



P U T U S A N

NOMOR : 30/G/2017/PTUN-MDN

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan acara biasa yang berlangsung di Jalan Bunga Raya No. 18, Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara ;

1. LEONITA CHRISTI ; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal Jalan Dr Cipto, Kompleks Masdulhak Garden No. 40 Medan ;

2. SUDIANTO ELY ; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal Jalan Dr Cipto, Kompleks Masdulhak Garden No. 20 Medan ;

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada ;

1. MARUDUT SIMANJUNTAK, SH.,MH.,MBA.

2. SAFWAN RIZAL, SH.

3. ENDRA SIAHAAN, SH.

Masing-masing Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan, Advokat dari Kantor Hukum “Simanjuntak-Martono & Rekan”, berkantor di Jalan Mangkubumi No. 4 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 51/SM/XII/2016, tertanggal **05 Desember 2016** selanjutnya disebut sebagai**PARA PENGGUGAT ;**

L A W A N

1.KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN ; Berkedudukan di Jl. Jend. Besar Abdul Haris Nasution No. 17, Pangkalan Masyhur,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan Johor, Kota Medan, dalam hal ini memberi Kuasa kepada ;

1. **ASWIN TAMPUBOLON, SH.,M.Hum** Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara ;
2. **HARIS SYAHBANA PASARIBU, SH,** Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan ;
3. **ROTUA NOVIYANTI, SH,** Kepa Sub. Seksi Perkara Pertanahan ;
4. **SABIRIN, SH,** Analis Permasalahan Pertanahan ;
5. **HUSNEN,** Analis Permasalahan Pertanahan ;

Masing-masing Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan PNS pada Kantor Pertanahan Kota Medan, berkantor di Jalan Jend. Abd. Haris Nasution P. Masyhur Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 63/SK-12.71/III/2017, tertanggal 07 Maret 2017, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT**;

2.PT JATIAGUNG SEJAHTERA, dalam hal ini diwakili oleh **Ir SUDARMO**

KOMALA, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama, beralamat di Jl. Malaka No. 105, Kelurahan Pandau Hilir, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, berdasarkan Akta Berita Acara Rapat PT Jatiagung Sejahtera No. 2 tanggal 03 April 2003 yang dibuat dihadapan Darwin Zainuddin, SH, Notaris di Medan ;

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada :

- 1.**H. REFMAN BASRI, SH.,MBA**
- 2.**ZULCHAIRI, SH**
- 3.**ELIDAWATI HARAHAP, SH**

Halaman 2 Putusan Perkara No.30 / G / 2017 / PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

4.HENDRA BUWONO, SH

5.SAHRI, SH

6.ARSELAN MOORA, SH

7.HAMDANI, SH

Masing-masing kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan
Advokat, berkantor di Jalan Kejaksaan No. 7 Medan,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.3239/SK/RB/III/17,
tanggal 13 Maret 2017, selanjutnya disebut
sebagai.....**TERGUGAT II INTERVENSI 1 ;**

3.SUJARNI, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga,
beralamat di Jalan Rupert No. 56, Kelurahan Gang Buntu,
Kecamatan Medan Timur, Kota Medan ;
Dalam hal ini memberi kuasa kepada ;

1.H. REFMAN BASRI, SH.,MBA

2.ZULCHAIRI, SH

3.ELIDAWATI HARAHAHAP, SH

4.HENDRA BUWONO, SH

5.SAHRI, SH

6.ARSELAN MOORA, SH

7.HAMDANI, SH

Masing-masing kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan
Advokat, berkantor di Jalan Kejaksaan No. 7 Medan,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.3286/SK/RB/IV/17,
tanggal 28 April 2017, selanjutnya disebut
sebagai.....**TERGUGAT II INTERVENSI 2 ;**

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca dan memeriksa berkas perkara ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, tanggal **22 Pebruari 2017**, Nomor : **30/Pen.MH/2017/PTUN-MDN**, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara tersebut serta Penunjukan Panitera Pengganti yang mendampingi Majelis Hakim tersebut tertanggal 23 Pebruari 2017 ;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis, tanggal **23 Pebruari 2017**, Nomor: **30/Pen.PP/2017/PTUN-MDN**, tentang Pemeriksaan Persiapan ;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis, tanggal **20 April 2017**, Nomor : **30/Pen.HS/2017/PTUN-MDN**, tentang Penetapan Hari Sidang Pertama

Telah membaca Putusan Sela Nomor : **30/G/2017/PTUN-MDN** tanggal **18 Mei 2017**, tentang Penetapan masuknya **PT JATIAGUNG SEJAHTERA** dan **SUJARNI** sebagai Pihak Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 dalam perkara ini ;

Telah membaca bukti-bukti surat yang diajukan dalam persidangan oleh Para Pihak ;

Telah mendengar keterangan Saksi-Saksi di Persidangan ;

Telah mendengar keterangan Para Pihak di Persidangan ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal **20 Pebruari 2017**, yang diterima dan didaftar di dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal **21 Pebruari 2017**, Nomor : **30/G/2017/PTUN-MDN**, yang telah diadakan perbaikan secara formal pada tanggal **20 April 2017**, yang pada pokoknya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. TENTANG OBJEK GUGATAN

Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Gugatan adalah :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 119/Kelurahan Anggrung, yang diterbitkan pada tanggal 31 Desember 2004 dengan Surat Ukur Nomor 06/Anggrung/2004 tanggal 30 November 2004 dengan luas 281 M² yang tercatat atas nama PT JATIAGUNG SEJAHTERA;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 128/Kelurahan Anggrung, yang diterbitkan pada tanggal 02 Februari 2006 dengan Surat Ukur Nomor 11/Anggrung/2005 tanggal 26 Desember 2005 dengan luas 302 M² yang tercatat atas nama SUJARNI (semula atas nama PT JATIAGUNG SEJAHTERA);
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan 129/Kelurahan Anggrung, yang diterbitkan pada tanggal 02 Februari 2006 dengan Surat Ukur Nomor 12/Anggrung/2005 tanggal 26 Desember 2005 dengan luas 9 M² yang tercatat atas nama PT JATIAGUNG SEJAHTERA;

II. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

1. Bahwa Penggugat sangat dirugikan atas terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 119, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 128 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 129 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126 didalam Hak Guna Usaha Nomor 64/Anggrung dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 24 Januari 2017;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam realitanya Penggugat sebagai Warga Penghuni dan Pemilik dari Kompleks Perumahan Masdulhak Garden Medan ini merasa sangat dirugikan atas diterbitkannya Objek Gugatan a quo;
3. Bahwa adapun yang menjadi alasan Penggugat dalam mengajukan gugatan ini karena terbitnya Objek Gugatan a quo yang dikeluarkan oleh Tergugat yang melanggar ketentuan yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam ;
 - a. Ketentuan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997, tentang pendaftaran tanah, secara khusus sebagaimana diatur dalam pasal 31 ayat (1), yang mewajibkan Tergugat agar memperhatikan data fisik dan data yuridis tanah, sebelum menerbitkan sertifikat tanah;
 - b. Penggugat melalui kuasanya pada tanggal 07 Nopember 2016, telah mengirimkan surat kepada Tergugat, yang pada pokoknya agar tidak menerbitkan Sertipikat Hak atas tanah-tanah yang diduga kuat terletak diatas tanah yang diperuntukkan sebagai Fasilitas Umum Komplek Perumahan Masdulhak Garden;
 - c. Ketentuan Pasal 42 ayat (2) UU No.1 Tahun 2001 tentang Perumahan dan Pemukiman, menyatakan "Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas":
 - a. status pemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
 - d. Ketersediaan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum; dan
 - e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)
 - d. Bahwa Ketentuan Pasal 144 UU No.1 Tahun 2001 tentang Perumahan dan Pemukiman, menyatakan : "Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana dan utilitas umum diluar fungsinya”;

- e. Bahwa sangat diyakini Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, memiliki data Yuridis dan Data Fisik tanah pada Komplek Perumahan Masdulhak Garden Medan, sehingga dengan demikian penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 119, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 128 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 129 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126, adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

4. Bahwa dengan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 119, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 128 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 129 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126, maka Penggugat akan sangat dirugikan sebab Para Penggugat akan kehilangan Fasilitas umum yang diperuntukkan bagi Warga Penghuni Kompleks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Masdulhak Garden Medan, sehingga Penggugat tidak dapat memanfaatkan Fasilitas umum yang menjadi hak dari Penggugat;

5. Bahwa berdasarkan uraian hukum tersebut di atas, guna menghindari agar tidak terjadinya kerugian pada diri Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan cq. Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;

III. TENTANG TENGGANG WAKTU

1. Bahwa Penggugat mengetahui telah timbul hak guna bangunan diatas tanah yang diperuntukkan bagi Fasilitas Umum Komplek Perumahan Masdulhak Garden, setelah dilakukannya Penyidikan atas dugaan Tindak Pidana Penyerobotan yang dilakukan oleh PT. Jatiagung Sejahtera oleh penyidik Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Sumut;
2. Bahwa berdasarkan informasi yang disampaikan penyidik kepada Penggugat pada awal Desember 2016, diketahui diatas tanah fasilitas umum yang setempat mengenal Komplek Masdulhak Garden, telah terbit beberapa bidang tanah bersertipikat Hak Guna Bangunan yaitu masing-masing SHGB Nomor 119, 120, 121 dan 122;
3. Bahwa ternyata SHGB Nomor : 119, 120, 121, 122 telah timbul pemecahan dan penggabungan, yaitu SHGB No.119 tidak terjadi perubahan akan tetapi SHGB No.120 dan 121 telah digabungkan menjadi SHGB No.125 dan SHGB No. 122, 125 dan 126 digabungkan menjadi SHGB No.127 yang kemudian dipecah menjadi SHGB No. 128 dan 129;
4. Bahwa tentang Pemecahan dan Penggabungan Sertipikat Hak Guna Bangunan seperti yang Penggugat jelaskan dalam dalil No.3 diatas diketahui melalui Perwakilan Kantor Pertanahan Kota Medan pada tanggal 14 April 2017 pada saat Pemeriksaan Persiapan perkara a quo di PTUN Medan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur, "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";
6. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat belum melewati batas waktu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

IV. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1989 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisikan tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual dan final, sehingga menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;"
2. Bahwa objek gugatan a quo adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara;
3. Bahwa Keputusan Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan objek gugatan a quo adalah berdasarkan kewenangan yang dimilikinya, sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2008 Pasal 12 ayat (2) butir (k) yang berbunyi sebagai berikut :
"Menyiapkan konsep, Surat Keputusan (SK) penetapan, perpanjangan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pembaharuan, penolakan, pembatalan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan tanah wakaf”;
4. Bahwa Sertiikpat Hak Guna Bangunan Nomor : 119, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 128 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 129 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126 adalah berasal dari Hak Guna Usaha Nomor 64/Anggrung dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 24 Januari 2017 telah bersifat konkrit, individual, dan final;
 5. Bahwa objek gugatan a quo telah bersifat konkrit dalam artian, telah ada wujud nyata dari objek gugatan, yang dalam hal ini telah berbentuk Surat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 119, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 128 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 129 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126 yang berasal dari Hak Guna Usaha Nomor 64/Anggrung yang dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 24 Januari 2017;
 6. Bahwa objek gugatan a quo telah bersifat individual dalam artian Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 119, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 128 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 129 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126 yang berasal dari Hak Guna Usaha Nomor 64/Anggrung yang dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 24 Januari 2017 tercatat atas nama PT. Jatiagung Sejahtera;

7. Bahwa objek gugatan a quo telah bersifat final dalam artian, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 119, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 128 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 129 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126 didalam Hak Guna Usaha Nomor 64/Anggrung dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 24 Januari 2017 tidak memerlukan keputusan lain yang lebih tinggi sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 119, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 128 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 129 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.126 berasal dari Hak Guna Usaha Nomor 64/Anggrung yang dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 24 Januari 2017 akan mengikat dan melekat pada Fasilitas Umum tersebut;

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka cukup alasan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan cq. Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili, dan memutus objek perkara a quo tersebut diatas

