

Bahwa dengan demikian, 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 **BUKAN/TIDAK diterbitkan di atas** tanah milik PENGGUGAT berdasarkan SHM No. 1932/Meteseh tanggal 24 Maret 1997 atas nama Jamilah.

Bahwa oleh karena itu ketika TERGUGAT menerbitkan 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 **sama sekali TIDAK melanggar asas kecermatan dan profesionalitas maupun hak PENGGUGAT**.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 oleh TERGUGAT **tidak melanggar peraturan perundang-undangan apapun** karena penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang benar, melalui proses pengumpulan dan penelitian data fisik (pengukuran, pemetaan, pemasangan tanda batas) maupun pengumpulan dan penelitian data yuridis (SHGB No. 2318/Meteseh tanggal 10 September 2001 yang menjadi SHGB induk) yang menjadi dasar penerbitan objek sengketa oleh TERGUGAT.

Bahwa kemudian, penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 oleh TERGUGAT **juga tidak melanggar/tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), karena penerbitannya telah memenuhi tahapan-tahapan prosedur hukum *(due process of law)*, sehingga berdasarkan hal tersebut maka:**

a. Asas bertindak cermat

Bahwa dalam menerbitkan 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6, TERGUGAT sudah bertindak secara hati-hati dan telah diteliti secara cermat, sehingga tidak merugikan pihak lain dan telah melalui proses/tahapan penetapan batas, pengukuran dan pemeriksaan fisik dan pemeriksaan data yuridis tanah 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6, sehingga antara data fisik dan data yuridis yang ada dalam 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 saling bersesuaian dan bisa diterbitkan objek sengketa.

b. Telah tercapainya Asas Kepastian Hukum

Bahwa dalam proses penerbitan 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 tersebut, TERGUGAT telah memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini terbukti dalam objek sengketa aquo yang didalamnya mencantumkan dasar yuridis terkait pemberian Hak Guna Bangunan aquo. Dan dengan telah diterbitkannya 14 (empat belas) SHGB aquo atas nama TERGUGAT II INTERVENSI 6 oleh TERGUGAT, hal ini jelas telah memberikan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan TERGUGAT II INTERVENSI 6 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 dan Pasal 3, Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997.

c. Telah mencapai Asas Akuntabilitas

Bahwa oleh karena 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya karena telah dibuat sesuai prosedur hukum *(due process of law)*, maka keputusan tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian semakin jelas bahwa perbuatan TERGUGAT tidak melanggar atau tidak bertentangan dengan peraturan perundang-

undangan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia dan tidak melanggar atau tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

Berdasarkan hal tersebut di atas, PENGGUGAT tidak beralasan mengajukan gugatan *aquo* karena PENGGUGAT tidak mengalami kerugian sebagai akibat diterbitkannya 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 karena:

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud telah menggunakan wewenangnya sesuai prosedur hukum.
c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud setelah mempertimbangkan semua keputusan itu.

Bahwa oleh karena Keputusan Tata Usaha Negara a quo tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain, dan mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara tidak ada pihak lain yang dirugikan, sehingga pengajuan gugatan TIDAK sesuai dengan Pasal 53 UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

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

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

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

Berdasarkan seluruh uraian sebagaimana tersebut di atas, maka PENGGUGAT tidak beralasan mendalilkan mengalami kerugian sebagai akibat diterbitkannya 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6, karena 14 (empat belas) objek sengketa milik TERGUGAT II INTERVENSI 6 merupakan Keputusan Tata Usaha Negera tersebut diterbitkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Bahwa oleh karenanya, maka **dalil gugatan PENGGUGAT pada butir ini tidak berdasar dan harus di tolak**.

11. Bahwa oleh karena TERGUGAT II INTERVENSI 6 **menolak dengan tegas seluruh dalil posita gugatan PENGGUGAT**, maka sudah secara otomatis **TERGUGAT II INTERVENSI 6 juga menolak seluruh petitum gugatan PENGGUGAT** dengan berdasarkan pada alasan-alasan penolakan posita gugatan sebagaimana yang tercantum di atas.

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan diatas, maka TERGUGAT II INTERVENSI 6 mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang *incasu* Majelis Hakim yang mulia dalam perkara *aquo*, agar kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi TERGUGAT II INTERVENSI 6 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijk verklaard)*;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima *(niet ontvankelijk verklaard)*;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Atau:

Apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Tergugat II Intervensi 7 mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 20 Januari 2026 yang diajukan pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 20 Januari 2026, pada pokoknya:

I. DALAM EKSEPSI

A. KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa Penggugat menyampaikan telah membeli Sertipikat Hak Milik Nomor 01932/Meteseh atas nama Jamilah berdasarkan Akta Jual Beli nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dihadapan Ny. Titi Ananingsih Soegiarto, SH. Notaris di Semarang.
2. Bahwa diketahui permasalahan antara Penggugat dengan PT. Bukit Semarang Jaya Metro sejak tahun 2023 yang mana telah dilakukan beberapa kali mediasi oleh Tergugat, hal ini mengindikasikan terdapat sengketa hak antara Penggugat dengan PT. Bukit Semarang Jaya Metro.
3. Bahwa objek sengketa merupakan objek sengketa yang berubstansi hak yang mana norma (kaidah) hukum TUN (hukum Publik) tidak dapat menyelesaikan sengketa yang bersubstansi atau bersifat hak / kepemilikan / keperdataan, dengan demikian sengketa yang bersubstansi hak ini bukan merupakan sengketa tata usaha Negara;
4. Menimbang, bahwa selain menggunakan ukuran di atas, Majelis Hakim juga perlu menyelaraskan pada kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung di bawah ini;

1) Perkara Nomor : 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998. Yang kaidah Hukumnya menyatakan “Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertifikat karena didasarkan atas data yang keliru”;
2) Perkara Nomor : 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001 yang kaidah Hukumnya menyatakan “Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya";
3) Perkara Nomor : 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 yang kaidah Hukumnya menyatakan “Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan”;
4) Perkara Nomor : 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1999 yang kaidah Hukumnya menyatakan “Bahwa Meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata”.

5. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana diatas, maka permasalahan atas gugatan a quo merupakan kewenangan Pengadilan Negeri, sehingga mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dalam perkara *a quo* menyatakan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

B. GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA

1. Bahwa Penggugat menyampaikan dalilnya pada halaman 3 nomor 2 sebagai berikut:

   "Bahwa Penggugat lalu mengirimkan surat kepada Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah perihal Banding Administrasi, sehingga ***Penggugat baru mengetahui dengan pasti adanya tumpang tindih sertipikat terhitung sejak tanggal 25 Juli 2025 yang diterima oleh Penggugat melalui surat tercatat pada tanggal 29 Juli 2025 berdasarkan surat Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah perihal Banding Administrasi nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025*** *yang ternyata ditemukan 18 (delapan belas) sertipikat Hak Guna Bangunan dan 1 (satu) sertipikat Hak Pakai yang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01932 yang diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, Luas ± 8785 M2 atas nama Jamilah yang telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli nomor: 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dibuat dihadapapan Ny. Titi Ananingsih Soegiarto, SH. Notaris di Semarang."*

2. Bahwa sebagaimana tercantum dalam Surat Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025 tanggal 25 Juli 2025 perihal Surat Banding Administrasi, Tergugat telah menyampaikan Surat Nomor B/MP.01.02/451-33.74/III/2025 tanggal 6 Maret 2025.
3. Bahwa dengan demikian tidak tepat apabila Penggugat menyatakan mengetahui adanya tumpang tindih sertipikat sejak tanggal 29 Juli 2025, sebab Penggugat telah mengetahui tumpang tindih sertipikat *a quo* sejak tanggal 6 Maret 2025.
4. Bahwa apabila ditarik lebih jauh lagi Penggugat sudah pernah mengajukan Surat Nomor 004/HK-SMG/X/2023 perihal Permohonan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah SHM Nomor 01932/Meteseh kepada Tergugat yang ditindaklanjuti dengan

Undangan Nomor 122/UND-33.74.600.MP.01.01/V/2024 tanggal 30 Mei 2024 dengan agenda klarifikasi hari Kamis, 6 Juni 2024.

5. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut di atas, Gugatan tidak memenuhi syarat formil tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dalam perkara *a quo* menyatakan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

C. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI *LEGAL STANDING* DALAM MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa permasalahan dalam perkara ini yaitu tumpang tindih antara Sertipikat Hak Milik Nomor 01932/Meteseh atas nama Jamilah seluas ± 8785 m^2 dengan objek sengketa *a quo.*
2. Bahwa Penggugat menyampaikan telah membeli Sertipikat Hak Milik Nomor 01932/Meteseh atas nama Jamilah berdasarkan Akta Jual Beli nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dihadapan Ny. Titi Ananingsih Soegiarto, SH. Notaris di Semarang.
3. Bahwa meskipun Penggugat secara sah telah melakukan jual beli dihadapan PPAT sejak tanggal 9 Maret 1998, namun hingga gugatan diajukan belum dilakukan pemindahan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 01932/Meteseh atas nama Jamilah sebagaimana telah diatuk dalam Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka dengan demikian kepemilikan Penggugat belum sah di mata negara.
4. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Gugatan yang diajukan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga patut dinyatakan tidak sah dan tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

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

2. Bahwa Tergugat mohon agar apa yang terurai pada bagian eksepsi secara mutatis, mutandis dianggap termasuk dalam pokok perkara.
3. Bahwa salah satu objek sengketa *a quo* berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 596/Meteseh atas nama Pemerintah Kota Semarang, seluas 6.797 m^2, sebagaimana Surat Ukur Nomor 03668/METESEH/2022 tanggal 30 November 2022, berlokasi di Jl. Bukit Boulevard Bukit Kencana.
4. Bahwa objek sengketa sebagaimana diuraikan dalam poin 2, merupakan salah satu Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) yang diserahkan oleh PT. Bukit Semarang Jaya Metro kepada Pemerintah Kota Semarang melalui Berita Acara Serah Terima antara PT. Bukit Semarang Jaya Metro dengan Pemerintah Kota Semarang tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Bukit Kencana Jaya yang Terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang dari PT. Bukit Semarang Jaya Metro Kepada Pemerintah Kota Semarang Tahap 2 Nomor 600.2/243/2024 tanggal 26 Juni 2024.
5. Bahwa objek sengketa sebagaimana diuraikan dalam poin 2, telah dimanfaatkan oleh Tergugat II Intervensi 7 sebagai fasilitas umum berupa jalan lingkungan sebagaimana tercatat dalam Keputusan Wali Kota Semarang Nomor 600.1.1.4.21645 Tahun 2025 tentang Penetapan Status Ruas – Ruas Jalan sebagai Jalan Lingkungan di Wilayah Kota Semarang.
6. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan telah membeli Sertipikat Hak Milik Nomor 01932/Meteseh atas nama Jamilah berdasarkan Akta Jual Beli nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998, namun Penggugat tidak melakukan tindakan yang seharusnya dilakukan oleh seseorang yang memiliki bidang tanah berupa peralihan hak dan pengamanan fisik hingga saat ini.
7. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas mohon kiranya gugatan Penggugat patut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

Berdasarkan pada dalil-dalil dan uraian-uraian sebagaimana dikemukakan diatas, maka Tergugat II Intervensi 7 mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat II Intervensi 7;
2. Menolak gugatan untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvantkelijke Verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah atas terbitnya Sertipikat Hak Pakai Nomor 00596/Meteseh atas nama Pemerintah Kota Semarang;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau

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

Tergugat II Intervensi 8 mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 26 Januari 2026 yang diajukan pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 26 Januari 2026, pada pokoknya:

I. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA/ LEWAT WAKTU

1. Bahwa Bahwa gugatan penggugat diajukan telah lewat 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menyatakan : "*gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau ditemukannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara'.*
2. Bahwa Bahwa di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 1991 angka V butir 3, yaitu : *"bai mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha*

Negara tetapi merasa yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud pasal 55 dihitung secara kasuistik sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan olej Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya kepetusan tersebut'

3. Bahwa Sebagaimana dali Penggugat pada halaman 10 angka 5 yang menyatakan : *"Penggugat mengetahui daftar Sertifikat yang terdapat dalam obyek tanah milik Penggugat berdasarkan Surat Nomor : B/IP.02.02/191-33-74/XII/2024 tertanggal* ***23 Desember 2024*** *yang diterbitkan oleh* ***Tergugat*** *yang menyebutkan dalam* ***Objek milik Penggugat terdapat Hak atas Tanah lain sebagaimana dimaksud dalam Objek Sengketa di atas (Objek Sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat)***

4. Bahwa Sejak tanggal 23 Desember 2024, Penggugat sebenarnya telah mengetahui adanya 24 (dua puluh empat) Sertifakat yang telah terbit dan tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01932, maka tenggang waktu 90 hari untuk mengajukan gugatan bagi Penggugat jatuh pada tanggal 23 Maret 2025 **sehingga gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 24 Oktober 2025 telah daluwarsa**.

M A K A Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 24 Oktober 2025 adalah gugatan yang telah lewat waktu/ daluwarsa, sehingga beralasan hukum gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima *(Niet Onvantkelijke Verlklaard)***

II. <u>DALAM POKOK PERKARA</u>

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat II Intervensi 8 dengan ini mengemukakan tanggapan dalam pokok perkara sebagai berikut.

2. Bahwa Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara.
3. Bahwa Tergugat II Intervensi 8 menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam posita dan petitum gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II Intervensi 8.
4. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Tergugat II Intervensi 8 terangkan dan jelaskan duduk perkaranya khususnya yang menyangkut objek sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) NIB 11.01.000011869.0 yang terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, terakhir tercatat atas nama RR Aroem Hastetijanti, SE.
5. Bahwa Tergugat II Intervensi 8 selaku kreditur telah memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah kepada RR Aroem Hastetijanti SE dengan plafond sebesar Rp. 837.486.490,- (delapan ratus tiga puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh enam ribu empat ratus sembilan puluh rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Membuka Kredit (Kredit Pemilikan Rumah) Nomor 199 tanggal 31 Desember 2024 yang dibuat dihadapan Tuti Wardhany, Sarjana Hukum, Spesialis Notaris, Notaris di Kota Semarang. (**Bukti T.II Intervensi 8-1**).

   Untuk menjamin pelunasan kreditnya tersebut RR Aroem Hastetijanti SE telah menyerahkan agunan sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) NIB 11.01.000011869.0 yang terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, terakhir tercatat atas nama RR Aroem Hastetijanti, SE yang sekaligus sebagai objek sengketa (**Bukti T.II Intervensi 8-2**);

6. Bahwa Sebagai agunan kredit Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) NIB 11.01.000011869.0 yang terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, terakhir tercatat atas nama RR Aroem Hastetijanti, SE tersebut telah diikat dan dibebani Hak Tanggungan peringkat I (pertama) untuk kepentingan Tergugat II Intervensi 8 sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 05185/2025 atas dasar Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 873/2025 tanggal 27-03-2025 (**Bukti T.II Intervensi 8-3**),

7. Bahwa Dijadikannya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) NIB 11.01.000011869.0 tersebut sebagai jaminan pelunasan hutang kepada Tergugat II Intervensi 8 dengan dibebani Hak Tanggungan, maka sesuai Pasal 20 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), membawa konsekuensi yuridis bahwa Tergugat II Intervensi 8 selaku pemegang Hak Tanggungan **berhak** melakukan penjualan melalui lelang atas kekuasaan sendiri (**Parate Eksekusi**) atau dengan meminta fiat ke Ketua Pengadilan Negeri (**Fiat Eksekusi**) dan mengambil pelunasan hutang debitur dari hasil penjualan lelang objek Hak Tanggungan tersebut, apabila debitur **cidera janji ;**

   Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 6 UUHT yang menyatakan :

   "Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut

8. Bahwa Tergugat II Intervensi 8 menolak dengan tegas dalil Penggugat angka 12 pada halaman 9 surat gugatannya yang pada intinya menyatakan bahwa penerbitan ke - 24 (dua puluh empat) objek

sengketa termasuk Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) NIB 11.01.000011869.0 yang terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, terakhir tercatat atas nama RR Aroem Hastetijanti, SE yang pada saat ini menjadi jaminan kredit pada Tergugat II Intervensi 8 telah mengandung cacat prosedur dan cacat kewenangan .

9. Bahwa Dalil Penggugat yang demikian jelas sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali sehingga patut ditolak.

Dalam surat gugatannya Penggugat sama sekali tidak menguraikan secara jelas mengenai bentuk **cacat prosedur** maupun **cacat kewenangan** sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dilakukan oleh Tergugat di dalam penerbitan ke - 24 (dua puluh empat) objek sengketa.

10. Bahwa Sesuai data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam bukti kepemilikannya, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) NIB 11.01.000011869.0 yang terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, terakhir tercatat atas nama RR Aroem Hastetijanti, SE dengan luas $\pm$ 54 m^2 diterbitkan oleh Tergugat yang asalnya dari Pemisahan dari bidang Hak Guna Bangunan Nomor 07784 Kelurahan Meteeseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah.

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) NIB 11.01.000011869.0 yang terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tersebut kemudian telah beralih kepada RR Aroem Hatetijanti berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 3662/2024 tanggal 31 Desember 2024 yang dibuat oleh Tuti Wardhany selaku PPAT.

11. Bahwa Perlu Tergugat II Intervensi 8 sampaikan juga bahwa pengikatan Hak Guna Bangunan (SHGB) NIB 11.01.000011869.0 yang terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah tersebut kemudian telah beralih kepada RR Aroem Hatetijanti telah dilakukan sesuai Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, oleh karenanya Tergugat II Intervensi 8 selaku kreditur yang telah beritikad baik wajib dilindungi hukum.

Hal ini juga sesuai dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

~ Yurisprudensi 1/Yur/TUN/2018

Perbaikan terhadap keputusan tata usaha negara yang keliru oleh pejabat tata usaha negara sebagai akibat dari kesalahan yang dilakukan oleh pejabat tersebut, tidak boleh merugikan kepentingan pihak lain yang memperoleh keputusan dengan cara yang sah dan itikad baik

~ SEMA Nomor 7 Tahun 2012

Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak

M A K A Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II Intervensi 8 memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memutus gugatan Penggugat yang tidak berdasar hukum yang demikian dengan putusan **MENOLAK** gugatan Penggugat **seluruhnya** atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat **tidak dapat diterima.**

Tergugat II Intervensi 9 mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 27 Januari 2026 yang diajukan pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 27 Januari 2026, pada pokoknya:

I. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

Bahwa Tergugat II Intervensi 9 mengajukan eksepsi kompetensi absolut (Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara *a quo*), mengenai eksepsi ini diuraikan argumentasi hukum sebagai berikut:

1) Bahwa Penggugat menyatakan adalah pemegang sah Sertipikat Hak Milik Nomor 01932, yang diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, Luas ± 8785 M2 atas nama Jamilah ("**Objek Sengketa**") yang telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli dengan nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dibuat dihadapapan Ny. Titi Ananingsih Soegiarto, SH. Notaris di Semarang yang tumpang tindih dengan Objek Sengketa perkara *a quo* (*vide* Gugatan Penggugat Bagian III dan Bagian V);
2) Bahwa Penggugat menyatakan diri sebagai pemegang sah sertipikat Hak Milik Nomor 01932, hanya didasarkan pada Akta Jual Beli dengan nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dibuat di hadapapan Ny. Titi Ananingsih Soegiarto, SH. Notaris di Semarang, dalil **Penggugat tersebut menunjukkan adanya sengketa kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik No. 01932 yang harus dibuktikan dulu secara hukum keperdataan**, sehingga Gugatan *a quo* seharusnya diajukan di Pengadilan Negeri dengan menggunakan prosedur hukum perdata;
3) Bahwa setelah Tergugat II Intervensi 9 mencermati dalil gugatan Penggugat ternyata Penggugat mendalilkan telah mengalami kerugian materil dan imateriil yang masing-masing senilai; kerugian materil 43.925.000.000; (empat puluh tiga miliar Sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah) dan kerugian imateril senilai Rp 80.000.000.000, - (delapan puluh milar rupiah) (*Vide* gugatan penggugat halaman 16-17);
4) Bahwa berdasarkan 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, *jo* Pasal 97 ayat (10) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang

Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo* Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1991 tentang Ganti Rugi dan Tata Cara Pelaksanaannya pada Peradilan Tata Usaha Negara, yang pada intinya PTUN secara limitatif dibatasi wewenangnya untuk menentukan besaran ganti rugi yang dapat diperoleh penggugat paling sedikit Rp250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan paling banyak Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah);

5) Adapun hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi sebagai berikut:
   - **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994,** dalam pertimbangannya majelis hakim menyatakan bahwa "*meskipun sengketa yang terjadi akibat dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut merupakan sengketa perdata, maka pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk menerima, memeriksa dan mengadili sengketa a quo".*
   - **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001,** yang memiliki kaidah hukum *"Bahwa gugatan mengenai* sengketa *kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya".*

Dengan demikian sengketa kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik No. 01932 yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* terbukti merupakan kewenangan absolut Peradilan Umum (Pengadilan Negeri), bukan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN), sehingga PTUN Semarang secara *ex officio* harus menyatakan tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo.*

II. DALAM EKSEPSI

1. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI *LEGAL STANDING* DALAM MENGAJUKAN GUGATAN

Bahwa Tergugat II Intervensi 9 menyatakan Penggugat tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan gugatan, mengenai eksepsi ini diuraikan argumentasi hukum sebagai berikut:

1) Bahwa Penggugat menyatakan adalah pemegang sah Sertipikat Hak Milik Nomor 01932, yang diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, Luas ± 8785 M^2 atas nama **Jamilah** yang telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli dengan nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dibuat dihadapapan Ny. Titi Ananingsih Soegiarto, SH. Notaris di Semarang yang tumpang tindih dengan Obyek Sengketa Perkara *a quo* (*Vide* Gugatan Penggugat Halaman 6 Bagian III angka 1);
2) Bahwa Tergugat II Intervensi 9 menolak secara tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemegang sah Sertipikat Hak Milik Nomor 01932, karena hanya didasarkan pada Akta Jual Beli dengan nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dibuat di hadapapan Ny. Titi Ananingsih Soegiarto, SH. Notaris di Semarang, dalil Penggugat yang mendasarkan klaim kepemilikan semata-mata pada Akta Jual Beli adalah keliru menurut hukum, karena Akta Jual Beli bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, melainkan hanya bukti telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli sebagai dasar permohonan pendaftaran peralihan hak. Hal ini sejalan dengan **Pasal 37 ayat (1)** Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("**PP Pendaftaran Tanah**") yang menempatkan Akta PPAT semata-mata sebagai instrumen administratif pendaftaran peralihan hak, sementara kepemilikan hak atas tanah secara yuridis hanya dibuktikan dengan sertipikat sebagaimana ditegaskan dalam **Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah.**
   - **Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah:**

     "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah

susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya ***dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT*** *yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

- **Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah:**

  *"**Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak** yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."*

Dengan demikian, tanpa adanya sertipikat atas nama Penggugat, **klaim kepemilikan Penggugat atas tanah sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 01932 (yang menurut Penggugat telah terpecah menjadi 24 sertipikat) yang hanya bertumpu pada Akta Jual Beli tidak memiliki kekuatan pembuktian sebagai Pemegang Hak Milik Yang Sah atas suatu tanah;**

3) Bahwa sebagaimana juga Penggugat nyatakan sendiri dalam dalil-dalil Gugatannya, Sertipikat Hak Milik Nomor 01932, yang diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, Luas ± 8785 M^2 **tercatat atas nama Jamilah,** dengan demikian **Penggugat bukanlah pemilik yang sah atas Sertipikat Hak Milik No. 01932,** sebagaimana berdasarkan ketentuan dalam Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah. **Oleh karena itu, Penggugat tidak memiliki *legal standing* mengajukan Gugatan *in cassu;***
4) Berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang (UU) Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa penggugat haruslah orang atau badan hukum

perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara, sedangkan Penggugat dalam perkara *in cassu* tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan, oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard);*

Berdasarkan pada hal-hal yang telah diuraikan diatas, Tergugat II Intervensi 9 mohon Majelis Hakim Terhormat berkenan menerima eksepsiTergugat II Intervensi 9 tersebut serta menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima *(Niet Ontvankelijke verklaard).*

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II Intervensi 9 mohon agar apa yang tertuang pada bagian Eksepsi di atas dianggap dapat terbaca kembali secara *mutatis mutandis* sebagai satu bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi 9 pada pokoknya membantah semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang kebenarannya diakui secara tegas dan tertulis oleh Tergugat II Intervensi 9 dalam Jawaban ini;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi 9 hanya akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang ada hubungannya/relevansinya dengan kedudukan hukum Tergugat II Intervensi 9;
4. Bahwa Tergugat II Intervensi 9 menolak secara tegas dalil Gugatan Penggugat halaman 6 sampai dengan halaman 10 Gugatan PENGGUGAT, karena penguasaan PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) atas 7 (tujuh) objek sengketa yang terdiri dari:
   (1) Sertipikat Hak Milik, NIB Nomor: 11.01.000008659.0, luas 72 M2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Nurul Chotimah, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 1;
   (2) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB Nomor: 11.01.000011884.0, luas 54 M2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang

Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 2;

(3) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB Nomor: 11.01.000011885.0, luas 54 M2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 3;

(4) Sertipikat Hak Milik, NIB Nomor: 11.01.000009925.0, luas 54 M2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Khaerul Anam, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 4;

(5) Sertipikat Hak Milik, NIB Nomor: 11.01.000011882.0, luas 54 M2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 5;

(6) Sertipikat Hak Milik, NIB Nomor: 11.01.000011883.0, luas 54 M2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 6;

(7) Sertipikat Hak Milik, NIB Nomor: 11.01.000022214.0, luas 54 M2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Ferdy Halomoan Siregar, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 7;

(*vide* Gugatan penggugat halaman 2-3) adalah sah secara hukum, hal ini bisa kami uraikan dengan argumentasi hukum sebagai berikut:

(1) Sertipikat Hak Milik, NIB Nomor: 11.01.000008659.0, luas 72 M2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Nurul Chotimah, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 1;

4.1. Bahwa PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) merupakan kreditur yang telah memberikan fasilitas kredit kepada debitur atas nama **Nurul Chotimah (***in*

casu – Tergugat II Intervensi 1) berdasarkan Perjanjian Kredit No. 116 tanggal 18 Juli 2024 yang dibuat di hadapan Notaris di Semarang;

Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) dengan **Nurul Chotimah (***in casu* – Tergugat II Intervensi 1) telah memenuhi syarat sahnya perjanjian vide Pasal 1320 KUH Perdata], tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum [vide Pasal 1337 KUH Perdata] sehingga SAH dan dengan demikian mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya [vide Pasal 1338 KUH Perdata];

4.2. Bahwa untuk menjamin pengembalian utang berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, maka **Nurul Chotimah (***in casu* – Tergugat II Intervensi 1) selaku debitur telah menyerahkan agunan / jaminan benda tidak bergerak kepada PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) selaku kreditur sebagaimana diuraikan dalam **Pasal 6 Perjanjian Kredit**, yaitu berupa:

- Sebidang tanah/bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan NIB .11.01.000008659.0 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 08079/Meteseh), seluas 72 m2 (tujuh puluh dua meter persegi), pemegang hak atas nama Nurul Chotimah, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;

4.3. Bahwa objek jaminan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan atas nama PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* Tergugat II Intervensi 9) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 11707/2024 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota semarang *jis.* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 2682/2024 tanggal 22 Oktober 2024 yang dibuat di hadapan PPAT di Kota Semarang *jis.* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No.

1692/2024 tanggal 18 Juli 2024 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang *jis.* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 2652/2024 tanggal 18 Oktober 2024 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang;

4.4. Dengan telah diterbitkannya SHT atas nama PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, maka secara hukum pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan NIB .11.01.000008659.0 adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan eksekutorial sesuai ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan");

4.5. Bahwa sebelum memutuskan untuk menerima Objek Sengketa a sebagai agunan kredit dari **Nurul Chotimah (***in casu* – Tergugat II Intervensi 1), Tergugat II Intervensi 9 telah terlebih dahulu melakukan pengecekan terhadap legalitas dokumen kepemilikan (sertipikat) Objek Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dengan hasil bahwa Sertifikat Hak Milik dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah NIB.11.01.000008659.0, adalah benar **tercatat atas nama Nurul Chotimah** (*in casu* – Tergugat II Intervensi 1) sesuai dengan yang terdaftar di Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan status sertipikat tanah tersebut bersih, tanpa ada catatan blokir/sita/perkara, sebagaimana tertuang dalam **Surat Pengecekan Sertipikat No. Berkas 113190/2024 tanggal 22 Oktober 2024 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang;**

4.6. Selain itu, Tergugat II Intervensi 1 selaku pemilik Objek Sengketa/Objek Hak Tanggungan juga telah menyatakan

dalam **Pasal 1 APHT** yang dibuat dihadapan PPAT, sebagai berikut:

*"Pihak Pertama menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut di atas, **betul milik Pihak Pertama**, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat.";*

4.7. Bahwa dengan adanya kepastian hukum dari Kantor Pertanahan Kota Semarang bahwa Objek Sengketa 1 adalah benar milik / tercatat atas nama **Nurul Chotimah (*in casu* – Tergugat II Intervensi 1)** dengan status bersih (tidak tercatat sita/perkara/blokir), **maka terbukti Tergugat II Intervensi 9 telah menerapkan kehati-hatian sebelum menerima Objek Sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan NIB .11.01.000008659.0 sebagai agunan/jaminan kredit dari Tergugat II Intervensi 1**.

(2) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB Nomor: 11.01.000011884.0, luas 54 M2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 2;

4.8. Bahwa PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) merupakan kreditur yang telah memberikan fasilitas kredit kepada debitur atas nama **SUTARJO (***in casu* – Tergugat II Intervensi 2) berdasarkan Perjanjian Kredit No. 26 tanggal 06 Pebruari 2024 yang dibuat di hadapan Notaris di Semarang;

4.9. Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) dengan **SUTARJO (***in casu* – Tergugat II Intervensi 2) telah memenuhi syarat sahnya perjanjian vide Pasal 1320 KUH Perdata], tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum [vide Pasal 1337 KUH Perdata] sehingga SAH

dan dengan demikian mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya [vide Pasal 1338 KUH Perdata];

4.10. Bahwa untuk menjamin pengembalian utang berdasarkan Perjanjian Kredit maka **SUTARJO (*in casu* – Tergugat II Intervensi 2)** selaku debitur telah menyerahkan agunan / jaminan benda tidak bergerak kepada PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) selaku kreditur sebagaimana diuraikan dalam Pasal 6 Perjanjian Kredit, yaitu berupa:

- Sebidang tanah/bangunan Sertipikat Hak Guna Bangun Nomor : 08080/ Meteseh, seluas 54 m^2 (lima puluh empat meter persegi), pemegang hak atas nama **Sutarjo,** terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;

4.11. Bahwa objek jaminan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 05423/2024 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang *jis.* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 1137/2024 tanggal 17 Mei 2024 yang dibuat di hadapan PPAT di Kota Semarang *jis.* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 241/2024 tanggal 6 Februari 2024 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang *Jis.* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 1028/2024 tanggal 3 Mei 2024 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang;

4.12. Dengan telah diterbitkannya SHT atas nama PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, maka secara hukum pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan eksekutorial sesuai ketentuan UU Hak Tanggungan.

4.13. Bahwa sebelum memutuskan untuk menerima Objek Sengketa b sebagai agunan kredit dari **SUTARJO** (*in casu* – Tergugat II Intervensi 2), Tergugat II Intervensi 9 telah terlebih dahulu melakukan pengecekan terhadap legalitas dokumen kepemilikan (sertipikat) Objek Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dengan hasil bahwa Sertipikat Hak Guna Bangun Nomor : 08080/ Meteseh, seluas 54 M^2 (lima puluh empat meter persegi), pemegang hak atas nama **Sutarjo,** terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, sesuai dengan yang terdaftar di Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan status sertipikat tanah tersebut bersih, tanpa ada catatan blokir/sita/perkara, sebagaimana tertuang dalam **Surat Pengecekan Sertipikat No. Berkas 54382/2024 tanggal 16 Mei 2024 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang;**

4.14. Selain itu, Tergugat II Intervensi 2 selaku pemilik Objek Sengketa/Objek Hak Tanggungan juga telah menyatakan dalam **Pasal 1 APHT** yang dibuat dihadapan PPAT, sebagai berikut:

*"Pihak Pertama menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut di atas, **betul milik Pihak Pertama**, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat."*

4.15. Bahwa dengan adanya kepastian hukum dari Kantor Pertanahan Kota Semarang bahwa Objek Sengketa 2 adalah benar milik / tercatat atas nama **SUTARJO (*in casu* – Tergugat II Intervensi 2)** dengan status bersih (tidak tercatat sita/perkara/blokir), **maka terbukti Tergugat II Intervensi 9 telah menerapkan kehati-hatian sebelum menerima Objek Sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangun Nomor :**

08080/ Meteseh sebagai agunan/jaminan kredit dari Tergugat II Intervensi 2.

(3) Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB Nomor: 11.01.000011885.0, luas 54 M2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 3;

4.16. Bahwa PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) merupakan kreditur yang telah memberikan fasilitas kredit kepada debitur atas nama **SUTARJO (***in casu* – Tergugat II Intervensi 2) **berdasarkan** Perjanjian Kredit No. 27 tanggal 6 Februari 2024 yang dibuat di hadapan Notaris di Semarang;

4.17. Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – **Tergugat** II Intervensi 9) dengan **SUTARJO (***in casu* – Tergugat II Intervensi 2) telah memenuhi syarat sahnya perjanjian vide Pasal 1320 KUH Perdata], tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum [vide Pasal 1337 KUH Perdata] sehingga SAH dan dengan demikian mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya [vide Pasal 1338 KUH Perdata];

4.18. Bahwa untuk menjamin pengembalian utang berdasarkan Perjanjian **Kredit** maka **SUTARJO (*in casu* – Tergugat II Intervensi 2)** selaku debitur telah menyerahkan agunan / jaminan benda tidak bergerak kepada PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) selaku kreditur sebagaimana diuraikan dalam Pasal 6 Perjanjian Kredit, yaitu berupa:

Sebidang tanah/bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 08081/**Meteseh**, seluas 54 M^2, pemegang hak atas nama **Sutarjo,** terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;

4.19. Bahwa objek jaminan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 06285/ 2024 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang *jis*. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 1240/2024 tanggal 30 Mei 2024 yang dibuat di hadapan PPAT di Kota Semarang, *jis*. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 1029/2024 tanggal 3 Mei 2024 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang. *Jis.* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 244/2024 tanggal 6 Februari 2024 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang;

4.20. Dengan telah diterbitkannya SHT atas nama PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, maka secara hukum pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan eksekutorial sesuai ketentuan UU Hak Tanggungan.

4.21. Bahwa sebelum memutuskan untuk menerima Objek Sengketa c sebagai agunan kredit dari **SUTARJO** (*in casu* – Tergugat II Intervensi 2), Tergugat II Intervensi 9 telah terlebih dahulu melakukan pengecekan terhadap legalitas dokumen kepemilikan (sertipikat) Objek Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dengan hasil bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 08081/Meteseh, seluas 54 m2 (lima puluh empat meter persegi), pemegang hak atas nama Sutarjo, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, sesuai dengan yang terdaftar di Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan status sertipikat tanah tersebut bersih, tanpa ada catatan blokir/sita/perkara, sebagaimana tertuang dalam **Surat Pengecekan Sertipikat No. Berkas 60479/2024 tanggal 30**

Mei 2024 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang;

4.22. Selain itu, Tergugat II Intervensi 2 selaku pemilik Objek Sengketa/Objek Hak Tanggungan juga telah menyatakan dalam **Pasal 1 APHT** yang dibuat dihadapan PPAT, sebagai berikut:

"Pihak Pertama menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut di atas, ***betul milik Pihak Pertama****, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat."*

4.23. Bahwa dengan adanya kepastian hukum dari Kantor Pertanahan Kota Semarang bahwa Objek Sengketa 3 adalah benar milik / tercatat atas nama **SUTARJO (*in casu* – Tergugat II Intervensi 2)** dengan status bersih (tidak tercatat sita/perkara/blokir), **maka terbukti Tergugat II Intervensi 9 telah menerapkan kehati-hatian sebelum menerima Objek Sengketa sebagai agunan/jaminan kredit dari Tergugat II Intervensi 2**.