V.DASAR DAN ALASAN GUGATAN

1. Bahwa Para Penggugat adalah Warga dan Pemilik Rumah di Perumahan yang terletak didalam Kompleks Masdulhak Garden Medan, setempat mengenal Jl. Dr. Cipto, Kel. Anggrung, Kec. Medan Polonia;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan Penggugat adalah "Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi";
3. Bahwa Penggugat mengetahui pada saat membeli perumahan di Kompleks Masdulhak Garden Medan tersebut, ada ditawarkannya Fasilitas Umum bagi penghuni yang akan menempati kompleks tersebut, berupa Taman, Jalan, Taman Bermain, Kolam Renang, Jalur Evakuasi Jika terjadinya kebakaran, dan beberapa fasilitas lainnya yang menjadi bagian dari kompleks perumahan;
4. Bahwa Penggugat pada saat membeli rumah di komplek perumahan tersebut, Pengembang/Developer (ic. PT Jatiagung Sejahtera), memberikan Site plan Komplek Perumahan Masdulhak, dimana setiap sudut terdapat taman yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- diperuntukkan sebagai Fasilitas Umum bagi warga penghuni Komplek Perumahan Masdulhak termasuk Penggugat;
5. Bahwa pada awalnya Pihak Pengembang/Developer (ic. PT. Jatiagung Sejahtera) pada saat perencanaan sampai dilakukannya penjualan kepada pemilik perumahan, menyediakan sebagian dari kompleks masdulhak garden sebagai Fasilitas Umum yang diperuntukkan bagi Warga Penghuni Komplek Masdulhak Garden berdasarkan masterplan yang ditawarkan kepada pembeli perumahan di kompleks tersebut;
 6. Bahwa fasilitas umum yang diperuntukkan bagi pemilik perumahan di kompleks masdulhak garden medan, tidak dapat diberikan/diterbitkannya hak dalam bentuk apapun, sesuai dengan PP Nomor 24 tahun 1997 jo. Permendagri Nomor 9 tahun 2009, karena pemanfaatannya dipergunakan oleh kepentingan umum;
 7. Bahwa Penggugat setelah beberapa waktu berlalu setelah pembelian perumahan di kompleks Masdulhak Garden Medan, mendapat pemberitahuan jika pengembang akan mengganti pengelola dari kompleks perumahan tersebut melalui surat Pemberitahuan Pengantian Pengelola Komplek Masdulhak Garden Medan tertanggal 14 September 2016, atas dasar tersebut Penggugat melalui Kuasa Hukumnya melaporkan PT. Jatiagung Sejahtera (ic.Pengembang/Developer) kepada Kepolisian Polda Sumatera Utara dengan STTLP No.LP/ 1407/XI/2016/SPKT I;
 8. Bahwa setelah melakukan penyidikan, maka penyidik Direktorat Reserse Kriminal Umum POLDASU, menyampaikan informasi kepada Penggugat, jikalau diatas tanah Komplek Masdulhak Garden Medan, telah terbit hak berupa SHGB masing-masing Nomor 119. 120, 121 dan 122 yang tercatat atas nama PT. Jatiagung Sejahtera;
 9. Bahwa kemudian Penggugat mengetahui terjadi Pemecahan dan Penggabungan Sertipikat Hak Guna Bangunan No: 128 yang merupakan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 129 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126 dari Perwakilan Kantor Pertanahan Kota Medan pada tanggal 14 April 2017 pada saat Pemeriksaan Persiapan perkara a quo di PTUN Medan;

10. Bahwa sebagai antisipasi kemungkinan terbitnya Hak diatas tanah yang berfungsi sebagai Fasilitas Umum Komplek Masdulhak Garden Medan, Penggugat melalui kuasanya telah mengirimkan surat kepada Tergugat agar kiranya tidak menerbitkan hak diatas tanah yang diperuntukkan sebagai fasilitas umum Komplek Perumahan Masdulhak Garden, namun pada bulan Januari 2017, Tergugat telah menerbitkan SHGB diatas tanah yang diperuntukkan sebagai Fasilitas Umum Komplek Perumahan Masdulhak Garden;

11. Bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 144 ayat (1) UU Nomor 1 tahun 2001 tentang perumahan, maka ditegaskan dilarang mengalihfungsikan lahan fasilitas umum sebagai bentuk bentuk keperluan lain;

12. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan atas bidang tanah Nomor : 119, 120, 121 dan 122/ Kel.Anggrung yang tercatat atas nama PT. Jatiagung Sejahtera diterbitkan oleh Tergugat, yang seluruh bidang tanah dari Komplek Perumahan Masdulhak Garden telah terlebih dahulu diterbitkan oleh Tergugat, dengan perkataan lain, penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 119, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 128 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian

Halaman 14 Putusan Perkara No.30 / G / 2017 / PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 129 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126 adalah penerbitan terakhir;

13. Bahwa oleh karena itu, data fisik dan data yuridis tanah Komplek Perumahan Masdulhak Garden telah dimiliki oleh Tergugat, sehingga dengan demikian Tergugat sangat mengetahui betul jumlah unit bangunan yang berada di Komplek Perumahan Masdulhak Garden, termasuk fasilitas-fasilitas umum yang dimilikinya, sebab Tergugat memiliki peta bidang tanah perumahan Komplek Masdulhak Garden;

14. Bahwa Penggugat telah pernah menyampaikan surat kepada Tergugat melalui kuasanya, agar kiranya Tergugat tidak memproses lebih lanjut penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang berada diatas tanah fasilitas umum, sehingga dengan demikian sanggahan atau keberatan dari Penggugat kepada Tergugat sudah sangat terang dan jelas sebagai data yuridis bagi Tergugat;

15. Bahwa sebagaimana ketentuan pasal 30 huruf (c) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan: "yang ada data fisik dan atau data yuridisnya tetapi tidak diajukan ke pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau kepala kantor pertanahan untuk pendaftaran secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 hari dalam pendaftaran tanah secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sporadik", maka pendaftaran tanah harus dilakukan melalui putusan pengadilan;

16. Bahwa dalam ketentuan pasal 31 ayat (2) PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menyatakan "jika dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 30, maka penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus";

17. Bahwa Berdasarkan Pasal 3 UU Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggara Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, Dan Nepotisme, disebutkan bahwa Asas-asas umum Penyelenggaraan negara meliputi:

- (1) Asas Kepastian Hukum;
- (2) Asas Tertib Penyelenggaraan Negara;
- (3) Asas Kepentingan Umum;
- (4) Asas Keterbukaan;
- (5) Asas Proporsionalitas;
- (6) Asas Profesionalitas; dan;
- (7) Asas Akuntabilitas;

18. Bahwa lebih lanjut dalam penjelasan pasal 3 UU No. 28 Tahun 1999 telah dijelaskan tentang pengertian dari asas-asas tersebut yaitu :

Yang dimaksud dengan "Asas Kepastian Hukum" adalah asas dalam negara Hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara;

Yang dimaksud dengan "Asas Proporsionalitas" adalah asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban Penyelenggara Negara;

Yang dimaksud dengan "Asas Profesionalitas" adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 16 Putusan Perkara No.30 / G / 2017 / PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang dimaksud dengan "Asas Akuntabilitas" adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggara Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

19. Bahwa oleh karena itu, KeputusanTergugat dalam menerbitkan objek sengketa Tata Usaha Negara, telah nyata-nyata tidak sejalan atau setidaknya tidaknya bertentangan dengan ketentuan pasal 3 UU Nomor 28 tahun 1999, dan secara khusus bertentangan dengan asas profesionalitas, asas akuntabilitas, asas proposionalitas dan asas kepastian hukum;
20. Bahwa penerbitan objek sengketa Tata Usaha Negara telah nyata-nyata pula bertentangan dengan ketentuan pasal 144 Undang Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, yang menyatakan "Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum diluar fungsinya "serta bertentangan dengan ketentuan pasal 31 Peraturan PemerintahNo.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
21. Bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa Tata Usaha Negara bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka objek sengketa Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 119, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 128 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 129 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126, haruslah dinyatakan batal atau setidaknya dinyatakan tidak sah;