(4) Sertipikat Hak Milik, NIB Nomor: 11.01.000009925.0, luas 54 M2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Khaerul Anam, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 4;

4.24. Bahwa PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) merupakan kreditur yang telah memberikan fasilitas kredit kepada debitur atas nama **SUTARJO** (*in casu* – Tergugat II Intervensi 2) berdasarkan Perjanjian Kredit No. 46 tanggal 28 November 2024 yang dibuat di hadapan Notaris di Semarang;

4.25. Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) dengan **SUTARJO** (*in casu* – Tergugat II Intervensi 2) telah memenuhi syarat sahnya perjanjian vide Pasal 1320 KUH Perdata], tidak

bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum [vide Pasal 1337 KUH Perdata] sehingga SAH dan dengan demikian mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya [vide Pasal 1338 KUH Perdata];

4.26. Bahwa untuk menjamin pengembalian utang berdasarkan Perjanjian Kredit maka **SUTARJO** (*in casu* – Tergugat II Intervensi 2) selaku debitur telah menyerahkan agunan / jaminan benda tidak bergerak kepada PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) selaku kreditur sebagaimana diuraikan dalam Pasal 6 Perjanjian Kredit, yaitu berupa:

- Sebidang tanah/bangunan Sertipikat Hak Milik NIB .11.01.000011882.0 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 08083/Meteseh), seluas 54 m^2 (lima puluh empat meter persegi), pemegang hak atas nama **Sutarjo,** terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;

4.27. Bahwa objek jaminan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 08295/ 2025 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang *jis.* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 991/2025 tanggal 8 Juli 2025 yang dibuat di hadapan PPAT di Kota Semarang, *jis.* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 910/2025 tanggal 23 Juni 2025 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang, *Jis.* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 796/2025 tanggal 23 Mei 2025 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang, *Jis.* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 646/2025 tanggal 25 April 2025 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang, *jis* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 328/2025 tanggal 28 Februari 2025 yang dibuat di hadapan

Notaris di Kota Semarang. *Jis*. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 522/2025 tanggal 27 Maret 2025 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang; *Jis*, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 2143/2024 tanggal 28 November 2024 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang,;

4.28. Dengan telah diterbitkannya SHT atas nama PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, maka secara hukum pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan eksekutorial sesuai ketentuan UU Hak Tanggungan;

4.29. Bahwa sebelum memutuskan untuk menerima Objek Sengketa d, sebagai agunan kredit dari **SUTARJO** (*in casu* – Tergugat II Intervensi 2), Tergugat II Intervensi 9 telah terlebih dahulu melakukan pengecekan terhadap legalitas dokumen kepemilikan (sertipikat) Objek Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dengan hasil bahwa Sertipikat Hak Milik NIB .11.01.000011882.0, seluas 54 m^2 (lima puluh empat meter persegi), pemegang hak atas nama **Sutarjo,** terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, sesuai dengan yang terdaftar di Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan status sertipikat tanah tersebut bersih, tanpa ada catatan blokir/sita/perkara, sebagaimana tertuang dalam **Surat Pengecekan Sertipikat No. Berkas 73169/2025 tanggal 8 Juli 2025 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang;**

4.30. Selain itu, Tergugat II Intervensi 2 selaku pemilik Objek Sengketa/Objek Hak Tanggungan juga telah menyatakan dalam **Pasal 1 APHT** yang dibuat dihadapan PPAT, sebagai berikut:

*"Pihak Pertama menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut di atas, **betul milik Pihak Pertama**, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat."*

4.31. Bahwa dengan adanya kepastian hukum dari Kantor Pertanahan Kota Semarang bahwa Objek Sengketa 4 adalah benar milik / tercatat atas nama **SUTARJO (*in casu* – Tergugat II Intervensi 2)** dengan status bersih (tidak tercatat sita/perkara/blokir), **maka terbukti Tergugat II Intervensi 9 telah menerapkan kehati-hatian sebelum menerima Objek Sengketa Sertipikat Hak Milik NIB .11.01.000011882.0 sebagai agunan/jaminan kredit dari Tergugat II Intervensi 2**;

(5) Sertipikat Hak Milik, NIB Nomor: 11.01.000011882.0, luas 54 M2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 5;

4.32. Bahwa PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) merupakan kreditur yang telah memberikan fasilitas kredit kepada debitur atas nama **SUTARJO** (*in casu* – Tergugat II Intervensi 2) berdasarkan Perjanjian Kredit No. 47 tanggal 28 November 2024 yang dibuat di hadapan Notaris di Semarang;

4.33. Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) dengan **SUTARJO** (*in casu* – Tergugat II Intervensi 2) telah memenuhi syarat sahnya perjanjian vide Pasal 1320 KUH Perdata], tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum [vide Pasal 1337 KUH Perdata] sehingga SAH dan dengan demikian mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya [vide Pasal 1338 KUH Perdata];

4.34. Bahwa untuk menjamin pengembalian utang berdasarkan Perjanjian Kredit maka **SUTARJO** (*in casu* – Tergugat II Intervensi 2) selaku debitur telah menyerahkan agunan / jaminan benda tidak bergerak kepada PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) selaku kreditur sebagaimana diuraikan dalam Pasal 6 Perjanjian Kredit, yaitu berupa:

- Sebidang tanah/bangunan Sertipikat Hak Milik NIB .11.01.000011883.0 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 08084/Meteseh), seluas 54 m^2 (lima puluh empat meter persegi), pemegang hak atas nama **Sutarjo,** terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;

4.35. Bahwa objek jaminan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 08798/2025 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang *jis.* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 990 / 2025 tanggal 8 Juli 2025 yang dibuat di hadapan PPAT di Kota Semarang *jis.* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 329/2025 tanggal 28 Februari 2025 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang, *Jis*. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 523/2025 tanggal 27 Maret 2025 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang, *Jis.* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 647/2025 tanggal 25 April 2025 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang, *Jis.* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 797/2025 tanggal 23 Mei 2025 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang, *Jis.* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 911/2025 tanggal 23 Juni 2025 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang, *Jis*. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No.

2145/2024 tanggal 28 November 2024 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang;

4.36. Dengan telah diterbitkannya SHT atas nama PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, maka secara hukum pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan eksekutorial sesuai ketentuan UU Hak Tanggungan.

4.37. Bahwa sebelum memutuskan untuk menerima Objek Sengketa e, sebagai agunan kredit dari **SUTARJO** (*in casu* – Tergugat II Intervensi 2), Tergugat II Intervensi 9 telah terlebih dahulu melakukan pengecekan terhadap legalitas dokumen kepemilikan (sertipikat) Objek Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dengan hasil bahwa Sertipikat Hak Milik NIB .11.01.000011883.0, seluas 54 m^2 (lima puluh empat meter persegi), pemegang hak atas nama **Sutarjo,** terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, sesuai dengan yang terdaftar di Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan status sertipikat tanah tersebut bersih, tanpa ada catatan blokir/sita/perkara, sebagaimana tertuang dalam **Surat Pengecekan Sertipikat No. Berkas 73163/2025 tanggal 8 Juli 2025 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang;**

4.38. Selain itu, Tergugat II Intervensi 2 selaku pemilik Objek Sengketa/Objek Hak Tanggungan juga telah menyatakan dalam **Pasal 1 APHT** yang dibuat dihadapan PPAT, sebagai berikut:

*"Pihak Pertama menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut di atas, **betul milik Pihak Pertama**, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat."*

4.39. Bahwa dengan adanya kepastian hukum dari Kantor Pertanahan Kota Semarang bahwa Objek Sengketa 5 adalah benar milik / tercatat atas nama **SUTARJO (*in casu* – Tergugat II Intervensi 2)** dengan status bersih (tidak tercatat sita/perkara/blokir), **maka terbukti Tergugat II Intervensi 9 telah menerapkan kehati-hatian sebelum menerima Objek Sengketa berupa Sertipikat Hak Milik NIB .11.01.000011883.0sebagai agunan/jaminan kredit dari Tergugat II Intervensi 2**;

(6) Sertipikat Hak Milik, NIB Nomor: 11.01.000011883.0, luas 54 M2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 6;

4.40. Bahwa PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) merupakan kreditur yang telah memberikan fasilitas kredit kepada debitur atas nama **FERDY HALOMOAN SIREGAR** (*in cassu*-Tergugat II Intervensi 4) berdasarkan Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 11 November 2024 yang dibuat di hadapan Notaris di Semarang;

4.41. Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) dengan **FERDY HALOMOAN SIREGAR** (*in cassu*-Tergugat II Intervensi 4) telah memenuhi syarat sahnya perjanjian vide Pasal 1320 KUH Perdata], tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum [vide Pasal 1337 KUH Perdata] sehingga SAH dan dengan demikian mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya [vide Pasal 1338 KUH Perdata;

4.42. Bahwa untuk menjamin pengembalian utang berdasarkan Perjanjian Kredit maka **FERDY HALOMOAN SIREGAR** (*in cassu*-Tergugat II Intervensi 4) selaku debitur telah menyerahkan agunan / jaminan benda tidak bergerak kepada

PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) selaku kreditur sebagaimana diuraikan dalam Pasal 6 Perjanjian Kredit, yaitu berupa:

- Sebidang tanah/bangunanSertipikat Hak Milik NIB: 11.01.000022214.0 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 08085/Meteseh), seluas 54 m^2 (lima puluh empat meter persegi), pemegang hak atas nama **Ferdy Halomoan Siregar,** terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;

4.43. Bahwa objek jaminan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 07585/2025 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang *jis.* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 961/2025 tanggal 3 Juli 2025 yang dibuat di hadapan PPAT di Kota Semarang *jis.* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 211/2025 tanggal 11 Februari 2025 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang, *Jis*. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 379/2025 tanggal 11 Maret 2025 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang, *Jis*. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 560/2025 tanggal 11 April 2025 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang, *Jis*. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 720/2025 tanggal 9 Mei 2025 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang, *Jis.* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 829/2025 tanggal 5 Juni 2025 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang, *Jis.* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 2034/2024 tanggal 11 November 2024 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang;

4.44. Dengan telah diterbitkannya SHT atas nama PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, maka secara hukum pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan eksekutorial sesuai ketentuan UU Hak Tanggungan.

4.45. Bahwa sebelum memutuskan untuk menerima Objek Sengketa f, sebagai agunan kredit dari **FERDY HALOMOAN SIREGAR** (*in cassu*-Tergugat II Intervensi 4), Tergugat II Intervensi 9 telah terlebih dahulu melakukan pengecekan terhadap legalitas dokumen kepemilikan (sertipikat) Objek Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dengan hasil bahwa Sertipikat Hak Milik NIB: 11.01.000022214.0, seluas 54 m^2 (lima puluh empat meter persegi), pemegang hak atas nama **Ferdy Halomoan Siregar,** terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, sesuai dengan yang terdaftar di Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan status sertipikat tanah tersebut bersih, tanpa ada catatan blokir/sita/perkara, sebagaimana tertuang dalam **Surat Pengecekan Sertipikat No. Berkas 72762/2025 tanggal 3 Juli 2025 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang;**

4.46. Selain itu, Tergugat II Intervensi 2 selaku pemilik Objek Sengketa/Objek Hak Tanggungan juga telah menyatakan dalam **Pasal 1 APHT** yang dibuat dihadapan PPAT, sebagai berikut:

*"Pihak Pertama menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut di atas, **betul milik Pihak Pertama**, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat";*

4.47. Bahwa dengan adanya kepastian hukum dari Kantor Pertanahan Kota Semarang bahwa Objek Sengketa 6 adalah

benar milik / tercatat atas nama **FERDY HALOMOAN SIREGAR** (*in cassu*-Tergugat II Intervensi 4) dengan status bersih (tidak tercatat sita/perkara/blokir), **maka terbukti Tergugat II Intervensi 9 telah menerapkan kehati-hatian sebelum menerima Objek Sengketa berupa Sertipikat Hak Milik NIB: 11.01.000022214.0 sebagai agunan/jaminan kredit dari Tergugat II Intervensi 4**;

(7) Sertipikat Hak Milik, NIB Nomor: 11.01.000022214.0, luas 54 M2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Ferdy Halomoan Siregar, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 7;

4.48. Bahwa PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) merupakan kreditur yang telah memberikan fasilitas kredit kepada debitur atas nama **KHAERUL ANAM (***in casu* – Tergugat II Intervensi 3) berdasarkan Perjanjian Kredit No. 34 tanggal 29 Juli 2024 yang dibuat di hadapan Notaris di Semarang;

4.49. Bahwa Perjanjian Kredit yang dibuat antara PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) dengan **KHAERUL ANAM** (*in casu* – Tergugat II Intervensi 3) telah memenuhi syarat sahnya perjanjian vide Pasal 1320 KUH Perdata], tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum [vide Pasal 1337 KUH Perdata] sehingga SAH dan dengan demikian mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya [vide Pasal 1338 KUH Perdata];

4.50. Bahwa untuk menjamin pengembalian utang berdasarkan Perjanjian Kredit maka **KHAERUL ANAM** (*in casu* – Tergugat II Intervensi 3) selaku debitur telah menyerahkan agunan / jaminan benda tidak bergerak kepada PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) selaku kreditur sebagaimana diuraikan dalam Pasal 6 Perjanjian Kredit, yaitu berupa:

- Sebidang tanah/bangunan Sertipikat Hak Milik NIB. 11.01.000009925.0 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 08082/Meteseh), seluas 54 m^2 (lima puluh empat meter persegi), pemegang hak atas nama **Khaerul Anam**, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;

4.51. Bahwa objek jaminan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 03567/2025 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang *jis.* Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 309/2025 tanggal 26 Februari 2025 yang dibuat di hadapan PPAT di Kota Semarang *jis.* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 25/2025 tanggal 27 Januari 2025 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang, *Jis.* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 2354/2024 tanggal 27 Desember 2024 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang, *Jis.* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 2163/2024 tanggal 29 November 2024 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang, *Jis.* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 1923/2024 tanggal 29 Oktober 2024 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang, *Jiis.* Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 1243/2024 tanggal 29 Juli 2024 yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Semarang;

4.52. Dengan telah diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) atas nama PT Bank Central Asia Tbk (*in casu* – Tergugat II Intervensi 9) oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, maka secara hukum pembebanan Hak Tanggungan terhadap Objek Sengketa adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan eksekutorial sesuai ketentuan Pasal 6 *jo.* Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta

Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UU Hak Tanggungan");

4.53. Bahwa sebelum memutuskan untuk menerima Objek Sengketa g, sebagai agunan kredit dari **KHAERUL ANAM** (*in casu* – Tergugat II Intervensi 3), Tergugat II Intervensi 9 telah terlebih dahulu melakukan pengecekan terhadap legalitas dokumen kepemilikan (sertipikat) Objek Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dengan hasil bahwa Sertipikat Hak Milik NIB. 11.01.000009925.0, seluas 54 m^2 (lima puluh empat meter persegi), pemegang hak atas nama **Khaerul Anam**, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, sesuai dengan yang terdaftar di Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan status sertipikat tanah tersebut bersih, tanpa ada catatan blokir/sita/perkara, sebagaimana tertuang dalam **Surat Pengecekan Sertipikat No. Berkas 24080/2025 tanggal 26 Februari 2025 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang;**

4.54. Selain itu, Tergugat II Intervensi 3 selaku pemilik Objek Sengketa/Objek Hak Tanggungan juga telah menyatakan dalam **Pasal 1 APHT** yang dibuat dihadapan PPAT, sebagai berikut:

*"Pihak Pertama menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut di atas, **betul milik Pihak Pertama**, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat."*

4.55. Bahwa dengan adanya kepastian hukum dari Kantor Pertanahan Kota Semarang bahwa Objek Sengketa 7 adalah benar milik / tercatat atas nama **KHAERUL ANAM** (*in casu* – Tergugat II Intervensi 3) dengan status bersih (tidak tercatat sita/perkara/blokir), **maka terbukti Tergugat II Intervensi 9 telah menerapkan kehati-hatian sebelum menerima Objek Sengketa berupa Sertipikat Hak Milik NIB.**

11.01.000009925.0 sebagai agunan/jaminan kredit dari Tergugat II Intervensi 3;

Bahwa mengingat pembebanan Hak Tanggungan terhadap 7 (tujuh) Objek Sengketa berupa:

a) Sertipikat Hak Guna Bangunan NIB .11.01.000008659.0 atas nama Nurul Chotimah;
b) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 08080/Meteseh atas nama Sutarjo;
c) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 08081/Meteseh atas nama Sutarjo;
d) Sertipikat Hak Milik NIB .11.01.000011882.0 atas nama Sutarjo;
e) Sertipikat Hak Milik NIB .11.01.000011883.0 atas nama Sutarjo;
f) Sertipikat Hak Milik NIB: 11.01.000022214.0 atas nama Ferdy Halomoan Siregar;
g) Sertipikat Hak Milik NIB. 11.01.000009925.0 atas nama Khaerul Anam;

yang dilakukan oleh **Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 3 dan Tergugat II Intervensi 4** berdasarkan APHT *jo.* SKMHT telah dilakukan secara sah menurut hukum sehingga dapat diterima dan dicatatkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, sebagaimana terbukti dari telah diterbitkannya SHT oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, maka terbukti bahwa **Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 3 dan Tergugat II Intervensi 4** benar diakui secara hukum sebagai pemilik sah atas Objek Sengketa dan pembebanan Hak Tanggungan atas Objek Sengketa telah dilakukan secara sah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dalam hal ini **Tergugat II Intervensi 9 adalah kreditur pemegang hak tanggungan yang beritikad baik yang patut mendapatkan perlindungan hukum**.

5. Bahwa Tergugat II Intervensi 9 menolak dengan tegas Petitum Gugatan angka 2 dan 3 yang pada intinya Penggugat menuntut agar *Majelis Hakim menyatakan batal atau tidak sah dan mencabut Keputusan Tata*

Usaha Negara berupa 24 sertipikat (7 diantaranya Sertipikat Objek Sengketa), karena apabila tuntutan tersebut dikabulkan akan sangat merugikan Tergugat II Intervensi 9 selaku pemegang Hak Tanggungan yang beriktikad baik yang telah memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 3, dan Tergugat II Intervensi 4. Adapun perlu Tergugat II Intervensi 9 sampaikan, seluruh pemberian fasilitas kredit kepada Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 3, dan Tergugat II Intervensi 4 **adalah untuk pembiayaan pembelian Objek Sengketa,** sebagaimana Tergugat II Intervensi 9 uraikan seluruhnya dalam angka 4 di atas.

6. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, **maka Tergugat II Intervensi 9 selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan yang beriktikad baik** atas Objek Sengketa memohon pelindungan hukum dari Majelis Hakim yang terhormat, sesuai dengan : -
   - **UU Hak Tanggungan,** yang memberikan pelindungan dan kepastian hukum kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan.

   - **Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 tertanggal 12 September 2012** tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang ditujukan kepada Ketua-Ketua Pengadilan Tinggi dan Ketua-Ketua Pengadilan Negeri di Seluruh Indonesia, pada bagian Hasil Rapat Kamar Perdata angka VIII, yang menyebutkan:

     *"**Pemegang hak tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi** sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak."*

   Dan selanjutnya memberikan putusan dengan amar sebagai berikut di bawah ini

MENGADILI:

EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT:

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi 9 terkait kompetensi absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo;*
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara.

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi 9 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima *(Niet ontvankelijk verklaard);*
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima *(Niet ontvankelijk verklaard);*
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara.

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

Penggugat mengajukan replik tertulis atas jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 9 pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 3 Februari 2026, dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 3, Tergugat II Intervensi 4, Tergugat II Intervensi 5, Tergugat II Intervensi 6, Tergugat II Intervensi 8 dan Tergugat II Intervensi 9 mengajukan duplik secara tertulis pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 10 Februari 2026, sementara Tergugat II Intervensi 7 tidak mengajukan duplik secara tertulis meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup oleh Majelis Hakim;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-17, sebagai berikut;

1. P – 1 : Kartu Tanda Penduduk, NIK. 3374082404500002, atas nama Natanael Soeharsono (fotokopi sesuai dengan asli);
2. P – 2 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 01932/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 24-03-1997, Surat Ukur Nomor: 11.01.05.01.02516/1996 Tanggal 26-12-1996, Luas 8785 M2, atas nama Jamilah (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
3. P – 3 : Akta Jual Beli No. 709/Tmbl/1998 Tanggal 9 Mei 1998, dibuat dihadapan Notaris Ny. Titi Ananingsih Soegiarto, SH, Notaris Yang Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
4. P – 4 : Surat Keterangan Tanda Lapor Kehilangan Nomor: SKTLK/150/I/2026/SPKT/POLRESTABES SEMARANG/POLDA JAWA TENGAH, Tanggal 13 Januari 2026, atas nama Natanael Soeharsono dan Surat keterangan Tanda Lapor Kehilangan Nomor: SKTLK/435/II/2023/RES TBS SMG/POLDA JATENG, Tanggal 13 Februari 2023, atas nama Natanael Soeharsono (fotokopi sesuai dengan asli);
5. P – 5 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2021, Tahun 2020, Tahun 2019, Tahun 2018, Tahun 2017, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015, Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Tahun 2014, Tahun 2013, Tahun 2012, Tahun 2011, Tahun 2010, Tahun 2009, NOP. 33.74.050.001.006-1910.0, atas nama Natanael Soeharsono (fotokopi sesuai dengan asli);

6. P – 6 : Putusan Komisi Informasi Provinsi Jawa Tengah Nomor: 005/PTS-A/II/2024 Tanggal 29 Februari 2024 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
7. P – 7 : Penetapan Eksekusi Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 005/PTS-A/II/2024 Tanggal 27 Maret 2024, beserta surat pengantar dari Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 17/PAN.PTUN.W3TUN2/HK2.7/III/2024 Tanggal 27 Maret 2024, Perihal. Salinan Penetapan Eksekusi Nomor 005/PTS-A/III/2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
8. P – 8 : Surat dari Kuasa Hukum Pemohon Eksekusi Tanggal 24 April 2024, Hal. Permohonan Eksekusi Pertama Putusan Komisi Informasi Publik jo. Penetapan PTUN Semarang, Yang Ditujukan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
9. P – 9 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: B/HP.03.03/681-33.74/V/2024 Tanggal 15 Mei 2024, Hal. Permohonan Eksekusi Pertama Putusan Komisi Informasi Publik jo Penetapan PTUN Semarang Terkait Permintaan Warkah Tanah SHM 01932/Meteseh atas nama Jamilah, Yang Ditujukan Kepada Yth. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah (fotokopi sesuai dengan asli);
10. P – 10 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: B/HP.03.03/740-33.74/V/2024 Tanggal 22 Mei 2024, Hal. Penyampaian Salinan/Copy Data Warkah HM No. 1932/Meteseh atas nama Jamilah, Yang Ditujukan Kepada Yth. Herry Kurniawan, SH., M.H., selaku kuasa dari Natanael Soeharsono, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11. P – 11 : Surat dari Kepala Seksi Survei dan Pemetaan, a.n. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor:

B/IP.02.02/1780-33.74.200/XI/2024 Tanggal 22 November 2024, Hal. Pemberitahuan Tindaklanjut Berkas No. 104955/2024, Yang Ditujukan Kepada Yth. Herry Kurniawan, S.H., M.H., selaku kuasa Natanael Soeharsono, Berita Acara Pengukuran atas Tanah Sertipikat Hak Milik No. 01932, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Tanggal 18/10/2024, dan Tanda Terima Setoran Pajak (MPN Billing) Tanggal 01-10-2024 (fotokopi sesuai dengan asli);

12. P – 12 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 Tanggal 23 Desember 2024, Hal. Tanggapan Permohonan Informasi Publik Terkait Dokumen Nomor Hak dan NIB Yang Terindikasi Tumpang Tindih Dengan SHM 01932/Meteseh, Yang Ditujukan Kepada Yth. Herry Kurniawan, S.H., M.H., dan Partners Selaku Kuasa Hukum Natanael Soeharsono, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli);
13. P – 13 : Surat dari Natanael Soeharsono Tanggal 24 Juni 2025, Perihal. Surat Keberatan, Yang Ditujukan Kepada Yth. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
14. P – 14 : Surat dari Natanael Soeharsono Tanggal 15 Juli 2025, Perihal. Banding Administrasi, Yang Ditujukan Kepada Yth. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN) Provinsi Jawa Tengah (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
15. P – 15 : Surat dari Kepala Bagian Tata Usaha, a.n. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor: B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025 Tanggal 25 Juli 2025, Hal. Surat Banding Administrasi, Yang Ditujukan Kepada Yth. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang fotokopi sesuai dengan asli);

16. P – 16 : Surat Pernyataan Jamilah dan Yahya Zain Tanggal 22 Januari 2024, dilampiri kartu tanda penduduk atas nama Jamilah dan Yahya Zain (fotokopi sesuai dengan asli);
17. P – 17 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: B/HP.03.03/904-33.74/VI/2024 Tanggal 14 Juni 2024, Hal. Permohonan Melihat secara langsung Asli Warkah Tanah dan diberikannya Kelengkapan Warkah Tanah berupa Gambar Ukur, Surat Ukur, Buku Tanah dan dokumen penting tanah lainnya atas SHM 01932/Meteseh atas nama Jamilah, Yang Ditujukan kepada Yth. Herry Kurniawan, SH, MH, selaku kuasa dari Natanael Soeharsono, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-56, sebagai berikut;

1. T – 1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan**,** NIB: 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Nurul Chotimah (fotokopi sesuai dengan aplikasi di Tergugat);
2. T – 2 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan**,** NIB: 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo (fotokopi sesuai dengan aplikasi di Tergugat);
3. T – 3 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan**,** NIB: 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo (fotokopi sesuai dengan aplikasi di Tergugat);

4. T – 4 : Buku Tanah Hak Milik**,** NIB: 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Khaerul Anam (fotokopi sesuai dengan aplikasi di Tergugat);
5. T – 5 : Buku Tanah Hak Milik**,** NIB: 11.01.000011882.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo (fotokopi sesuai dengan aplikasi di Tergugat);
6. T – 6 : Buku Tanah Hak Milik**,** NIB: 11.01.000011883.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo (fotokopi sesuai dengan aplikasi di Tergugat);
7. T – 7 : Buku Tanah Hak Milik**,** NIB: 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Ferdy Halomoan Siregar (fotokopi sesuai dengan aplikasi di Tergugat);
8. T – 8 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan**,** NIB: 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama RR Aroem Hastetijanti, SE (fotokopi sesuai dengan aplikasi di Tergugat);
9. T – 9 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan**,** NIB: 11.01.000011870.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan aplikasi di Tergugat);
10. T – 10 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan**,** NIB: 11.01.000011871.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit

Semarang Jaya Metro berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan aplikasi di Tergugat);

11. T – 11 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan**,** NIB: 11.01.000011872.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan aplikasi di Tergugat);
12. T – 12 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan**,** NIB: 11.01.000011873.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan aplikasi di Tergugat);
13. T – 13 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan**,** NIB: 11.01.000011874.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan aplikasi di Tergugat);
14. T – 14 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan**,** NIB: 11.01.000011875.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan aplikasi di Tergugat);
15. T – 15 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan**,** NIB: 11.01.000011876.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan aplikasi di Tergugat);

16. T – 16 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 06962/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 14 Desember 2016, atas nama Perseroan Terbatas Megahrealtyndo Indah Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
17. T – 17 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 08026/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 23 Mei 2022, atas nama PT. Bukit Semarang Jaya Metro Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
18. T – 18 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 07784/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 25 September 2020, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
19. T – 19 : Buku Tanah Hak Pakai Nomor 00596/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 07/12/2022, atas nama Pemerintah Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
20. T – 20 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan**,** NIB: 11.01.000011877.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan aplikasi di Tergugat);
21. T – 21 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan**,** NIB: 11.01.000011878.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan aplikasi di Tergugat);
22. T – 22 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan**,** NIB: 11.01.000011879.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit

Semarang Jaya Metro berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan aplikasi di Tergugat);

23. T – 23 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan**,** NIB: 11.01.000011880.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan aplikasi di Tergugat);
24. T – 24 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan**,** NIB: 11.01.000011881.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan aplikasi di Tergugat);
25. T – 25 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor: 6962 sampai dengan Nomor: 6975/Kelurahan Meteseh (fotokopi sesuai dengan asli);
26. T – 26 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor: 8026/Kelurahan Meteseh (fotokopi sesuai dengan asli);
27. T – 27 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor: 7784/Kelurahan Meteseh (fotokopi sesuai dengan asli);
28. T – 28 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor: 8079 sampai dengan Nomor: 8098/Kelurahan Meteseh (fotokopi sesuai dengan asli);
29. T – 29 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2318/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 10 September 2001, atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jayametro” berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
30. T – 30 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 31-1-1990, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jayametro, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);

31. T – 31 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 3/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 1-3-1991, atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jayametro”, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
32. T – 32 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 5/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 1-3-1991, atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jayametro”, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
33. T – 33 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 6/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 1-3-1991, atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jayametro”, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
34. T – 34 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 1-3-1991, atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jayametro”, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
35. T – 35 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 8/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 1-3-1991, atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jayametro”, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
36. T – 36 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 663/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 20-9-1993, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
37. T – 37 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 664/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 20-9-1993, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
38. T – 38 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 666/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 20-9-1993, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);

39. T – 39 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 670/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 20-9-1993, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
40. T – 40 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1327/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 30-7-1997, atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jayametro”, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
41. T – 41 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1328/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 30-7-1997, atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jayametro”, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
42. T – 42 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1329/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 30-7-1997, atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jayametro”, Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
43. T – 43 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1330/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 30-7-1997, atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jayametro”, Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
44. T – 44 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2061/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 4-8-1999, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jayametro, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
45. T – 45 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2317/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 23 Agustus 2001, atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jayametro”, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
46. T – 46 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor: 2318/Kelurahan Meteseh (fotokopi sesuai dengan asli);
47. T – 47 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor: 1/Kelurahan Meteseh (fotokopi sesuai dengan asli);

48. T – 48 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor: 2 sampai dengan Nomor 8/Kelurahan Meteseh (fotokopi sesuai dengan asli);
49. T – 49 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor: 1327/Kelurahan Meteseh (fotokopi sesuai dengan asli);
50. T – 50 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor: 1328/Kelurahan Meteseh (fotokopi sesuai dengan asli);
51. T – 51 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor: 1329/Kelurahan Meteseh (fotokopi sesuai dengan asli);
52. T – 52 : Warkah Penerbitan Hak Guna Bangunan Nomor: 2317/Kelurahan Meteseh (fotokopi sesuai dengan asli);
53. T – 53 : Peta Pendaftaran Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kotamadya Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
54. T – 54 : Peta Pendaftaran Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kotamadya Semarang, Nomor Lembar: 49.1.46.73-11-05, Tanggal 29 September 1996 (fotokopi sesuai dengan asli);
55. T – 55 : Surat dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Nomor: 8222/Und-33.74.MP.01.01/X/2023 Tanggal 03 November 2023, Hal. Permohonan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah SHM. 01932/Meteseh atas nama Jamilah, Yang Ditujukan Kepada Yth.: 1. Herry Kurniawan, SH, MH c.q. Natanael Soeharso, 2. PT. Bukit Semarang Jaya Metro, 3. PT. Megah Realtyndo Indah (fotokopi sesuai dengan asli);
56. T – 56 : Surat dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Nomor: 117/UND-33.74.600.MP.01.01/V/2024 Tanggal 20 Mei 2024, Hal. Permohonan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah SHM. 01932/Meteseh atas nama Jamilah dan tindaklanjut hasil klarifikasi tanggal 7 Desember 2023 oleh para pihak, Yang Ditujukan Kepada

Yth.: 1. Herry Kurniawan, SH, MH c.q. Natanael Soeharsono, 2. PT. Bukit Semarang Jaya Metro (fotokopi sesuai dengan asli);

Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T. II Int. 1 – 1 sampai dengan T. II Int. 1 – 4, sebagai berikut;

1. T. II Int. 1 – 1 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: UP.04.07/7041-33.74/IX/2023 Tanggal 21 September 2023, Perihal. Permohonan Informasi Publik terkait Status Hak Milik 01932 a.n. Jamilah, Yang Ditujukan Kepada Yth. Herry Kurniawan, S.H., M.H. selaku kuasa dari Natanael Soeharsono, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. T. II Int. 1 – 2 : Surat Pernyataan dari Nurul Chotimah tertanggal 3 Desember 2025 (fotokopi sesuai dengan asli);
3. T. II Int. 1 – 3 : Akta Jual Beli Nomor: 1691/2024 Tanggal 18 Juli 2024, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Yang berkedudukan di Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. T. II Int. 1 – 4 : Sertipikat Hak Guna Bangunan**,** NIB: 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Nurul Chotimah (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T. II Int. 2 – 1 sampai dengan T. II Int. 2 – 10, sebagai berikut;

1. T. II Int. 2 – 1 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: UP.04.07/7041-33.74/IX/2023 Tanggal 21 September 2023, Perihal. Permohonan Informasi

Publik terkait Status Hak Milik 01932 a.n. Jamilah, Yang Ditujukan Kepada Yth. Herry Kurniawan, S.H., M.H. selaku kuasa dari Natanael Soeharsono, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

2. T. II Int. 2 – 2 : Surat Pernyataan dari Sutarjo tertanggal 3 Desember 2025 (fotokopi sesuai dengan asli);
3. T. II Int. 2 – 3 : Akta Jual Beli Nomor: 240/2024 Tanggal 06 Februari 2024, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. T. II Int. 2 – 4 : Akta Jual Beli Nomor: 243/2024 Tanggal 06 Februari 2024, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. T. II Int. 2 – 5 : Akta Jual Beli Nomor: 2142/2024 Tanggal 28 Nopember 2024, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
6. T. II Int. 2 – 6 : Akta Jual Beli Nomor: 2144/2024 Tanggal 28 Nopember 2024, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
7. T. II Int. 2 – 7 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 08080/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 30 November 2022, Surat Ukur Nomor 03638/Meteseh/2022 Tanggal 25/11/2022, Luas 54 m^2, atas nama Sutarjo (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

8. T. II Int. 2 – 8 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 08081/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 30 November 2022, Surat Ukur Nomor 03639/Meteseh/2022 Tanggal 25/11/2022, Luas 54 m², atas nama Sutarjo (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
9. T. II Int. 2 – 9 : Sertipikat Hak Milik**,** NIB: 11.01.000011882.0, luas 54 M², terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10. T. II Int. 2 – 10 : Sertipikat Hak Milik**,** NIB: 11.01.000011883.0, luas 54 M², terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Tergugat II Intervensi 3 telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T. II Int. 3 – 1 sampai dengan T. II Int. 3 – 4, sebagai berikut;

1. T. II Int. 3 – 1 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: UP.04.07/7041-33.74/IX/2023 Tanggal 21 September 2023, Perihal. Permohonan Informasi Publik terkait Status Hak Milik 01932 a.n. Jamilah, Yang Ditujukan Kepada Yth. Herry Kurniawan, S.H., M.H. selaku kuasa dari Natanael Soeharsono, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. T. II Int. 3 – 2 : Surat Pernyataan dari Khaerul Anam tertanggal 3 Desember 2025 (fotokopi sesuai dengan asli);
3. T. II Int. 3 – 3 : Akta Jual Beli Nomor: 1242/2024 Tanggal 29 Juli 2024, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Yang berkedudukan di Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

4. T. II Int. 3 – 4 : Sertipikat Hak Milik**,** NIB: 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Khaerul Anam (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Tergugat II Intervensi 4 telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T. II Int. 4 – 1, sampai dengan T. II Int. 4 – 4, sebagai berikut;

1. T. II Int. 4 – 1 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: UP.04.07/7041-33.74/IX/2023 Tanggal 21 September 2023, Perihal. Permohonan Informasi Publik terkait Status Hak Milik 01932 a.n. Jamilah, Yang Ditujukan Kepada Yth. Herry Kurniawan, S.H., M.H. selaku kuasa dari Natanael Soeharsono, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. T. II Int. 4 – 2 : Surat Pernyataan dari Ferdy Halomoan Siregar tertanggal 3 Desember 2025 (fotokopi sesuai dengan asli);
3. T. II Int. 4 – 3 : Akta Jual Beli Nomor: 2033/2024 Tanggal 11 Nopember 2024, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Yang berkedudukan di Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. T. II Int. 4 – 4 : Sertipikat Hak Milik, NIB: 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Ferdy Halomoan Siregar (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Tergugat II Intervensi 5 telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan

pembandingnya, masing-masing diberi tanda T. II Int. 5 – 1 sampai dengan T. II Int. 5 – 4, sebagai berikut;

1. T. II Int. 5 – 1 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: UP.04.07/7041-33.74/IX/2023 Tanggal 21 September 2023, Perihal. Permohonan Informasi Publik terkait Status Hak Milik 01932 a.n. Jamilah, Yang Ditujukan Kepada Yth. Herry Kurniawan, S.H., M.H. selaku kuasa dari Natanael Soeharsono, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. T. II Int. 5 – 2 : Surat Pernyataan dari RR Aroem Hastetijati, SE tertanggal 3 Desember 2025 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
3. T. II Int. 5 – 3 : Akta Jual Beli Nomor: 3662/2024 Tanggal 31 Desember 2024, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Yang berkedudukan di Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. T. II Int. 5 – 4 : Sertipikat Hak Guna Bangunan**,** NIB: 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama RR Aroem Hastetijanti, SE (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Tergugat II Intervensi 6 telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T. II Int. 6 – 1 sampai dengan T. II Int. 6 – 81, sebagai berikut;

1. T. II Int. 6 – 1 : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Bukit Semarang Jaya Metro Nomor 12, Tanggal 19 Nopember 1987, dibuat dihadapan Hobropoerwanto, Notaris di Jakarta (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. T. II Int. 6 – 2 : Akta Perubahan Nomor 4, Tanggal 7 Juli 1988, dibuat dihadapan Hobropoerwanto, Notaris di Jakarta (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

3. T. II Int. 6 – 3 : Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C2.6510.HT.01.01-Th88, Tanggal 30 Juli 1988 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. T. II Int. 6 – 4 : Akta Perubahan Anggaran Dasar PT. BukitSemarang Jayametro Nomor 54 Tanggal 11 Juli 2008, dibuat dihadapan Aloysius Maria Jasin, SH, Notaris di Kabupaten Tangerang (fotokopi sesuai dengan asli);
5. T. II Int. 6 – 5 : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU-51963.AH.01.02 Tahun 2008 Tanggal 15 Agustus 2008 Tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
6. T. II Int. 6 – 6 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat "PT. BukitSemarang Jayametro" Nomor 24 Tanggal 12 Juli 2023, dibuat dihadapan Maria Suzanna Padmini, SH, Notaris di Kota Tangerang Selatan (fotokopi sesuai dengan asli);
7. T. II Int. 6 – 7 : Surat dari Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum a.n. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-AH.01.09-0149931 Tanggal 07 Agustus 2023, Perihal. Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT.BukitSemarang Jayametro, Yang Ditujukan Kepada Yth. Notaris Aloysius Maria Jasin, S.H. (fotokopi sesuai dengan asli);
8. T. II Int. 6 – 8 : Surat dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Nomor: 8222/Und-33.74.MP.01.01/X/2023 Tanggal 03 November 2023, Hal. Permohonan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah SHM. 01932/Meteseh atas nama Jamila, Yang Ditujukan Kepada Yth. 1. Herry Kurniawan, SH, MH q.q. Natanael Soeharso, 2. PT. Bukit Semarang

Jaya Metro, 3. PT. Megah Realtyndo Indah (fotokopi sesuai dengan asli);

9. T. II Int. 6 – 9 : Surat dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Nomor: 8383/Und-33.74.MP.01.01/XI/2023 Tanggal 10 November 2023, Hal. Permohonan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah SHM. 01932/Meteseh atas nama Jamilah, Yang Ditujukan Kepada Yth. 1. Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang, 2. Herry Kurniawan, SH, MH q.q. Natanael Soeharso, 3. PT. Bukit Semarang Jaya Metro, 3. PT. Megah Realtyndo Indah (fotokopi sesuai dengan asli);

10. T. II Int. 6 – 10 : Surat dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Nomor: 8890/Und-33.74.MP.01.01/XII/2023 Tanggal 01 Desember 2023, Hal. Permohonan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah SHM. 01932/Meteseh atas nama Jamilah, Yang Ditujukan Kepada Yth. 1. Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang, 2. Herry Kurniawan, SH, MH q.q. Natanael Soeharso, 3. PT. Bukit Semarang Jaya Metro, 3. PT. Megah Realtyndo Indah (fotokopi sesuai dengan asli);

11. T. II Int. 6 – 11 : Surat dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Nomor: 117/UND-33.74.600.MP.01.01/V/2024 Tanggal 20 Mei 2024, Hal. Permohonan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah SHM. 01932/Meteseh atas nama Jamilah dan tindaklanjut hasil klarifikasi tanggal 7 Desember 2023 oleh para pihak, Yang Ditujukan Kepada Yth. 1. Herry Kurniawan, SH, MH q.q. Natanael Soeharso, 2. PT.

Bukit Semarang Jaya Metro (fotokopi sesuai dengan asli);

12. T. II Int. 6 – 12 : Surat dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Nomor: 122/UND-33.74.600.MP.01.01/V/2024 Tanggal 30 Mei 2024, Hal. Permohonan Mediasi Penyelesaian Sengketa Tanah SHM. 01932/Meteseh atas nama Jamilah, Yang Ditujukan Kepada Yth. 1. Herry Kurniawan, SH, MH q.q. Natanael Soeharso, 2. PT. Bukit Semarang Jaya Metro (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
13. T. II Int. 6 – 13 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: UP.04.07/7041-33.74/IX/2023 Tanggal 21 September 2023, Perihal. Permohonan Informasi Publik terkait Status Hak Milik 01932 a.n. Jamilah, Yang Ditujukan Kepada Yth. Herry Kurniawan, S.H., M.H. selaku kuasa dari Natanael Soeharsono, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
14. T. II Int. 6 – 14a : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 08087/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 30 November 2022, Surat Ukur Nomor 03645/Meteseh/2022 Tanggal 25/11/2022, Luas 54 m², atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
15. T. II Int. 6 – 14b : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 08088/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 30 November 2022, Surat Ukur Nomor 03646/Meteseh/2022 Tanggal 25/11/2022, Luas 90 m², atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);

16. T. II Int. 6 – 14c : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 08089/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 30 November 2022, Surat Ukur Nomor 03647/Meteseh/2022 Tanggal 25/11/2022, Luas 90 m², atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
17. T. II Int. 6 – 14d : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 08093/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 30 November 2022, Surat Ukur Nomor 03651/Meteseh/2022 Tanggal 25/11/2022, Luas 54 m², atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
18. T. II Int. 6 – 14e : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 08095/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 30 November 2022, Surat Ukur Nomor 03653/Meteseh/2022 Tanggal 25/11/2022, Luas 54 m², atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
19. T. II Int. 6 – 14f : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 08096/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 30 November 2022, Surat Ukur Nomor 03654/Meteseh/2022 Tanggal 25/11/2022, Luas 54 m², atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
20. T. II Int. 6 – 14g : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 08097/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 30 November 2022, Surat Ukur Nomor 03655/Meteseh/2022 Tanggal 25/11/2022, Luas 54

m², atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);

21. T. II Int. 6 – 14h : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 08098/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 30 November 2022, Surat Ukur Nomor 03656/Meteseh/2022 Tanggal 25/11/2022, Luas 72 m², atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
22. T. II Int. 6 – 14i : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 08026/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 23 Mei 2022, Surat Ukur Nomor 03304/Meteseh/2022 Tanggal 09/05/2022, Luas 19.707 m², atas nama PT Bukit Semarang Jaya Metro Berkedudukan di Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
23. T. II Int. 6 – 14j : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 07784/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 25 September 2020, Surat Ukur Nomor 02227/Meteseh/2020 Tanggal 14/09/2020, Luas 2.139 m², atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
24. T. II Int. 6 – 14k : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 08090/Meteseh, Surat Ukur Nomor 03648/Meteseh/2022 Tanggal 25/11/2022, Luas 54 m², Tanggal Penerbitan 30 November 2022, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
25. T. II Int. 6 – 14l : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 08091/Meteseh, Surat Ukur Nomor

03649/Meteseh/2022 Tanggal 25/11/2022, Luas 54 m², Tanggal Penerbitan 30 November 2022, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

26. T. II Int. 6 – 14m : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 08092/Meteseh, Surat Ukur Nomor 03650/Meteseh/2022 Tanggal 25/11/2022, Luas 54 m², Tanggal Penerbitan 30 November 2022, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

27. T. II Int. 6 – 14n : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 08094/Meteseh, Surat Ukur Nomor 03652/Meteseh/2022 Tanggal 25/11/2022, Luas 54 m², Tanggal Penerbitan 30 November 2022, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

28. T. II Int. 6 – 15 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2318/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 10 September 2001, Surat Ukur Nomor 154/Meteseh/2001, Tanggal 06-09-2001, Luas 288.576 m², atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);

29. T. II Int. 6 – 16 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 31-1-1990, Gambar Situasi Nomor 4634/1989 Tanggal 16-8-1989, Luas ±177.420 m², atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jayametro, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

30. T. II Int. 6 – 17 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 1-3-1991, Gambar Situasi Nomor 216/1991, Tanggal 15-1-1991, Luas 38.148 m², atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jaya Metro” Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
31. T. II Int. 6 – 18 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 1-3-1991, Gambar Situasi Nomor 218/1991 Tanggal 15-1-1991, Luas ± 38.583 m², atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jayametro”, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
32. T. II Int. 6 – 19 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 1-3-1991, Gambar Situasi Nomor 217/1991 Tanggal 15-1-1991, Luas ± 1.800 m², atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jayametro”, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
33. T. II Int. 6 – 20 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 1-3-1991, Gambar Situasi Nomor 220/1991 Tanggal 15-1-1991, Luas ± 35.578 m², atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jayametro”, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
34. T. II Int. 6 – 21 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 8/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 1-3-1991, Gambar Situasi Nomor 215/1991 Tanggal 15-1-1991, Luas ± 358 m², atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jayametro”, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
35. T. II Int. 6 – 22 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 663/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 20-9-1993,

Gambar Situasi Nomor 5755B/1991 Tanggal 17-7-1991, Luas ± 2.940 m², atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jayametro, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

36. T. II Int. 6 – 23 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 664/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 20-9-1993, Gambar Situasi Nomor 5755C/1991 Tanggal 17-7-1991, Luas ± 5.480 m², atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jayametro, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

37. T. II Int. 6 – 24 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 666/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 20-9-1993, Gambar Situasi Nomor 5755E/1991 Tanggal 17-7-1991, Luas ± 2.320 m², atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jayametro, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

38. T. II Int. 6 – 25 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 670/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 20-9-1993, Gambar Situasi Nomor 5755I/1991 Tanggal 17-7-1991, Luas ± 2.460 m², atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jayametro, berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

39. T. II Int. 6 – 26 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1327/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 30-7-1997, Gambar Situasi Nomor 485/V/1997 Tanggal 21-5-1997, Luas ± 7.762 m², atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jayametro”, Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

40. T. II Int. 6 – 27 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1328/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 30-7-1997, Gambar Situasi Nomor 486/V/1997 Tanggal 23-5-

1997, Luas ± 2.878 m², atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jayametro”, Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

41. T. II Int. 6 – 28 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1329/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 30-7-1997, Gambar Situasi Nomor 487/V/1997 Tanggal 23-5-1997, Luas ± 8.892 m², atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jayametro”, Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
42. T. II Int. 6 – 29 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1330/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 30-7-1997, Gambar Situasi Nomor 488/V/1997 Tanggal 23-5-1997, Luas ± 5.484 m², atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jayametro”, Berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
43. T. II Int. 6 – 30 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2061/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 4-8-1999, Surat Ukur Nomor 594/154/1988, Tanggal 29-09-1988, Luas 11.895 m², atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jayametro berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
44. T. II Int. 6 – 31 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2317/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 23 Agustus 2001, Surat Ukur Nomor 152/Meteseh/2001, Tanggal 08-08-2001, Luas 28.860 m², atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jayametro” berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
45. T. II Int. 6 – 32 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 498/HGB/BPN-33.74/2020

Tanggal 27-4-2020 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jayametro Berkedudukan Di Semarang Atas Sebidang Tanah Di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

46. T. II Int. 6 – 33 : Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah Nomor: 593.5/1151/89/II Tanggal 25 Nopember 1989 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas: 177.420 M2, Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadya Semarang Dengan Fasilitas PMDN (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

47. T. II Int. 6 – 34 : Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah Nomor: 593.5/1769/90/II Tanggal 10 Nopember 1990 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) Induk Atas Tanah Seluas: 396.905 M2, Untuk Lokasi Pembangunan Perumahan Kepada PT. Bukit Semarang Jayametro Di Wilayah Kotamadia Dati II Semarang Dengan Fasilitas PMDN (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

48. T. II Int. 6 – 35 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 846/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 13-6-1994, Surat Ukur Nomor 8104/1991, Tanggal 28-10-1991, Luas ± 517.820 m², atas nama Perseroan Terbatas “Bukit Semarang Jayametro” berkedudukan di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);

49. T. II Int. 6 – 36 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: HP.03.03/1630-33.74/III/2023 Tanggal 14 Maret 2023, Hal. Penyampaian Salinan/Copy Data Warkah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2318,

Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Yang Ditujukan Kepada Yth. Heri Wibowo selaku General Manager PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);

50. T. II Int. 6 – 37 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor: B/HP.03.03/317-33.74/II/2026 Tanggal 06 Februari 2026, Hal. Penyampaian Salinan/Copy Warkah Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro, Yang Ditujukan Kepada Yth. Isdianto Prasetyotomo selaku General Manager PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
51. T. II Int. 6 – 38 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, NOP. 33.74.050.001.016.0680.0, Wajib Pajak atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
52. T. II Int. 6 – 39 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, NOP. 33.74.050.001.016.0677.0, Wajib Pajak atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
53. T. II Int. 6 – 40 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, NOP. 33.74.050.001.016.0675.0, Wajib Pajak atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
54. T. II Int. 6 – 41 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, NOP. 33.74.050.001.016.0679.0, Wajib Pajak atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);

55. T. II Int. 6 – 42 : Surat pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, NOP. 33.74.050.001.016.0672.0, Wajib Pajak atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
56. T. II Int. 6 – 43 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, NOP. 33.74.050.001.016.0686.0, Wajib Pajak atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
57. T. II Int. 6 – 44 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, NOP. 33.74.050.001.016.0683.0, Wajib Pajak atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
58. T. II Int. 6 – 45 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, NOP. 33.74.050.001.016.0682.0, Wajib Pajak atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
59. T. II Int. 6 – 46 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, NOP. 33.74.050.001.016.0681.0, Wajib Pajak atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
60. T. II Int. 6 – 47 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, NOP. 33.74.050.001.016.0688.0, Wajib Pajak atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
61. T. II Int. 6 – 48 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, NOP.

33.74.050.001.016.0676.0, Wajib Pajak atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);

62. T. II Int. 6 – 49 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, NOP. 33.74.050.001.016.0685.0, Wajib Pajak atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
63. T. II Int. 6 – 50 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 14, Tanggal 3 Mei 1989 antara S. Warsan dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
64. T. II Int. 6 – 51 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 67, Tanggal 3 Mei 1989 antara Parini dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
65. T. II Int. 6 – 52 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 176, Tanggal 3 Mei 1989 antara Diwan Usman Ansari dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
66. T. II Int. 6 – 53 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 242, Tanggal 3 Mei 1989 antara Soewarno dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
67. T. II Int. 6 – 54 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 242, Tanggal 3 Mei 1989 antara Soegiono dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
68. T. II Int. 6 – 55 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 264, Tanggal 3 Mei 1989 antara Puryati dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);

69. T. II Int. 6 – 56 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 305, Tanggal Juni 1989 antara Wartini dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
70. T. II Int. 6 – 57 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 436, Tanggal 3 Mei 1989 antara Ir. Wahyu Pramono dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
71. T. II Int. 6 – 58 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 442, Tanggal 3 Mei 1989 antara Machmudi dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
72. T. II Int. 6 – 59 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 458, Tanggal Juni 1989 antara Machmudi dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
73. T. II Int. 6 – 60 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 483, Tanggal 3 Mei 1989 antara S. Warsan dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
74. T. II Int. 6 – 61 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 483, Tanggal 3 Mei 1989 antara Agus Sindoro dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
75. T. II Int. 6 – 62 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 523, Tanggal 3 Mei 1989 antara Machmudi dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
76. T. II Int. 6 – 63 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 523, Tanggal 3 Mei 1989 antara Parini dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);

77. T. II Int. 6 – 64 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 523, Tanggal 3 Mei 1989 antara Parini dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
78. T. II Int. 6 – 65 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 555, Tanggal 3 Mei 1989 antara Dra. Sofia Arundina dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
79. T. II Int. 6 – 66 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 588, Tanggal 3 Mei 1989 antara Mintarti dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
80. T. II Int. 6 – 67 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 590, Tanggal 3 Mei 1989 antara Dra. Sofia Arundina dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
82. T. II Int. 6 – 68 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 594, Tanggal 3 Mei 1989 antara Dra. Sofia Arundina dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
83. T. II Int. 6 – 69 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 599, Tanggal 3 Mei 1989 antara Budiarta dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
84. T. II Int. 6 – 70 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 603, Tanggal 3 Mei 1989 antara Agus Winarno dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
85. T. II Int. 6 – 71 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 614, Tanggal 3 Mei 1989 antara Dra. Sofia Arundina dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);

86. T. II Int. 6 – 72 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 620, Tanggal 3 Mei 1989 antara Puryati dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
87. T. II Int. 6 – 73 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 622, Tanggal Juni 1989 antara Santos dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
88. T. II Int. 6 – 74 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 761, Tanggal 3 Mei 1989 antara Dra. Sofia Arundina dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
89. T. II Int. 6 – 75 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 772, Tanggal 3 Mei 1989 antara Puryati dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
90. T. II Int. 6 – 76 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 822, Tanggal Juni 1989 antara Suyitno dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
91 T. II Int. 6 – 77 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 823, Tanggal 3 Mei 1989 antara Ir. Wahyu Pramono dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
92. T. II Int. 6 – 78 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 1000, Tanggal 3 Mei 1989 antara Machmudi dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);
93. T. II Int. 6 – 79 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 1001, Tanggal 3 Mei 1989 antara Wartini dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);

94. T. II Int. 6 – 80 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 1476, Tanggal 3 Mei 1989 antara Agus Sindoro dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);

95. T. II Int. 6 – 81 : Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah Hak Yasan C. Nomor 1632, Tanggal 3 Mei 1989 antara Dr. Sofia Arundina dengan PT. Bukit Semarang Jayametro (fotokopi sesuai dengan asli);