22. Bahwa berdasarkan uraian diatas Tergugat selaku Penjabat Tata Usaha yang telah membuat Keputusan Tata Usaha Negara dengan menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 119, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 128 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 129 yang merupakan pemisahan/pemecahan dari SHGB No.127, merupakan penggabungan dari SHGB No.120 dan SHGB No.121 menjadi SHGB No.125 yang kemudian dilakukan penggabungan dengan SHGB No.122 dan SHGB No.126 atas bidang tanah Kompleks Perumahan Masdulhak Garden Medan yang dahulunya adalah Fasilitas Umum Kompleks Perumahan yang bertentangan dengan ketentuan pasal 144 Undang Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, yang menyatakan "Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum diluar fungsinya "dan bertentangan dengan ketentuan pasal 31 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta bertentangan dengan Asas-asas umum Pemerintahan yang Baik, yaitu asas profesionalitas, asas akuntabilitas, asas proposionalitas dan asas kepastian hukum, sehingga dengan demikian Penggugat memohon agar kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat dapat menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 119, 128, 129 batal atau tidak sah;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan memutuskan perkara a quo dengan Putusan sebagai berikut:

Halaman 18 Putusan Perkara No.30 / G / 2017 / PTUN-MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah:
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 119/Kelurahan Anggrung, yang diterbitkan pada tanggal 31 Desember 2004 dengan Surat Ukur Nomor 06/Anggrung/2004 tanggal 30 November 2004 dengan luas 281 M² yang tercatat atas nama PT Jatiagung Sejahtera;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 128/Kelurahan Anggrung, yang diterbitkan pada tanggal 02 Februari 2006 dengan Surat Ukur Nomor 11/Anggrung/2005 tanggal 26 Desember 2005 dengan luas 302 M² yang tercatat atas nama SUJARNI (semula atas nama PT JATIAGUNG SEJAHTERA);
 - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan 129/Kelurahan Anggrung, yang diterbitkan pada tanggal 02 Februari 2006 dengan Surat Ukur Nomor 12/Anggrung/2005 tanggal 26 Desember 2005 dengan luas 9 M² yang tercatat atas nama PT JATIAGUNG SEJAHTERA;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut :
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 119/Kelurahan Anggrung, yang diterbitkan pada tanggal 31 Desember 2004 dengan Surat Ukur Nomor 06/Anggrung/2004 tanggal 30 November 2004 dengan luas 281 M² yang tercatat atas nama PT Jatiagung Sejahtera;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 128/Kelurahan Anggrung, yang diterbitkan pada tanggal 02 Februari 2006 dengan Surat Ukur Nomor 11/Anggrung/2005 tanggal 26 Desember 2005 dengan luas 302 M² yang tercatat atas nama SUJARNI (semula atas nama PT JATIAGUNG SEJAHTERA);
 - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan 129/Kelurahan Anggrung, yang diterbitkan pada tanggal 02 Februari 2006 dengan Surat Ukur Nomor

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12/Anggrung/2005 tanggal 26 Desember 2005 dengan luas 9 M² yang

tercatat atas nama PT JATIAGUNG SEJAHTERA;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan **Jawaban** secara tertulis tertanggal **18 Mei 2017**, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut ;

I. DALAM EKSEPSI

1. Tentang Kewenangan Absolute

Bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat halaman 3 point 3 yang antara lain menyatakan bahwa Para Penggugat merupakan warga penghuni Komplek Perumahan Masdulhak Garden Medan yang merasa sangat dirugikan atas diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 119 / Anggrung, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 128 / Anggrung dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 129 / Anggrung yang merupakan objek gugatan a quo.

Sehingga dengan demikian, sudah sangat pantas dalil gugatan yang disampaikan oleh Para Penggugat tersebut menyangkut kepemilikan kewenangan objek gugatan a quo sehingga dalam memeriksa perkara aquo berada pada Peradilan Umum dikarenakan hal tersebut menyangkut tentang hak-hak keperdataan Para Penggugat yang harus dibuktikan keabsahannya secara materil atas kepemilikan kewenangan tanah a quo dimana lembaga yang mempunyai kompetensi dalam memeriksa dan memutus perkara dimaksud adalah Pengadilan Negeri (Perdata), dan bukan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dengan tegas menyatakan bahwa : “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara.....” sehingga Para Penggugat harus terlebih dahulu

Halaman 20 Putusan Perkara No.30 / G / 2017 / PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan secara materil keabsahan klaim kepemilikan kewenangan tanah a quo di Peradilan Negeri (Perdata) dengan demikian gugatan Para Penggugat telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 47, Pasal 53, Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka beralasan hukum mohon kiranya Majelis Hakim aquo menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, karena secara absolut kewenangannya berada pada Peradilan Umum ;

a. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1986 dijelaskan bahwa 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. Oleh karena dalam hal ini Tergugat ada mengajukan eksepsi tentang kewenangan absolut, dengan demikian sudah menjadi kewajiban Hakim untuk terlebih dahulu memeriksa, memutus dan menyelesaikan apakah sengketa aquo menjadi kewenangannya, dengan kata lain Majelis Hakim harus mengambil keputusan terlebih dahulu tentang kewenangan absolut yang diajukan Tergugat ;

2. Tentang Gugatan Para Penggugat Daluarsa (Jangka Waktu Terlampaui)

Lon Fuller dalam bukunya the Morality of Law mengajukan delapan asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum tersebut akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum ;

Pendapat Lon Fuller di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum dijalankan ;

Halaman 21 Putusan Perkara No.30 / G / 2017 / PTUN-MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Sehingga hal tersebut senada dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan yang sangat perlu pula dirasakan kepastian hukumnya sehingga menjamin hak-hak orang lain dalam pendaftaran tanah ;

Sesuai dengan pernyataan diatas kami menghunjuk Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 yang isinya menyatakan bahwa: “Gugatan dapat diajukan hanya dalam waktu 90 hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara “.

Yang perlu diketahui oleh Para Penggugat bahwa objek gugatan a quo diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan pada tahun 2004 dan 2006 yang lalu, sehingga sudah seharusnya Para Penggugat sebagai warga negara yang baik turut menghormati kepastian hukum yang ada ;

Adapun gugatan dari Para Penggugat didaftarkan pada tanggal 21 Februari 2017 dan perbaikan formal tanggal 20 April 2017 sehingga tidak berdasarkan hukum yang kuat. Untuk itu beralasan menurut hukum kiranya Majelis Hakim menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*NietOntvankelijkverklaard*)

3. Tentang Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas / kualitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo

Bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya pada halaman 3 point 3 menyatakan bahwa Para Penggugat adalah warga penghuni dari Komplek Perumahan Masdulhak Graden Medan. Bahwa kapasitas dalam gugatan ini belum dapat dikategorikan dapat mewakili komunitas para penghuni kompleks perumahan Masdulhak Garden Medan a quo oleh karenanya maksud gugatan Penggugat

Halaman 22 Putusan Perkara No.30 / G / 2017 / PTUN-MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang fasilitas umum dan fasilitas social menjadi kabur, secara kapasitas dan kualitas tidaklah tepat dengan demikian Para Penggugat belum mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo, karena menggugat tanpa alasan dan dasar hukum kepemilikan yang jelas dan sarat dengan REKAYASA sehingga sangat BERTENTANGAN DENGAN KETENTUAN Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 dengan demikian Para Penggugat bukanlah sebagai pihak yang mempunyai kapasitas dan kualitas secara hukum mengajukan gugatan, oleh karenanya beralasan hukum mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan untuk menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

Bahwa untuk lebih menguatkan dalil tersebut diatas Tergugat menghunjuk Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973, yang amar pertimbangan hukumnya berbunyi antara lain :

“Gugatan dari seorang yang tidak berhak memajukan gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ”

II. TENTANG POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala yang dikemukakan didalam eksepsi diatas secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat terkecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat dibawah ini ;
3. Bahwa benar Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 119/Anggrung atas nama Perseroan Terbatas Jatiagung Sejahtera yang berasal dari pemecahan Hak Guna Bangunan No. 116 (Pemisahan diatas namanya sendiri), diterbitkan tanggal 31 Desember 2004, dengan Surat Ukur No. 06/Anggrung/2004 tanggal 30 November 2004, seluas 281 M²;
4. Bahwa benar Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 128/Anggrung semula atas nama Perseroan Terbatas Jatiagung Sejahtera



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berasal dari pemecahan Hak Guna Bangunan No. 127 (Pemisahan diatas namanya sendiri), diterbitkan tanggal 2 Februari 2006, dengan Surat Ukur No. 11/Anggrung/2005 tanggal 26 Desember 2005, seluas 281 M², yang kemudian beralih kepada SUJARNI berdasarkan akta jual beli Nomor 34/2006 tanggal 24/03/2006 yang dibuat oleh Henry Tjong, SH selaku PPAT;

5. Bahwa benar Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 129/Anggrung atas nama Perseroan Terbatas Jatiagung Sejahtera yang berasal dari pemecahan Hak Guna Bangunan No. 127 (Pemisahan diatas namanya sendiri), diterbitkan tanggal 2 Februari 2006, dengan Surat Ukur No. 12/Anggrung/2005 tanggal 26 Desember 2005, seluas 9 M²;
6. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 106/Anggrung sudah tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai Hak atas bidang tanah hasil pemecahan sempurna yaitu :
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 121/Anggrung,sesuai dengan Surat Ukur No. 09/Anggrung/2004 tanggal 30-11-2004, seluas 210 m2 ;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 122 Kelurahan Anggrung,sesuai dengan Surat Ukur No. 10/Anggrung/2004 tanggal 30-11-2004, seluas 75 m2 ;
7. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 116/Anggrung sudah tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai Hak atas bidang tanah hasil pemecahan sempurna yaitu :
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 119/Anggrungsesuai dengan Surat Ukur No. 06/Anggrung/2004 tanggal 30-11-2004, seluas 281 m2 ;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 120/Anggrung sesuai dengan Surat Ukur No. 07/Anggrung/2004 tanggal 30-11-2004, seluas 21 m2;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 123/Anggrung, sesuai dengan Surat Ukur No. 08/Anggrung/2004 tanggal 30-11-2004, seluas 4 m2 ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 121/Anggrung tidak berlaku lagi haknya karena sudah dibukukan sebagai hak atas bidang tanah hasil penggabungan dengan tanah yaitu :
 - Hak Guna Bangunan No. 120/Anggrung sesuai dengan Surat Ukur No. 09/Anggrung/2004 tanggal 30-11-2004, seluas 210 m2;
 - Kemudian terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 125/Anggrung;
9. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 122/Anggrung tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang tanah hasil penggabungan dengan tanah yaitu :
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 125/Kelurahan Anggrung ;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 126/Anggrung, sesuai dengan Surat Ukur No. 02/Anggrung/2005 tanggal 01-03-2005, seluas 5 m2 ;
 - Kemudian terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 127/Anggrung;
10. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 123/Anggrung tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang tanah hasil penggabungan dengan tanah yaitu :
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 124/Kelurahan Anggrung ;
 - Kemudian terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 126/Anggrung;
11. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 127 tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu Hak Guna Bangunan No. 128 s/d 129 / Anggrung;
12. Dari uraian-uraian tersebut diatas jelaslah penerbitan Sertipikat a quo telah memenuhi ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku (Vide Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), oleh karena itu tidak ada alasan

Halaman 25 Putusan Perkara No.30 / G / 2017 / PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagi Para Penggugat untuk menyatakan Sertipikat a quo batal atau tidak sah;

13. Bahwa untuk menjaga putusan ini tidak hampa adanya mohon kiranya Majelis Hakim a quo memanggil pemegang Sertipikat objek sengketa, supaya pemegang Sertipikat a quo mempunyai kesempatan untuk mempertahankan haknya, sesuai dengan Pasal 83 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 ;

Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas terbukti penerbitan terhadap sertipikat a quo telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 14, Pasal 23 Ayat a Point 1, Pasal 24 Ayat 1, Pasal 25 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Para Penggugat, sehingga proses penerbitan Sertipikat a quo tidak ada merugikan kepentingan Para Penggugat dan telah sesuai dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, maka tidak ada alasan Para Penggugat untuk menyatakan sertipikat tersebut batal atau tidak sah, akan tetapi demi hukum justru harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh karena itu harus dipertahankan sebagai tanda bukti hak atas tanah;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 119, 128, 129 /Kelurahan Anggrung.

3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi 1 dan 2 telah mengajukan **Jawaban** secara tertulis tertanggal **30 Mei 2017**, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut ;

I. DALAM EKSEPSI

A. TENTANG EKSEPSI ABSOLUT

1. Gugatan Para Penggugat tentang sengketa dibidang perumahan diselesaikan melalui Pengadilan yang berada dilingkungan Peradilan Umum (ic. Pengadilan Negeri Medan).

1. Bahwa Para Penggugat mengakui dalam gugatannya pada angka (2) halaman 3 tentang kepentingan Para Penggugat yang dirugikan, mendalilkan sebagai warga Penghuni dan Pemilik dari Komplek Perumahan Masdulhak Garden Medan, sedangkan faktanya Para Penggugat adalah penghuni dan pemilik dari rumah-rumah yang ada didalam komplek Perumahan Masdulhak Garden Medan yang dibangun oleh Tergugat II Intervensi (ic. PT. Jatiagung Sejahtera) ;