Tergugat II Intervensi 7 telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T II Int. 7 – 1 sampai dengan T II Int. 7 – 3, sebagai berikut;

1. T II Int. 7 – 1 : Sertipikat Hak Pakai Nomor 00596/Kel. Meteseh, Tanggal Terbit 07/12/2022, Surat Ukur Nomor 03668/Meteseh/2022, Tanggal 30/11/2022, Luas: 6.797 M2, atas nama Pemerintah Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. T II Int. 7 – 2 : Berita Acara Serah Terima Antara PT. Bukit Semarang Jaya Metro Dengan Pemerintah Kota Semarang Nomor: 03.044/BSJ.PKJ/VI/2024, Nomor: 600.2/243/2024 Tanggal 6 Juni 2024, Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Bukit Kencana Jaya Yang Terletak Di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Dari PT. Bukit Semarang Jaya Metro Kepada Pemerintah Kota Semarang Tahap 2 (fotokopi sesuai dengan asli);
3. T II Int. 7 – 3 : Keputusan Walikota Semarang Nomor 600.1.14.2/645 Tahun 2025 Tanggal 30 Juli 2025 Tentang Penetapan Status Ruas-Ruas Jalan Sebagai Jalan Lingkungan Di Wilayah Kota Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);

Tergugat II Intervensi 8 telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T II Int. 8 – 1 sampai dengan T II Int. 8 – 5 sebagai berikut;

1. T II Int. 8 – 1 : Akta Perjanjian Membuka Kredit (Kredit Kepemilikan Rumah) Nomor 199 Tanggal 31 Desember 2024, Dibuat dihadapan Notaris Tuty Wardhany, S.H., Notaris Yang Berkedudukan Di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
2. T II Int. 8 – 2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB: 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama RR Aroem Hasteti Janti, SE (fotokopi sesuai dengan asli);
3. T II Int. 8 – 3 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 05185/2025, Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., Berkedudukan di Jakarta Pusat, Jenis Hak Guna Bangunan dan Nomor Identitas: 11.01.000011869.0 (fotokopi sesuai dengan asli);
4. T II Int. 8 – 4 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 873/2025 Tanggal 27 Maret 2025, Dibuat dihadapan Notaris Tuty Wardhany, S.H., Notaris Yang Berkedudukan Di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
5. T II Int. 8 – 5 : Akta Jual Beli Nomor: 3662/2024 Tanggal 31 Desember 2024, Dibuat Dihadapan Notaris Tuty Wardhany, S.H., Notaris Yang Berkedudukan Di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);

Tergugat II Intervensi 9 telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T. II Int. 9 – 1 sampai dengan T. II Int. 9 – 64, sebagai berikut;

1. T. II Int. 9 – 1 : Akta Perjanjian Kredit Nomor 116 Tanggal 18 Juli 2024, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, SH, Notaris di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
2. T. II Int. 9 – 2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan**,** NIB: 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Nurul Chotimah (fotokopi sesuai dengan asli);
3. T. II Int. 9 – 3 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 11707/2024, Pemegang Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Central Asia TBK, Jenis Hak Guna Bangunan, Nomor Identitas: 11.01.000008659.0 (fotokopi sesuai dengan asli);
4. T. II Int. 9 – 4 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 2682/2024 Tanggal 22 Oktober 2024, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
5. T. II Int. 9 – 5 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 1692/2024 Tanggal 18 Juli 2024, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
6. T. II Int. 9 – 6 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 2652/2024 Tanggal 18 Oktober 2024, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
7. T. II Int. 9 – 7 : Pengecekan Sertipikat, Nomor Berkas: 113190/2024, Tanggal 22 Oktober 2024 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

8. T. II Int. 9 – 8 : Akta Perjanjian Kredit Nomor 26 Tanggal 06 Februari 2024, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, SH, Notaris di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
9. T. II Int. 9 – 9 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 08080/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 30 November 2022, Surat Ukur Nomor: 03638/Meteseh/2022 Tanggal 25/11/2022, Luas 54 m^2, atas nama Sutarjo (fotokopi sesuai dengan asli);
10. T. II Int. 9 – 10 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 05423/2024, Pemegang Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Central Asia TBK, Jenis Hak Guna Bangunan, Nomor Identitas: 08080 (fotokopi sesuai dengan asli);
11. T. II Int. 9 – 11 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1137/2024 Tanggal 17 Mei 2024, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
12. T. II Int. 9 – 12 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 241/2024 Tanggal 06 Februari 2024, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
13. T. II Int. 9 – 13 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 1028/2024 Tanggal 03 Mei 2024, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
14. T. II Int. 9 – 14 : Pengecekan Sertipikat, Nomor Berkas: 54382/2024, Tanggal 16 Mei 2024 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
15. T. II Int. 9 – 15 : Akta Perjanjian Kredit Nomor 27 Tanggal 06 Februari 2024, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, SH, Notaris di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);

16. T. II Int. 9 – 16 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 08081/Kelurahan Meteseh, Tanggal Terbit 30 November 2022, Surat Ukur Nomor 03639/Meteseh/2022 Tanggal 25/11/2022, Luas 54 m^2, atas nama Sutarjo (fotokopi sesuai dengan asli);
17. T. II Int. 9 – 17 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 06285/2024, Pemegang Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Central Asia TBK, Jenis Hak Guna Bangunan, Nomor Identitas: 08081 (fotokopi sesuai dengan asli);
18. T. II Int. 9 – 18 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1240/2024 Tanggal 30 Mei 2024, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
19. T. II Int. 9 – 19 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 1029/2024 Tanggal 03 Mei 2024, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
20. T. II Int. 9 – 20 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 244/2024 Tanggal 06 Februari 2024, dibuat dihadapan Tuti Wardhany, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
21. T. II Int. 9 – 21 : Pengecekan Sertipikat, Nomor Berkas: 60479/2024, Tanggal 30 Mei 2024 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
22. T. II Int. 9 – 22 : Akta Perjanjian Kredit Nomor 46 Tanggal 28 Nopember 2024, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Notaris di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
23. T. II Int. 9 – 23 : Sertipikat Hak Milik**,** NIB: 11.01.000011882.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan

Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo (fotokopi sesuai dengan asli);

24. T. II Int. 9 – 24 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 08295/2025, Pemegang Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Central Asia TBK, Jenis Hak Milik, Nomor Identitas: 11.01.000011882.0 (fotokopi sesuai dengan asli);
25. T. II Int. 9 – 25 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 991/2025 Tanggal 08 Juli 2025, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
26. T. II Int. 9 – 26 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 910/2025 Tanggal 23 Juni 2025, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
27. T. II Int. 9 – 27 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 796/2025 Tanggal 23 Mei 2025, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
28. T. II Int. 9 – 28 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 646/2025 Tanggal 25 April 2025, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
29. T. II Int. 9 – 29 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 328/2025 Tanggal 28 Februari 2025, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);

30. T. II Int. 9 – 30 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 522/2025 Tanggal 27 Maret 2025, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
31. T. II Int. 9 – 31 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 2143/2024 Tanggal 28 Nopember 2024, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
32. T. II Int. 9 – 32 : Pengecekan Sertipikat, Nomor Berkas: 73169/2025, Tanggal 08 Juli 2025 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
33. T. II Int. 9 – 33 : Akta Perjanjian Kredit Nomor 47 Tanggal 28 Nopember 2024, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Notaris di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
34. T. II Int. 9 – 34 : Sertipikat Hak Milik**,** NIB: 11.01.000011883.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo (fotokopi sesuai dengan asli);
35. T. II Int. 9 – 35 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 08798/2025, Pemegang Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Central Asia TBK, Jenis Hak Milik, Nomor Identitas: 11.01.000011883.0 (fotokopi sesuai dengan asli);
36. T. II Int. 9 – 36 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 990/2025 Tanggal 08 Juli 2025, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
37. T. II Int. 9 – 37 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 329/2025 Tanggal 28 Februari 2025, dibuat

dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);

38. T. II Int. 9 – 38 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 523/2025 Tanggal 27 Maret 2025, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
39. T. II Int. 9 – 39 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 647/2025 Tanggal 25 April 2025, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
40. T. II Int. 9 – 40 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 797/2025 Tanggal 23 Mei 2025, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
41. T. II Int. 9 – 41 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 911/2025 Tanggal 23 Juni 2025, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
42. T. II Int. 9 – 42 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 2145/2024 Tanggal 28 Nopember 2024, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
43. T. II Int. 9 – 43 : Pengecekan Sertipikat, Nomor Berkas: 73163/2025, Tanggal 08 Juli 2025 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

44. T. II Int. 9 – 44 : Akta Perjanjian Kredit Nomor 10 Tanggal 11 Nopember 2024, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Notaris di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
45. T. II Int. 9 – 45 : Sertipikat Hak Milik, NIB: 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Ferdy Halomoan Siregar (fotokopi sesuai dengan asli);
46. T. II Int. 9 – 46 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 07585/2025, Pemegang Hak Tanggungan atas nama PT. Bank Central Asia TBK, Jenis Hak Milik, Nomor Identitas: 11.01.000022214.0 (fotokopi sesuai dengan asli);
47. T. II Int. 9 – 47 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 961/2025 Tanggal 03 Juli 2025, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
48. T. II Int. 9 – 48 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 211/2025 Tanggal 11 Februari 2025, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
49. T. II Int. 9 – 49 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 379/2025 Tanggal 11 Maret 2025, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
50. T. II Int. 9 – 50 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 560/2025 Tanggal 11 April 2025, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi

Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);

51. T. II Int. 9 – 51 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 720/2025 Tanggal 09 Mei 2025, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
52. T. II Int. 9 – 52 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 829/2025 Tanggal 05 Juni 2025, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
53. T. II Int. 9 – 53 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 2034/2024 Tanggal 11 Nopember 2024, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
54. T. II Int. 9 – 54 : Pengecekan Sertipikat, Nomor Berkas: 72762/2025, Tanggal 03 Juli 2025 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
55. T. II Int. 9 – 55 : Akta Perjanjian Kredit Nomor 34 Tanggal 29 Juli 2024, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Notaris di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
56. T. II Int. 9 – 56 : Sertipikat Hak Milik**,** NIB: 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Khaerul Anam (fotokopi sesuai dengan asli);
57. T. II Int. 9 – 57 : Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 03567/2025, Pemegang Hak Tanggungan atas nama PT. Bank

Central Asia TBK, Jenis Hak Milik, Nomor Identitas: 11.01.000009925.0 (fotokopi sesuai dengan asli);

58. T. II Int. 9 – 58 : Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 309/2025 Tanggal 26 Februari 2025, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
59. T. II Int. 9 – 59 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 25/2025 Tanggal 27 Januari 2025, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
60. T. II Int. 9 – 60 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 2354/2024 Tanggal 27 Desember 2024, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
61. T. II Int. 9 – 61 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 2163/2024 Tanggal 29 Nopember 2024, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
62. T. II Int. 9 – 62 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 1923/2024 Tanggal 29 Oktober 2024, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);
63. T. II Int. 9 – 63 : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 1243/2024 Tanggal 29 Juli 2024, dibuat dihadapan Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggang, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang (fotokopi sesuai dengan asli);

64. T. II Int. 9 – 64 : Pengecekan Sertipikat, Nomor Berkas: 24080/2025, Tanggal 26 Februari 2025 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Penggugat tidak mengajukan Ahli namun mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya:

Saksi Penggugat:

1. **Yahya Zain**:
   - Bahwa Saksi tahu yang disengketakan oleh para pihak pada perkara adalah sebidang tanah di Meteseh;
   - Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut, sebelah Utara, berbatasan dengan kampung dan di atasnya ada Sutet, Sebelah Selatan, tanah milik PT. Bukit Kencana Metro, kalau sebelah Barat dan Timur, Saksi kurang tahu;
   - Bahwa setahu Saksi, luas tanahnya sekitar 10.000 meter;
   - Bahwa setahu Saksi, untuk menuju tanah tersebut, harus melewati Jalan Bukit Kencana Jaya, tanahnya terletak di sebelah kiri jalan, pada saat itu, tanahnya masih kosong semua;
   - Bahwa Saksi mengetahui permasalahan ini, pada saat Saksi dipanggil sidang oleh Komisi Informasi;
   - Bahwa setahu Saksi, tanah tersebut milik Ibu Jamilah, yang sudah dijual kepada Pak Natanael Soeharsono;
   - Bahwa setahu Saksi, Ibu Jamilah menjual tanah tersebut kepada Pak Natanael Soeharsono, antara tahun 1997 atau tahun 1998;
   - Bahwa Saksi tahu tanah tersebut dijual karena Saksi ikut menandatangani Akta Jual Beli di Notaris;
   - Bahwa Saksi membenarkan paraf dan tandatangan Saksi pada Akta Jual Beli adalah sebagaimana Bukti P-3;
   - Bahwa pada saat penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, Ibu Jamilah juga hadir di sana;
   - Bahwa setahu Saksi, di sekitar tanah tersebut, ada tanah atau perumahan milik PT Bukit Kencana Jaya, tetapi jauh, letaknya di depan;

- Bahwa setahu Saksi, Ibu Jamilah membeli tanah tersebut dari Pak Budi pada tahun 1996;
- Bahwa Saksi hadir pada saat jual beli antara Ibu Jamilah dan Pak Budi;
- Bahwa pada saat jual beli antara Ibu Jamilah dan Pak Budi tersebut, Saksi ikut menandatangani Akta Jual Beli di kantor kelurahan;
- Bahwa yang hadir pada saat proses jual beli tersebut, ada Pak Pedri selaku Camat, Pak Bangkit selaku Lurah Meteseh, dan ada orang tua-orang tua di sana yang dihadirkan sebagai saksi-saksi yang mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik Pak Budi;
- Bahwa setahu Saksi, tanah tersebut dijual oleh Ibu Jamilah kepada Pak Natanael Soeharsono pada Tahun 1998;
- Bahwa setelah membeli tanah tersebut dari Pak Budi, tanah tersebut masih berupa tanah kosong;
- Bahwa setahu Saksi, setelah tanah tersebut dijual, tanah tersebut tidak digunakan untuk apa-apa, masih tanah kosong;
- Bahwa beberapa waktu yang lalu, Saksi lewat ke situ dan melihat sudah ada bangunan ruko-ruko;
- Bahwa Saksi tidak tahu, kapan ruko-ruko tersebut dibangun;
- Bahwa pada saat jual beli dengan Pak Budi, tanah tersebut belum bersertipikat, masih berupa Petuk D;
- Bahwa pada saat ada pengumuman ajudikasi, Saksi ajukan permohonan pensertipikatan atas tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, pada saat pengukuran dihadiri Pak Pedri selaku Camat, Pak Bangkit selaku Lurah Meteseh dan ada satu lurah lainnya, kalau tidak salah namanya Pak Bobbi;
- Bahwa pada saat pengukuran tersebut juga dihadiri oleh 3 (tiga) orang petugas ukur dari BPN;
- Bahwa pada saat pengukuran sampai dengan terbitnya sertipikat tersebut tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan;
- Bahwa pada waktu jual beli tanah antara Ibu Jamilah dengan Pak Budi, di kantor kelurahan, Saksi menandatangani semacam seperti surat

pengukuhan bahwa tanah itu hanya milik Pak Budi, dan tidak ada pemilik lainnya;

- Bahwa kalau untuk penandatanganan akta jual beli antara Pak Budi dengan Ibu Jamilah dilakukan di Kecamatan dan di kelurahan;
- Bahwa Saksi lupa Sertipikat Hak Milik Nomor 01932 itu atas nama siapa;
- Bahwa pada saat Saksi membeli tanah tersebut dari Pak Budi, alas haknya masih berupa Petuk D, dan setahu Saksi, Petuk D tersebut atas nama Budiarto;
- Bahwa tanah yang dijual oleh Ibu Jamilah kepada Penggugat, juga seluas 10.000 meter;
- Bahwa benar, sertipikat atas nama Ibu Jamilah (*Bukti P-2*), adalah sertipikat yang Kita serahkan kepada Notaris Titi Ananingsih pada tahun 1998. Dan untuk warkah ini (*Bukti P-10*) Saksi pernah lihat pada saat ditunjukkan di Komisi Informasi;
- Bahwa selain kepada Penggugat, Saksi tidak pernah melihat Ibu Jamilah menjual tanah tersebut kepada pihak lainnya;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat peta pada Bukti T-53 yang ditunjukkan Majelis Hakim;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apakah setelah menandatangani akta jual beli tersebut langsung dibalik nama atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada laporan kehilangan atas sertipikat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada surat dari BPN tentang pemberitahuan adanya *flat* tahun 2023;

2. **Nadlif**:

- Bahwa benar Saksi mantan karyawan PT. Bukit Semarang Jaya Metro atau PT. Bukit Kencana Jaya;
- Bahwa Saksi mengetahui yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah tumpang tindih tanah di lokasi PT. Bukit Kencana Jaya;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanahnya di Kelurahan Meteseh, kalau dulu ikut RW Teseh;

- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanahnya, Sebelah Utara berbatasan tanah milik PT Bukit Kencana Jaya, Sebelah Selatan berbatasan lurung/jalan, Sebelah Timur, dulu berupa tanah kosong, sekarang jalan ke perumahan korpri, sebelah Barat sekarang ruko-ruko, dulu jalan;
- Bahwa Saksi mengetahui luas tanahnya 8000 meter lebih sedikit;
- Bahwa setahu Saksi, tanahnya milik Ibu Jamilah;
- Bahwa Saksi tahu darimana kalau itu tanahnya Ibu Jamilah karena Saksi kan warga di RW 10, jadi pas ada pendaftaran PTSL, kita daftarnya ramai-ramai per RW;
- Bahwa seingat Saksi, kalau tidak salah, pendaftaran PTSLnya sekitar tahun 1997;
- Bahwa rumah Saksi berdekatan dengan rumah Ibu Jamilah, kurang lebihnya setengah kilometer dan setiap hari Saksi lewat di situ;
- Bahwa Saksi mulai tinggal di sana sejak tahun 1992-an;
- Bahwa Setahu Saksi, pada tahun 1992-an, tanahnya masih kosong tidak ada yang menggarap;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui darimana Ibu Jamilah mendapatkan tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, tanah tersebut masih milik Ibu Jamilah;
- Bahwa setahu Saksi, sekarang tanah tersebut, yang tengah dibuat jalan raya, dan yang sebelah barat dibuat ruko;
- Bahwa setahu Saksi, yang membangun ruko adalah PT. Bukit Semarang Jaya Metro;
- Bahwa Saksi tahu, ruko tersebut dibangun oleh PT. Bukit Semarang Jaya Metro dari pemborong, dan setiap hari Saksi lewat di sana;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertipikat atas nama Ibu Jamilah;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertipikat Ibu Jamilah pada saat pemindahan berkas-berkas ke kantor yang baru. Karena tidak muat, jadi lacinya kita buka, lalu berkasnya Kita angkut ke dalam mobil;
- Bahwa Saksi lupa kapan pemindahan berkas dari kantor lama ke kantor baru;