2. Bahwa Penggugat (ic. Leonita Christi) pemilik dan penghuni 2 (dua) pintu bangunan rumah Nomor : 40 dan 41 didalam komplek Perumahan Masdulhak Garden Medan yang dibangun oleh Tergugat II Intervensi (ic. PT. Jatiagung Sejahtera) sejak tanggal 30 September 2005 dan tanggal 16 Maret 2006 dan Penggugat (ic. Sudianto Ely) pemilik dan penghuni 1 (satu) pintu bangunan rumah Nomor : 20 sejak tanggal 28 September 2005 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Para Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya huruf (c) dan (d) halaman 4 sebagai pihak yang dirugikan dengan dasar ketentuan Pasal 42 Ayat (2) Jo. Pasal 144 UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang pada pokoknya tentang perjanjian jual beli rumah yang tidak memenuhi syarat ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum serta badan hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana dan utilitas umum diluar fungsinya ;
4. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut merasa dirugikan karena Tergugat II Intervensi telah mengalihfungsikan prasarana, sarana dan utilitas umum diluar fungsinya kepada Tergugat III Intervensi dan Tergugat telah menerbitkan sertipikat hak atas tanah (objek sengketa) diatas prasarana, sarana dan utilitas umum dalam Komplek Perumahan Masdulhak Garden Medan yang dibangun oleh Tergugat II Intervensi ;
5. Bahwa menurut ketentuan UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman pada Bab XIV Tentang Penyelesaian Sengketa diatur sebagai berikut:
 - 5.1. Pasal 147 diatur bahwa penyelesaian sengketa dibidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat ;
 - 5.2. Pasal 148 ayat (1) diatur bahwa dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, Pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada dilingkungan Peradilan Umum atau diluar Pengadilan berdasarkan pilihan sukarela Para Pihak yang bersengketa melalui alternative penyelesaian sengketa ;

Halaman 28 Putusan Perkara No.30 / G / 2017 / PTUN-MDN

Disclaimer

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



- 5.3. Pasal 148 ayat (2) diatur Penyelesaian sengketa diluar Pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui Arbitrase, Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi dan atau Penilaian Ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ;
- 5.4. Pasal 148 ayat (3) diatur Penyelesaian sengketa diluar Pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana ;
6. Bahwa Para Penggugat atas sengketa Perumahan tersebut telah melakukan upaya hukum secara pidana dengan membuat laporan polisi di Polda Sumatera Utara sebagaimana dalil Para Penggugat pada angka (1) halaman 5 dalam dalil tentang Tenggang Waktu, sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 148 ayat (3) UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, akan tetapi sampai dengan Gugatan sengketa tata usaha negara ini dimajukan oleh Para Penggugat tidak ada putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana laporan Para Penggugat ;
7. Bahwa Para Penggugat sebaliknya mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan dasar Pasal 42 Ayat (2) Jo. Pasal 144 UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang pada pokoknya tentang perjanjian jual beli rumah yang tidak memenuhi syarat ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum serta badan hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana dan utilitas umum diluar fungsinya dan menurut ketentuan Absolut Pasal 148 ayat (1) UU No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, penyelesaian sengketa dibidang perumahan pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui Pengadilan yang berada dilingkungan Peradilan Umum (ic. Pengadilan Negeri Medan);

8. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim dalam perkara aquo memiliki alasan hukum yang cukup untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat menjadi kewenangan dari Peradilan Umum untuk memeriksa dan mengadilinya dan bukan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, sehingga Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (N.O) ;

B. TENTANG EKSEPSI RELATIF

1. Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi ketentuan formal pengajuan Gugatan Tata Usaha Negara, seharusnya dicabut dari register perkara No. 30/G/2017/PTUN.Mdn.

1. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan tertanggal 20 Februari 2017 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 21 Februari 2017 dengan register perkara Nomor 30/G/2017/PTUN.Mdn ;

2. Bahwa Gugatan Para Penggugat tersebut pada pokoknya berisikan tentang objek perkara dan permohonan sebagai berikut :

2.1. Dalam Penundaan

- Mengabulkan Permohonan Penundaan yang diajukan Penggugat;
- Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 119, 120, 121, 122 agar ditunda pelaksanaannya hingga adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau adanya keputusan lain yang mencabutnya ;

Halaman 30 Putusan Perkara No.30 / G / 2017 / PTUN-MDN



2.2. Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 119, 120, 121, 122 / Kampung Anggrung Kota Medan ;
- Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 119, 120, 121, 122 / Kampung Anggrung Kota Medan ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

3. Bahwa akan tetapi dalam Gugatan yang diterima oleh Tergugat II dan III Intervensi tidak ada lagi dalil tentang permohonan penundaan dan berbeda objek sengketa yakni :

3.1. Gugatan yang didaftar tanggal 21 Februari 2017, terdapat dalil tentang penundaan pelaksanaan objek sengketa dengan objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 119, 120, 121, 122 / Kampung Anggrung Kota Medan(4 objek sengketa) ;

3.2. Gugatan yang diterima oleh Tergugat II dan III Intervensi pada tanggal 18 Mei 2017, tidak terdapat dalil tentang penundaan objek sengketa dan objek sengketa berbedayakni 3 objek sengketa (SHGB No. 119, 128 dan 129) ;

4. Bahwa Para Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya pada angka (3) dan (4) halaman 5 dan 6 Tentang Tenggang Waktu menyatakan :“Bahwa ternyata SHGB Nomor : 119/120/201/122 telah timbul pemecahan dan penggabungan, yaitu SHGB No. 119 tidak terjadi perubahan akan tetapi SHGB No. 120 dan 121 telah digabungkan menjadi SHGB No. 125 dan SHGB No. 122, 125 dan 126 digabung menjadi SHGB No. 127 yang kemudian dipecah menjadi SHGB No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

128 dan 129 dan pemecahan serta penggabungan tersebut diketahui melalui perwakilan kantor pertanahan Kota Medan pada tanggal 14 April 2017 pada saat pemeriksaan persiapan perkara aquo di PTUN Medan ”

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur bahwa:

(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.

(2) 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.

6. Bahwa ketentuan Pasal 56 UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diatur secara formal yakni :

(1) Gugatan harus memuat :

- a. nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan Penggugat, atau kuasanya;
- b. nama, jabatan, dan tempat kedudukan Tergugat;



c. dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan.

(2) Apabila gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang kuasa Penggugat, maka gugatan harus disertai surat kuasa yang sah.

(3) Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan oleh Penggugat.

7. Bahwa posita dan petitum Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tanggal 21 Februari 2017 dengan adanya penundaan atas objek sengketa dengan objek sengketa yakni SHGB No. 119, 120, 121 dan 122 dan selanjutnya baru mengetahui adanya pemecahan dan penggabungan objek sengketa SHB No. 120, 121 dan 122 menjadi objek sengketa SHGB No. 128 dan 129 pada tanggal 14 April 2017 yang didalilkan Para Penggugat merugikannya, maka seharusnya secara hukum Para Penggugat mencabut Gugatannya dalam register perkara No. 30/G/2017/PTUN.Mdn dan membuat serta mendaftarkan Gugatan baru dengan objek sengketa SHGB No. 119, 128 dan 129 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan nomor register perkara yang berbeda, karena kewenangan Hakim dalam pemeriksaan persiapan menurut ketentuan Pasal 63 UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara untuk melengkapi Gugatan yang kurang jelas (dengan 4 objek sengketa SHGB No. 119, 120, 121, 122), bukan kewenangan untuk merubah substansi objek sengketa (mengganti posita dan petitum objek sengketa) (dengan objek sengketa SHGB No. 119, 128 dan 129);

8. Bahwa disamping itu tidak mengandung logika hukum Para Penggugat yang baru mengetahui tentang objek sengketa pada tanggal 14 April 2017, akan tetapi gugatannya telah diajukan terlebih dahulu tanggal 21 Februari 2017 sebelum Para Penggugat mengetahui objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa, atau dengan kata lain sebelum Para Penggugat mengetahui merasakepentingannya dirugikan (ic. 53 UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara) sudah mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara ;

9. Bahwa Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim dalam perkara aquo memiliki alasan hukum yang cukup untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (N.O)

2. Para Penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan Gugatan dalam perkara aquo, karena tidak ada dirugikan.