- Bahwa Saksi tidak membaca satu per satu sertipikat yang Saksi angkut, kebetulan sertipikat Ibu Jamilah terletak di tumpukan paling atas, jadi Saksi baca;
- Bahwa yang Saksi lihat hanya punya Ibu Jamilah, yang lainnya hanya surat-surat biasa;
- Bahwa setelah melihat sertipikat atas nama Ibu Jamilah, Saksi kembalikan ke bagian administrasi;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada atau tidaknya Akta Jual Beli dari Ibu Jamilah di PT. Bukit Semarang Jaya Metro;
- Bahwa Saksi hanya melihat halaman depan sertipikat yang ada namanya Ibu Jamilah;
- Bahwa Saksi lupa apakah ada pengukuran tanah Ibu Jamilah, pada saat pendaftaran ajudikasi/PTSL tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, Pak Soeharsono mengukur di tanah tersebut, disaksikan Saksi dan Ibu Wulan bagian administrasi PT. Bukit Kencana;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis kenapa Pak Soeharsono mengukur tanah Ibu Jamilah;
- Bahwa Saksi tidak tahu persisnya, tetapi Saksi tahu tanah Ibu Jamilah pernah dibeli oleh Pak Soeharsono;
- Bahwa apabila diminta, Saksi dapat menunjukkan lokasi dari tanah tersebut;
- Bahwa Saya lupa tepatnya kapan mulai bekerja di PT. Bukit Semarang Jaya Metro;
- Bahwa Saksi lupa kapan pensiun dari PT. Bukit Semarang Jaya Metro;
- Bahwa Saksi bekerja di PT. Bukit Semarang Jaya Metro selama puluhan tahun;
- Bahwa setahu Saksi, tanah Ibu Jamilah tumpang tindih dengan tanah milik PT. Bukit Semarang Jaya Metro;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya tumpang tindih tanah tersebut pada saat mediasi pertama di kantor PT. Bukit Semarang Jaya Metro, Saya dipanggil Ibu Wulan;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah Ibu Jamilah tersebut, dulunya milik siapa;

- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Ibu Jamilah memiliki tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, yang hadir pada saat mediasi tersebut, ada banyak orang, Pak Soeharsono dengan pengacaranya dan perwakilan dari PT Bukit Semarang Jaya Metro;
- Bahwa setahu Saksi, Ibu Jamilah tidak ikut mediasi tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa hasil dari mediasi tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada keberatan ketika proses pembangunan rumah, ruko, jalan di lokasi tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada saat pembangunan jalan di dekat lokasi tanah Ibu Jamilah tersebut;
- Bahwa Saksi mengangkut barang-barang tadi, itu di kantor PT. Bukit Kencana Jaya;
- Bahwa Ibu Jamilah bukan merupakan karyawan di PT. Bukit Semarang Jaya Metro;
- Bahwa Saksi hanya ditugaskan untuk mengangkut berkas-berkas PT. Bukit Semarang Jaya Metro dari kantor lama ke kantor yang baru;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kenapa sertipikat Ibu Jamilah ada di sana;
- Bahwa tugas Saksi di PT. Bukit Semarang Jaya Metro sebagai bagian pengawasan dan keamanan;

Tergugat tidak mengajukan Ahli maupun Saksi meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup oleh Majelis Hakim;

Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 3, Tergugat II Intervensi 4, Tergugat II Intervensi 5, dan Tergugat II Intervensi 6, tidak mengajukan Ahli namun mengajukan 1 (satu) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya:

Saksi Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 3, Tergugat II Intervensi 4, Tergugat II Intervensi 5, dan Tergugat II Intervensi 6:

M. Kamarul Hanandia:

- Bahwa Saksi tahu yang disengketakan oleh para pihak pada perkara ini, tentang tanah milik PT. Bukit Semarang Jaya Metro yang diklaim milik seseorang;
- Bahwa Saksi menjadi karyawan di PT. Bukit Semarang Jaya Metro sejak tahun 1989 sampai dengan tahun 1994;
- Bahwa Saksi sebagai Manager Pertanahan, Perizinan dan *Legal* di PT. Bukit Semarang Jaya Metro. Tugas Saksi di antaranya adalah melakukan pembebasan lahan, mengurus sertipikatnya, menangani masalah legal dan perizinan;
- Bahwa pada tahun 1989, Saksi pernah melakukan pembebasan lahan di Desa Meteseh;
- Bahwa total pembebasan lahan yang Saksi lakukan sekitar 123 hektar, kemudian untuk kepentingan penjualan perumahan, pensertipikatannya kita lakukan secara bertahap. Saksi berhasil melakukan pensertipikatan tanah yang pertama itu Sertipikat Nomor 1 Tahun 1990 di Desa Meteseh, luasnya sekitar 17 hektar;
- Bahwa setelah terbitnya Sertipikat Nomor 1 tersebut, secara bertahap kita lakukan pensertipikatan tanah lainnya. Tahun 1991 terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3, Nomor 5 dan seterusnya;
- Bahwa sebagian besar luasan tanah tersebut sudah bersertipikat sampai dengan tahun 2021 dan sebagian juga sudah dijual. Lalu, sisa-sisa tanah yang masih ada digabung menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2318 Tahun 2021;
- Bahwa pada saat Saksi melakukan pembebasan lahan, Saksi mendapatkan Dokumen Surat Pelepasan Hak (SPH) atas nama pemilik tanah kepada PT. Bukit Semarang Jaya Metro selaku pemilik izin, kemudian status tanah tersebut menjadi tanah negara, selanjutnya kita proses untuk kemudian menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 1;
- Bahwa dari 123 hektar pembebasan tersebut, ada banyak sekali SPH, tergantung pada jumlah pemilik dan jumlah bidangnya;

- Bahwa setelah proses pembebasan lahan tersebut selesai, Saksi atau dari PT. Semarang Jaya Metro melakukan pengawasan atas tanah tersebut karena itu aset milik Kami;
- Bahwa pada tahun 1992 atau tahun 1993 tersebut, tanah tersebut masih berupa tanah kosong;
- Bahwa pada Bukti T-53, Saksi bisa jelaskan, tahun 1991, kita mulai membangun hunian rumah di wilayah bagian utara, kalau di peta, ada di sebelah kiri. Untuk jalan ini adalah jalan bukit kencana, seharusnya jalan ini adalah jalan kembar, tetapi gambar di peta hanya terlihat 1 jalan saja. Ada perumahan, SUTET dan ruko-ruko, lalu ada bunderan masjid. Di sebelah selatan, ada SHGB Nomor 1, 3, 5, 7 dan seterusnya. Sementara kalau SHGB Nomor 2 ada di sebelah utara (sekarang masuk Bulusan);
- Bahwa Saksi mengetahui kalua SHGB Nomor 1 dan seterusnya itu digabung menjadi Sertipikat HGB Nomor 2318 pada Tahun 2021;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah yang diklaim tumpang tindih dengan tanah milik Pak Natanael Soeharsono, lokasinya di bawah tegangan tinggi di jalan bukit kencana;
- Bahwa Saksi mengiyakan tanah yang diklaim oleh Pak Natanael Soeharsono itu berada di SHGB Nomor 1;
- Bahwa pada saat Saksi melakukan pembebasan tanah pada lokasi tersebut, tanah tersebut masih berupa tanah kosong dan bukan perkampungan;
- Bahwa pada saat itu, sebagian besar tanah tersebut belum bersertipikat;
- Bahwa pada saat pembebasan lahan tersebut, Saksi lupa apakah pernah menerima SPH Nomor C 1606 atas nama Giyarto atau tidak;
- Bahwa pada saat pembebasan lahan tersebut, ijin hak guna bangunan yang diajukan untuk ijin pembangunan perumahan;
- Bahwa Saksi tidak memperhatikan ada berapa jumlah tower sutet di sana, tetapi Saksi tahu, ada *line* sutet di sana;
- Bahwa setahu Saksi, kondisi faktual di tanah tersebut ada ruko-ruko, jalan dan ada taman;
- Bahwa setahu Saksi, ada lebih dari 10 (sepuluh) ruko;

- Bahwa pada saat Saksi bekerja, jalan kembar itu sudah direncanakan dan dilaksanakan seperti itu;
- Bahwa kalau tulisan nama Pak Som Yong sebagaimana ada pada Bukti P-4, Saksi tidak tahu, tetapi kalau yang dimaksud Pak Hie Song Yong (atau nama Indonesianya, Giwan Usmanan Sari), beliau bos Saksi, pemilik PT. Bukit Semarang Jaya Metro;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui Pak Natanael Soeharsono melakukan komunikasi dengan Pak Hie Song Yong;
- Bahwa Saksi tidak tahu Ibu Jamilah;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sebagaimana Bukti P-2 dan Bukti P-3;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada proses jual beli antara Ibu Jamilah dengan Pak Natanel Soeharsono atas tanah di lokasi tersebut;
- Bahwa Saksi menyampaikan, Kami selaku perusahaan *real estate* yang memiliki izin lokasi pertama untuk membebaskan tanah dan membangun perumahan. Selanjutnya sesuai dengan ketentuan, Saksi akan membeli tanah tersebut (istilahnya membebaskan lahan), lalu mereka melepaskan haknya kepada negara, lalu Kita selaku pengembang memberikan ganti rugi kepada mereka. Setelah itu, baru Kita proses ke BPN. Surat Pernyataan Pelepasan Hak itulah yang menjadi dasar untuk terbitnya sertipikat;
- Bahwa SPH ini dilakukan banyak transaksi dan tidak dalam waktu yang bersamaan;
- Bahwa dasar yang dimiliki oleh pemilik tanah khususnya yang termasuk dalam SHGB Nomor 1 Tahun 1990, untuk melepaskan haknya adalah Letter C yang dimilikinya;
- Bahwa setahu Saksi, tanah yang saat ini menjadi sengketa, benar terletak di SHGB Nomor 1 Tahun 1990;
- Bahwa saat ini, SPH tersebut Kami serahkan ke BPN pada saat Kami memproses sertipikat hak guna bangunan;
- Bahwa untuk tanah di SHGB Nomor 1, semuanya Letter C, tetapi untuk yang lainnya ada yang berupa Letter C, ada yang berupa AJB;

- Bahwa setahu Saksi, tanah yang saat ini disengketakan yang terletak di SHGB Nomor 1, kondisinya ada bangunan ruko, jalan, tegangan tinggi, ada bangunan rumah tetapi ada dibagian dalam;

Tergugat II Intervensi 7, Tergugat II Intervensi 8 dan Tergugat II Intervensi 9 tidak mengajukan Ahli maupun Saksi meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup oleh Majelis Hakim;

Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 3, Tergugat II Intervensi 4, Tergugat II Intervensi 5, Tergugat II Intervensi 6, Tergugat II Intervensi 8 dan Tergugat II Intervensi 9 telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 7 April 2026, dan Tergugat II Intervensi 7 tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup oleh Majelis Hakim;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, dan Berita Acara Persidangan telah termuat serta merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan.

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Sengketa *a quo* untuk dinyatakan batal atau tidak sah adalah :

1. Sertipikat Hak Milik, NIB Nomor: 11.01.000008659.0, luas 72 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Nurul Chotimah, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 1;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB Nomor: 11.01.000011884.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 2;

3. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB Nomor: 11.01.000011885.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 3;
4. Sertipikat Hak Milik, NIB Nomor: 11.01.000009925.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Khaerul Anam, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 4;
5. Sertipikat Hak Milik, NIB Nomor: 11.01.000011882.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 5;
6. Sertipikat Hak Milik, NIB Nomor: 11.01.000011883.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Sutarjo, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 6;
7. Sertipikat Hak Milik**,** NIB Nomor: 11.01.000022214.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Ferdy Halomoan Siregar, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 7;
8. Sertipikat Hak Guna Bangunan**,** NIB Nomor: 11.01.000011869.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah , atas nama RR Aroem Hasteti Janti. SE, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 8;
9. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB Nomor: 11.01.000011870.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 9;
10. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB Nomor: 11.01.000011871.0, luas 90 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan

Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 10;

11. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB Nomor: 11.01.000011872.0, luas 90 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 11;

12. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB Nomor: 11.01.000011873.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 12;
13. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB Nomor: 11.01.000011874.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 13;
14. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB Nomor: 11.01.000011875.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 14;
15. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB Nomor: 11.01.000011876.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 15;
16. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 06962, NIB. Nomor: 11.01.05.0111487 tanggal 14 Desember 2016, Surat Ukur Nomor: 00786/Meteseh/2016 tanggal 30 November 2016, luas

14.043 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Megah Realtyndo Indah, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 16;

17. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 08026, NIB. Nomor: 11.01.05.0115100 tanggal 23 Mei 2022, Surat Ukur Nomor: 03304/Meteseh/2022 tanggal 09 Mei 2022, luas 19.707 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 17;
18. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 07784, NIB. Nomor: 11.01.05.0109878 tanggal 25 September 2020, Surat Ukur Nomor: 0227/Meteseh/2020 tanggal 14 September 2020, luas 2139 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 18;
19. Sertipikat Hak Pakai Nomor: 00596, NIB. Nomor: 11.01.05.0115424 tanggal 7 Desember 2022, Surat Ukur Nomor: 03668/Meteseh/2022 tanggal 30 November 2022, luas 6.797 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Pemerintah Kota Semarang, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 19;
20. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. Nomor: 11.01.000011877.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 20;
21. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. Nomor: 11.01.000011878, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama

Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 21;

22. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB. Nomor: 11.01.000011879.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 22;
23. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB Nomor: 11.01.000011880.0, luas 54 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 23;
24. Sertipikat Hak Guna Bangunan, NIB Nomor: 11.01.000011881.0, luas 72 M^2, terletak di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, atas nama Perseroan Terbatas Bukit Semarang Jaya Metro, untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa 24;

Menimbang, bahwa Penggugat mendaftarkan Gugatan melalui *E-court* pada tanggal 24 Oktober 2025 yang diregister dengan Perkara Nomor 91/G/2025/PTUN.SMG dan telah diperbaiki melalui Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 9 Desember 2025;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sudah memanggil Pihak Ketiga dalam perkara ini atas nama : NURUL CHOTIMAH, SUTARJO, KHAERUL ANAM, FERDY HALOMOAN SIREGAR, RR AROEM HASTETIJANTI, S.E, PT. BUKITSEMARANG JAYAMETRO, PEMERINTAH KOTA SEMARANG, PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. SEMARANG PANDANARAN, PT. BANK CENTRAL ASIA Tbk, dan pada sidang tanggal 13 Januari 2026 Majelis Hakim sudah mengeluarkan Putusan Sela yang pada pokoknya menetapkan keseluruh nama Pihak Ketiga tersebut sebagai pihak Tergugat II Intervensi 1 hingga Tergugat II Intervensi 9;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, pihak Tergugat telah menyampaikan Jawaban tertanggal 30 Desember 2025 yang diunggah

dalam persidangan elektronik (*e-court*) pada tanggal 29 Desember 2025, pihak Tergugat II Intervensi-1 hingga Tergugat II Intervensi-6 telah menyampaikan Jawaban tertanggal 27 Januari 2026 yang diunggah dalam persidangan elektronik (*e-court*) pada tanggal 27 Januari 2026, Tergugat II Intervensi-7 telah menyampaikan Jawaban tertanggal 20 Januari 2026 yang diunggah dalam persidangan elektronik (*e-court*) pada tanggal 20 Januari 2026, Tergugat II Intervensi-8 telah menyampaikan Jawaban tertanggal 26 Januari 2026 yang diunggah dalam persidangan elektronik (*e-court*) pada tanggal 27 Januari 2026, Tergugat II Intervensi-9 telah menyampaikan Jawaban tertanggal 27 Januari 2026 yang diunggah dalam persidangan elektronik (*e-court*) pada tanggal 27 Januari 2026;

Menimbang, bahwa dalam Jawaban pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi-1 hingga Tergugat II Intervensi-9 memuat tentang Eksepsi dan pokok sengketa (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 29 Desember 2025 dan 27 Januari 2026);

Menimbang, bahwa di dalam persidangan elektronik (*e-court*) pihak Penggugat telah menyampaikan Replik atas Jawaban Tergugat tertanggal 3 Febuari 2026 yang diunggah dalam persidangan elektronik (*e-court*) pada tanggal 3 Febuari 2026 yang pada pokoknya membantah Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi-1 hingga Tergugat II Intervensi-9 dan menyatakan tetap pada dalil Gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut pihak Tergugat telah menyampaikan Duplik atas Replik Penggugat tertanggal 10 Febuari 2025 yang diunggah dalam persidangan elektronik (*e-court*) pada tanggal 9 Febuari 2026 yang pada pokoknya membantah Replik Penggugat dan Tergugat menyatakan tetap pada Jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut pihak Tergugat II Intervensi-1 hingga Tergugat II Intervensi-9 telah menyampaikan Duplik atas Replik Penggugat tertanggal 10 Febuari 2025 yang diunggah dalam persidangan elektronik (*e-court*) pada tanggal 9 Febuari 2026 yang

pada pokoknya membantah Replik Penggugat dan Tergugat II Intervensi-1 hingga Tergugat II Intervensi-9 menyatakan tetap pada Jawaban;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi-7 tidak menyampaikan Duplik dan menyatakan tetap pada Jawabannya;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut pihak Tergugat II Intervensi-8 telah menyampaikan Duplik atas Replik Penggugat tertanggal 10 Febuari 2025 yang diunggah dalam persidangan elektronik (*e-court*) pada tanggal 9 Febuari 2026 yang pada pokoknya membantah Replik Penggugat dan menyatakan tetap pada Jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut pihak Tergugat II Intervensi-9 telah menyampaikan Duplik atas Replik Penggugat tertanggal 10 Febuari 2025 yang diunggah dalam persidangan elektronik (*e-court*) pada tanggal 9 Febuari 2026 yang pada pokoknya membantah Replik Penggugat dan menyatakan tetap pada Jawaban;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai Pokok sengketa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi-1 hingga Tergugat II Intervensi-9 sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, pihak Tergugat dalam Jawaban telah mengemukakan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang kewenangan absolut;
2. Eksepsi tentang legal standing;
3. Gugatan tenggang waktu/daluarsa;
4. Eksepsi tentang Gugatan prematur;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, pihak Tergugat II Intervensi-1 hingga Tergugat II Intervensi-6 dalam Jawaban telah mengemukakan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang kewenangan absolut;
2. Eksepsi tentang tenggang waktu/daluarsa;
3. Eksepsi tentang legal standing;
4. Eksepsi tentang Gugatan kurang pihak;
5. Eksepsi tentang error in persona;
6. Eksepsi tentang Gugatan prematur;
7. Eksepsi tentang Gugatan kabur;
8. Eksepsi tentang Bugatan tidak bermaterai;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, pihak Tergugat II Intervensi-7 dalam Jawaban telah mengemukakan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang kewenangan absolut;
2. Eksepsi tentang Gugatan daluarsa;
3. Eksepsi tentang legal standing;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, pihak Tergugat II Intervensi-8 dalam Jawaban telah mengemukakan eksepsi tentang Gugatan daluarsa;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, pihak Tergugat II Intervensi-9 dalam Jawaban telah mengemukakan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang kewenangan absolut;
2. Eksepsi tentang legal standing;

Menimbang, bahwa selengkapnya dalil eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi-1 hingga Tergugat II Intervensi-6 dan Tergugat II Intervensi-7 sebagaimana terurai dalam pertimbangan duduk sengketa putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi mengenai Gugatan daluwarsa atau telah melewati jangka waktu pengajuan Gugatan, karena eksepsi tersebut merupakan salah satu syarat formal pengajuan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan eksepsi Gugatan daluarsa karena sesuai dengan ketentuan pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah lewat waktu dan Penggugat sudah mengetahui Objek Sengketa pada tanggal 16 Mei 2023 sebagaimana surat tergugat yang ditujukan kepada Penggugat tertanggal 16 Mei 2023 Nomor SP.02.02/2745-33.74.200/V/2023 yang menginformasikan bahwa terhadap hasil pengukuran SHM Nomor 1932/Meteseh terdapat indikasi tumpeng tindih dengan obyek sengketa.

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi-1 hingga Tergugat II Intervensi-6 mendalilkan eksepsi Gugatan daluarsa karena upaya administratif yang diajukan Penggugat telah lampau waktu (daluwarsa), sehingga upaya administratif yang diajukan secara lampau waktu (daluwarsa) tersebut secara hukum dipersamakan dengan tidak menempuh upaya administratif dan Penggugat baru mengetahui secara pasti adanya objek sengketa pada tanggal 25 Juli 2025, yang kemudian diterima melalui surat tercatat pada tanggal 29 Juli 2025, yaitu Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025 serta Penggugat mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam objek tanah milik Penggugat berdasarkan Surat Tergugat No. B/IP.02.02/1911-33.74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024 yang menyebutkan dalam objek milik Penggugat terdapat hak atas tanah lain;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi-7 mendalilkan eksepsi Gugatan daluarsa karena sebagaimana dalam Surat Nomor B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025 tanggal 25 Juli 2025 perihal Surat Banding Administrasi, Tergugat telah menyampaikan Surat Nomor B/MP.01.02/451-33.74/III/2025 tanggal 6 Maret 2025 yang memuat Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi-8 mendalilkan eksepsi Gugatan daluarsa karena Penggugat mengetahui daftar sertipikat yang terdapat dalam obyek tanah milik Penggugat berdasarkan Surat Nomor : B/IP.02.02/191-33-74/XII/2024 tertanggal 23 Desember 2024 yang diterbitkan oleh Tergugat yang menyebutkan dalam Objek milik Penggugat terdapat Hak

atas Tanah lain sebagaimana dimaksud dalam Objek Sengketa di atas (Objek Sengketa 1 (satu) sampai dengan 24 (dua puluh empat);

Menimbang, terkait tenggang waktu Penggugat mengajukan Gugatan Majelis Hakim mengacu pada ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :

Pasal 55 :

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";

Menimbang, bahwa penjelasan pasal 55 tersebut diatas menyatakan : "Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya atau diumumkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat";

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan beberapa ketentuan dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha pada romawi V point 3 menyatakan Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut;

Menimbang, bahwa karena pihak yang namanya tersebut dalam objek sengketa a quo bukan nama Penggugat, maka Penggugat adalah Pihak Ketiga yang tidak dituju secara langsung oleh keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa a quo, dan hal demikian Majelis Hakim juga telah mendasari pada ketentuan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 5 K/TUN/1992 tanggal 6 Februari 1993 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 41 K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Maret 2002, yang

mengandung kaidah hukum bahwa penghitungan 90 (Sembilan puluh) hari pengajuan gugatan dihitung sejak Pihak Ketiga tersebut mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan dengan adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang sedang digugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah diberlakukannya Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, maka tenggang waktu (*time limit*) untuk mengajukan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif mengatur bahwa :

''Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau dimumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif'';

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif mengatur bahwa *Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif*, maka ketentuan yang relevan dipakai untuk dasar hukum penghitungan tenggang waktu adalah Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yaitu 90 (sembilan puluh) hari setelah keputusan upaya administratif diterima;

Menimbang, bahwa apabila tenggang waktu dihubungkan dengan upaya administratif maka bagi para pihak yang hendak mengajukan gugatan terhadapnya terbuka suatu upaya administratif, maka tenggang waktu 90 hari untuk mengajukan gugatan itu harus dihitung sejak diterimanya atau diumumkannya atau sejak diketahuinya keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara sampai didaftarkan

pada Pengadilan Tata Usaha Negara. Apabila terhadap objek sengketa diajukan upaya administratif maka penghitungan tenggang waktu dihentikan dahulu untuk sementara (dibantarkan) sampai dengan dikeluarkannya surat berupa tanggapan dari upaya administratif tersebut atau sampai tenggang waktu yang diberikan terhadap upaya administratif, kemudian penghitungan tenggang waktu tersebut dapat dilanjutkan kembali;

Menimbang, bahwa ketentuan untuk mengajukan upaya administratif bagi masyarakat yang dirugikan atas suatu keputusan dan/atau tindakan diatur dalam ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan (2), Pasal 77 dan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, mengatur bahwa:

Pasal 75

(1) Warga masyarakat yang dirugikan terhadap keputusan dan/atau tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan;

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

a. Keberatan; dan

b. Banding

Pasal 77

(1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;

(2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;

(3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan;

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

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

(6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;

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

Pasal 78

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

(2)Banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan;

(3)Dalam hal banding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikabulkan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan banding;

(4)Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan banding paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;

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

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

Menimbang, bahwa selama proses persidangan Majelis Hakim telah memperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang sah Sertipikat Hak Milik Nomor 01932, yang diterbitkan pada tanggal 24 Maret 1997, gambar situasi nomor 02516/1996, Luas ± 8785 M2 atas nama Jamilah yang telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli dengan nomor 709/Tmbl/1998 tanggal 9 Maret 1998 dibuat dihadapan Ny. Titi Ananingsih Soegiarto, SH. Notaris di Semarang (bukti P-3) yang didalilkan oleh Penggugat telah tumpang tindih dengan Obyek Sengketa Perkara a quo (Gugatan Penggugat halaman 7);
2. Bahwa substansi surat Kepala Kantor Pertanahan Provinsi Jawa Tengah Nomor : UP.04.07/7041-33.74/IX/2023 tanggal 21 September 2023, perihal: Permohonan Informasi Publik terkait Status Hak Milik 01932 a.n. Jamilah pada pokoknya merupakan balasan atas surat Penggugat nomor : 001/S.KIP/HK/IX/2023 tertanggal 12 September 2023 dan menyebutkan jika SHM nomor 01932 milik Penggugat yang dimohonkan untuk pengukuran ulang telah terindikasi tumpang tindih dengan Objek Sengketa (bukti T.II.Int-1 nomor 1=T.II.Int-6 nomor 13);
3. Bahwa substansi surat dari Kepala Kantor Pertanahan Provinsi Jawa Tengah Nomor : 8222/Und-33.74.MP.01.01/X/2023 tanggal 3

November 2023, perihal: Permohonan mediasi penyelesaian sengketa tanah SHM 01932/Meteseh a.n. Jamilah, ditujukan kepada Penggugat, T.II.Int-6 dan PT. Megah Realtyndo Indah yang pada pokoknya menyebutkan jika Penggugat telah mengirimkan surat nomor : 004/HK-SMG/X/2023 tertanggal 1 November 2023 Permohonan mediasi penyelesaian sengketa tanah SHM 01932/Meteseh, agar hadir pada Kamis 9 November 2023 di kantor Tergugat (bukti T-55=T.II.Int-6 nomor 8);

4. Bahwa surat dari Kepala Kantor Pertanahan Provinsi Jawa Tengah nomor : 8383/Und-33.74.MP.01.01/XI/2023 tertanggal 10 November 2023 perihal : Permohonan mediasi penyelesaian sengketa tanah SHM 01932/Meteseh a.n. Jamilah, ditujukan kepada Kepala Dinas Kimpraswil Kota Semarang, Penggugat, T.II.Int-6 dan PT. Megah Realtyndo Indah yang pada pokoknya menyebutkan jika Penggugat telah mengirimkan surat nomor : 004/HK-SMG/X/2023 tertanggal 1 November 2023 perihal Permohonan mediasi penyelesaian sengketa tanah SHM 01932/Meteseh, agar hadir pada Jumat 17 November 2023 di kantor Tergugat (bukti T.II.Int-6 nomor 9);
5. Bahwa surat dari Kepala Kantor Pertanahan Provinsi Jawa Tengah nomor : 8390/Und-33.74.MP.01.01/XI/2023 tertanggal 1 Desember 2023 perihal : Permohonan mediasi penyelesaian sengketa tanah SHM 01932/Meteseh a.n. Jamilah, ditujukan kepada Kepala Dinas Kimpraswil Kota Semarang, Penggugat, T.II.Int-6 dan PT. Megah Realtyndo Indah yang pada pokoknya menyebutkan jika Penggugat telah mengirimkan surat nomor : 004/HK-SMG/X/2023 tertanggal 1 November 2023 perihal Permohonan mediasi penyelesaian sengketa tanah SHM 01932/Meteseh, agar hadir pada Kamis 7 Desember 2023 di kantor Tergugat (bukti T.II.Int-6 nomor 10);
6. Bahwa surat dari Kepala Kantor Pertanahan Provinsi Jawa Tengah nomor : 117/Und-33.74.600.MP.01.01/XI/2024 tertanggal 20 Mei 2024 perihal : Permohonan mediasi penyelesaian sengketa tanah SHM 01932/Meteseh a.n. Jamilah dan tindak lanjut hasil klarifikasi tanggal 7

Desember 2023 oleh Para Pihak, ditujukan kepada Penggugat dan T.II.Int-6 yang pada pokoknya menyebutkan jika Penggugat telah mengirimkan surat nomor : 004/HK-SMG/X/2023 tertanggal 1 November 2023 perihal Permohonan mediasi penyelesaian sengketa tanah SHM 01932/Meteseh, agar hadir pada Senin 27 Mei 2024 di kantor Tergugat (bukti T-56=T.II.Int-6 nomor 11);

7. Bahwa surat dari Kepala Kantor Pertanahan Provinsi Jawa Tengah nomor : 122/Und-33.74.MP.01.01/V/2024 tertanggal 30 Mei 2024 perihal : Permohonan mediasi penyelesaian sengketa tanah SHM 01932/Meteseh a.n. Jamilah, ditujukan kepada Penggugat dan T.II.Int-6 yang pada pokoknya menyebutkan jika Penggugat telah mengirimkan surat nomor : 004/HK-SMG/X/2023 tertanggal 1 November 2023 perihal Permohonan mediasi penyelesaian sengketa tanah SHM 01932/Meteseh, agar hadir pada Kamis 6 Juni 2024 di kantor Tergugat (bukti T.II.Int-6 nomor 12);
8. Bahwa selanjutnya dalam substansi Putusan Komisi Informasi Provinsi Jawa Tengah Nomor: 005/PTS-A/II/2024 tertanggal 29 Febuari 2024 pada pokoknya menyebutkan jika Jamilah memang benar pemilik tanah SHM nomor 01932 yang kemudian menjualnya kepada Penggugat karena merupakan tanah bermasalah akan tetapi Penggugat tidak keberatan akan hal tersebut, serta Penggugat sebagai Pemohon dalam sengketa KIP tersebut mendalilkan jika ingin menerbitkan SHM pengganti karena hilang atas SHM 01932 namun diatas SHM 01932 telah terbit dan tumpang tindih dengan beberapa SHP dan SHGB (yang saat ini menjadi Objek Sengketa dalam perkara nomor 91/G/2025/PTUN.SMG), Putusan KIP tersebut telah inkracht (bukti P-6);
9. Bahwa Penggugat mendalilkan baru mengetahui secara pasti adanya tumpang tindih sertipikat pada tanggal 25 Juli 2025, yang kemudian diterima melalui surat tercatat pada 29 Juli 2025, yaitu Surat Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah Nomor : B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025 (Gugatan Penggugat halaman 7);

10. Bahwa Penggugat kemudian mengirimkan surat keberatan atas terbitnya Objek Sengketa kepada Tergugat tertanggal 24 Juni 2025 (bukti P-13) dan atas surat tersebut Tergugat tidak membalasnya, Penggugat juga mengirimkan surat banding administrasi tertanggal 15 Juli 2025 kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Jawa Tengah (bukti P-14) yang dibalas melalui surat nomor : B/MP.02.02/1545-33.100/VII/2025 tertanggal 25 Juli 2025 (bukti P-15);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, maka Pengadilan berpendapat meskipun Penggugat telah menempuh upaya administratif berupa keberatan pada tanggal 24 Juni 2025 dan banding administratif pada tanggal 15 Juli 2025 akan tetapi secara nyata Penggugat sudah mengetahui tentang keberadaan Objek Sengketa a quo dan merasa dirugikan kepentingan hukumnya setidak-tidaknya pada tanggal 21 September 2023 setelah menerima surat dari Kepala Kantor Pertanahan Provinsi Jawa Tengah Nomor : UP.04.07/7041-33.74/IX/2023 tanggal 21 September 2023, perihal: Permohonan Informasi Publik terkait Status Hak Milik 01932 a.n. Jamilah (bukti T.II.Int-1 nomor 1=T.II.Int-6 nomor 13) yang merupakan balasan atas surat Penggugat nomor : 001/S.KIP/HK/IX/2023 tertanggal 12 September 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mengetahui Objek Sengketa pada tgl 21 September 2023, maka seharusnya terhadap upaya administrasi juga dilakukan oleh Penggugat pada waktu yang sama di tahun 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas dikaitkan dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan beberapa ketentuan dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha pada romawi V point 3, Majelis Hakim berpendapat jika Penggugat mengajukan Gugatan telah lewat waktu dan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk

Pelaksanaan beberapa ketentuan dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha pada romawi V point 3, dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan maka Majelis Hakim menyatakan eksepsi Tergugat tentang Gugatan daluarsa harus diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang tenggang waktu mengajukan Gugatan telah dinyatakan diterima, maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkan eksepsi lainnya dan syarat formal Gugatan lainnya yang tercantum ataupun tidak dalam eksepsi;

DALAM POKOK SENGKETA :

Menimbang, bahwa oleh karena syarat formal Gugatan terkait tenggang waktu mengajukan Gugatan tidak terpenuhi, maka terhadap pokok perkaranya juga tidak perlu dipertimbangkan lagi, sehingga Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*), sesuai ketentuan Pasal 110 jo. Pasal 112 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka terhadap Penggugat selaku pihak yang dikalahkan, dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam pemeriksaan sengketa ini segala alat bukti yang diajukan Para Pihak seluruhnya telah dipertimbangkan, tapi hanya alat bukti yang relevan saja yang dijadikan dasar pertimbangan pengadilan untuk memutuskan sengketa ini, namun demikian alat-alat bukti tersebut tetap terlampir dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan dan dimasukkan dalam berkas sengketa ini;

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

Memperhatikan, ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan-ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI :

I. Dalam Eksepsi :

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 3, Tergugat II Intervensi 4, Tergugat II Intervensi 5, Tergugat II Intervensi 6 dan Tergugat II Intervensi 7, Tergugat II Intervensi 8 tentang Gugatan Penggugat daluarsa;

II. Dalam Pokok Sengketa :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 527.000,- (lima ratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada Hari **Senin** Tanggal **13 April 2026** oleh

RAHMI AFRIZA,S.H.,M.H selaku Hakim Ketua Majelis, **SINTHA SAVITRIANA,S.H** dan **CUSI APRILIA HARTANTI,S.H.,**masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dan disampaikan dalam persidangan secara elektronik (*e-court*) pada hari **Selasa**, tanggal **21 April 2026** oleh **RAHMI AFRIZA,S.H.,M.H** selaku Hakim Ketua Majelis, **SINTHA SAVITRIANA,S.H** dan, **Hj. SUAIDA IBRAHIM, S.H.,M.H** dengan dibantu oleh **LILIK SUSANTI, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 3, Tergugat II Intervensi 4, Tergugat II Intervensi 5, Tergugat II Intervensi 6 dan Tergugat II Intervensi 7, Tergugat II Intervensi 8 dan Tergugat II Intervensi 9 tersebut di Sistem Persidangan Elektronik.

Hakim Anggota	Hakim Ketua Majelis,
Ttd	Ttd
SINTHA SAVITRIANA, S.H.	**RAHMI AFRIZA,S.H.,M.H .**

Hakim Anggota

Ttd

Hj. SUAIDA IBRAHIM, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

LILIK SUSANTI, S.H.,M.H

Perincian biaya perkara nomor 91/G/2025/PTUN.SMG :

1.	PNBP (Pendaftaran, Panggilan / Pemberitahuan, Redaksi)	:	Rp.	160.000,-
2.	Biaya ATK	:	Rp.	125.000,-
3.	Biaya Panggilan Sidang dan Sumpah	:	Rp.	142.000,-
4.	Materai Putusan Sela (sembilan putusan sela)	:	Rp.	90.000,-
5.	Materai Putusan	:	Rp.	10.000,-
				(+)
	Jumlah		Rp.	527.000,-

(lima ratus dua puluh tujuh ribu rupiah)

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