1. Bahwa Para Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya huruf (c) dan (d) halaman 4 sebagai pihak yang dirugikan dengan dasar ketentuan Pasal 42 Ayat (2) Jo. Pasal 144 UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang pada pokoknya tentang perjanjian jual beli rumah yang tidak memenuhi syarat ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum serta badan hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana dan utilitas umum diluar fungsinya ;
2. Bahwa Para Penggugat mendalilkan pada angka (3), (4), (5) dan (6) halaman 9 dan 10 dalam Gugatannya tentang dasar dan alasan Gugatan mengakui yakni :

“Bahwa Penggugat mengetahui pada saat membeli perumahan dikomplek Masdulhak Garden Medan ada ditawarkan fasilitas umum bagi penghuni yang akan menempati kompleks tersebut, berupa taman, jalan, taman bermain, kolam renang, jalur evakuasi jika terjadinya kebakaran dan beberapa fasilitas lainnya yang menjadi bagian dari kompleks perumahan” ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Bahwa Para Penggugat pada saat membeli rumah dikomplek perumahan tersebut, pengembang/developer (ic. PT. Jatiagung Sejahtera) memberikan Site Plant Komplek Perumahan Masdulhak, dimana setiap sudut terdapat taman yang diperuntukkan sebagai fasilitas umum bagi warga penghuni komplek Perumahan Masdulhak termasuk Penggugat”

“Bahwa pada awalnya pihak Pengembang/Developer (ic. PT. Jatiagung Sejahtera), pada saat perencanaan sampai dilakukannya penjualan kepada pemilik perumahan menyediakan sebagian dari komplek Masdulhak Garden sebagai fasilitas umum yang diperuntukkan bagi warga penghuni komplek Masdulhak Garden berdasarkan master plant yang ditawarkan kepada Pembeli Perumahan di komplek tersebut”

“Bahwa fasilitas umum yang diperuntukkan bagi pemilik perumahan dikomplek Masdulhak Garden Medan, tidak dapat diberikan/diterbitkannya hak dalam bentuk apapun sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 Jo. Permendagri No. 9 tahun 2009 karena pemanfaatannya dipergunakan oleh kepentingan umum”

3. Bahwa demikian juga Para Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya pada angka (15) halaman 12 yang pada pokoknya menyatakan penerbitan objek sengketa bertentangan dengan Pasal 30 dan 31 PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;
4. Bahwa keliru dalil-dalil Para Penggugat diatas dalam Gugatannya yang mendalilkan dengan kata “fasilitas Umum” untuk taman dan sesuai dengan pemeriksaan lapangan pada tanggal 22 Mei 2017 yang dilakukan oleh Majelis Hakim dan Para Pihak yang berperkara diketahui bahwa objek sengketa SHGB No. 119 adalah taman yang terletak di belakang rumah milik dari Tergugat III Intervensi (ic. Sujarni), SHGB No. 128 adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan rumah tempat tinggal No. 48 dan pemilik rumah No. 45, 46 dan 47 yang didirikan dan dibangun oleh Tergugat II Intervensi (ic. PT. Jati Agung Sejahtera) kemudian dialihkan bangunan rumah SHGB No. 128 dengan jual beli kepada Tergugat III Intervensi (ic. Sujarni) pada tanggal 24 Maret 2006, sedangkan SHGB No. 129 adalah taman yang berada didepan rumah milik Tergugat III Intervensi (ic. Sujarni) ;

5. Bahwa dengan menggunakan kata fasilitas umum terhadap taman yang berada didalam Komplek Perumahan Masdulhak Garden Medan termasuk fasilitas lainnya seolah-olah seluruh fasilitas tersebut dapat dipergunakan juga oleh masyarakat yang tidak atau bukan pemilik dari rumah-rumah yang ada didalam komplek, sebab pada kenyataannya seluruh fasilitas-fasilitas tersebut hanya dapat dipergunakan dan diperuntukkan oleh penghuni dan pemilik komplek perumahan Masdulhak Garden Medan ;
6. Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman tidak disebutkan adanya tentang fasilitas umum, akan tetapi Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka (2) Jo. Pasal 1 angka (23) yakni :
 - 6.1. Pasal 1 angka (2) : Yang dimaksud Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana,sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni ;
 - 6.2. Pasal 1 angka (23) : Yang dimaksud Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian ;
7. Bahwa Para Penggugat sendiri juga mengakui dalam dalil Gugatannya pada huruf (d) halaman 4 tentang "Utilitas Umum" yakni dengan dalil sebagai berikut:

"Bahwa ketentuan Pasal 144 UU No. 1 Tahun 2001 tentang Perumahan dan Pemukiman, menyatakan : Badan Hukum yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana dan utilitas umum diluar fungsinya”

8. Bahwa oleh karena sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka (23) UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang dimaksud dengan utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian maka Tergugat II Intervensi selaku Pihak yang mendirikan dan membangun kompleks perumahan Masdulhak Garden Medan telah membangun kelengkapan penunjang yang ada di kompleks perumahan tersebut dan merupakan bentuk pelayanan lingkungan terhadap pemilik dan penghuni kompleks Perumahan Masdulhak Garden Medan, bukan untuk masyarakat umum diluar kompleks perumahan Masdulhak Garden Medan, sehingga Utilitas yang ada didalam kompleks perumahan Masdulhak Garden Medan merupakan Utilitas Perumahan Masdulhak Garden Medan;
9. Bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri RI Nomor : 9 Tahun 1999 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah yang didalilkan Para Penggugat pada angka (6) halaman 10 Gugatannya, Fakta Hukum Taman bukan merupakan utilitas dari suatu perumahan akan tetapi termasuk dalam sarana dari suatu perumahan dan Tergugat II Intervensi telah memenuhi semua baik prasarana, sarana maupun Utilitas dari kompleks perumahan Masdulhak Garden Medan sebelum Para Penggugat membeli dan menjadi penghuni rumah di Komplek Perumahan Masdulhak Garden Medan;
10. Bahwa sebelum Penggugat (ic. Leonita Christi) membeli bangunan rumah No. 40 dan 41 pada tanggal 30 September 2005 dan tanggal 16 Maret 2006 serta Penggugat (ic. Sudianto Ely) membeli bangunan rumah No. 20

Halaman 37 Putusan Perkara No.30 / G / 2017 / PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 28 September 2005 di kompleks Perumahan Masdulhak Garden Medan, Tergugat II Intervensi telah menyediakan prasarana, sarana dan Utilitas Perumahan Masdulhak Garden Medan dan khusus untuk sarana taman bagi Penggugat ic. Leonita Christi baik di belakang maupun didepan rumahnya terdapat taman dan tempat bermain dan joglo dan demikian juga didepan rumah Penggugat Sudioanto Ely dan juga sarana kolam renang, Club House, parkir, prasarana jalan dan pembuangan sampah, pembuangan air hujan serta utility air bersih, listrik, telepon, genset bersama, penerangan jalan, yang keseluruhannya diperuntukkan kepada pemilik dan penghuni, termasuk kepada Tergugat III Intervensi (ic. Sujarni) baik dibelakang maupun didepan rumahnya terdapat taman (ic. Objek sengketa SHGB No. 119 dan 129) ;

11. Bahwa tidak ada bangunan rumah dan atau terjadi peralihan hak diatas SHGB No. 119 dan 129, sedangkan SHGB No. 128 merupakan bangunan rumah tempat tinggal No. 48 yang kemudian dialihkan dengan jual beli pada tanggal 24 Maret 2006 dan disamping itu Para Penggugat adalah Pembeli bangunan rumah No. 40, 41 dan 20 dan tidak mewakili kepentingan seluruh warga, pemilik rumah di Komplek Perumahan Masdulhak Garden Medan ;
12. Bahwa dengan demikian tidak ada hak Para Penggugat guna memajukan gugatan dalam sengketa perkara aquo terhadap objek sengketa SHGB No. 119, 128 dan 129 / Kampung Anggrung Medan dan oleh karena itu berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas maka Majelis Hakim memiliki alasan hukum yang cukup untuk menyatakan Para Penggugat tidak memenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 53 UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena masing-masing pemilik perumahan dapat menggunakan taman yang merupakan sarana taman termasuk yang ada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di objek sengketa SHGB No. 119 dan Para Penggugat tidak dirugikan, sehingga patut kiranya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (N.O)

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang didalilkan dalam Eksepsi juga merupakan satu kesatuan dengan dalil dalam pokok perkara sehingga tidak perlu diulang kembali dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat II dan III Intervensi menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitum gugatan, kecuali yang diakui secara sah dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa Penggugat (ic. Leonita Christi) pada awalnya adalah dipercaya oleh Tergugat II Intervensi sebagai orang yang mengelola Komplek Perumahan Masdulhak Garden Medan, akan tetapi terhitung sejak tanggal 15 September 2016 Penggugat Leonita Christi diganti oleh Tergugat II Intervensi sesuai dengan surat tertanggal 14 September 2016, sebagaimana juga pengakuan Penggugat Leonita Christi dalam Gugatannya pada angka (7) halaman 10 dan atas Penggantian tersebut Penggugat membuat laporan kepolisian di Polda Sumatera Utara ;
4. Bahwa tidak benar dalil Gugatan Para Penggugat dirugikan atas adanya objek sengketa SHGB No. 119, 128 dan 129 / Kampung Anggrung Medan, yang diterbitkan oleh Tergugat Karena proses penerbitan dan atau pemisahan atau penggabungan yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan proses dan prosedur hukum yang berlaku, apalagi keseluruhan objek sengketa berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Induk No. 64 /Anggrung, seluas 16.340 M² tanggal 13 Mei 2003 yang diterbitkan Tergugat atas nama Tergugat II Intervensi (ic. PT. Jati Agung Sejahtera), sehingga sangat keliru dalil Para Penggugat pada angka (4),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (5), (6) dan (7) halaman (7) dan (8) yang menyatakan berasal dari Hak Guna Usaha No. 46 / Anggrung Medan tanggal 24 Januari 2017;
5. Bahwa tidak benar dalil Gugatan Para Penggugat dalam Gugatannya pada halaman 3 yang mengakui sebagai warga penghuni dan pemilik dari kompleks perumahan Masdulhak Garden Medan, apalagi mewakili hak dan kepentingan seluruh pemilik rumah-rumah yang ada di kompleks Perumahan Masdulhak Garden Medan ;
 6. Bahwa Para Penggugat adalah membeli rumah No. 40, 41 dan No. 20 yang ada didalam Komplek Perumahan Masdulhak Garden Medan yakni masing-masing sejak tanggal 30 September 2005, tanggal 16 Maret 2006 dan tanggal 28 September 2005, dengan prasarana, sarana dan utilitas perumahan komplek Masdulhak Garden Medan yang digunakan dan diperuntukkan bagi pemilik dan atau penghuni rumah yang ada didalam komplek dan bukan bagi masyarakat diluar komplek perumahan Masdulhak Garden Medan ;
 7. Bahwa Para Penggugat pada saat membeli rumah No. 40, 41 dan No. 20 yang ada didalam Komplek Masdulhak Garden Medan telah memenuhi ketentuan proses dan prosedur peralihan hak atas Hak Guna Bangunan rumah yang dibeli oleh Para Penggugat dari Tergugat II Intervensi baik yang diatur dalam ketentuan peraturan pertanahan maupun ketentuan tentang perumahan sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 42 ayat (2) UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman termasuk tersedianya prasarana, sarana dan utilitas ;
 8. Bahwa tidak benar dalil Gugatan Para Penggugat yang menyatakan objek sengketa diterbitkan melanggar ketentuan aturan hukum yang berlaku dengan dalil sebagai berikut :

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8.1 Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat yang menyatakan objek sengketa diterbitkan diatas Utilitas Umum dan atau mengalihfungsikan prasarana, sarana dan Utilitas Umum diluar fungsinya sebagaimana yang dimaksud dan diatur dalam Pasal 144 UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang didalilkan Para Penggugat dalam Gugatannya;
- 8.2 Bahwa objek sengketa SHGB No. 119, 128 dan 129 seluruhnya berasal dari SHGB No. 64/Anggrung, tanggal 13 Mei 2003, sehingga seluruh data fisik maupun data yuridis berasal dari SHGB induk tersebut (SHGB No. 64/Anggrung) pada tahun 2003 sedangkan Para Tergugat baru sebagai pemilik rumah-rumah di kompleks perumahan Masdulhak Garden Medan pada tahun 2005 dan 2006 ;
- 8.3 Bahwa objek sengketa SHGB No. 119 sebagaimana pengakuan Para Penggugat dalam Gugatannya pada angka (3) halaman 5 tidak terjadi perubahan dan pada waktu dilakukan pemeriksaan lapangan tanggal 22 Mei 2017 objek sengketa SHGB No. 119 diatasnya terdapat taman yang merupakan sarana bagi pemilik dan atau penghuni kompleks perumahan Masdulhak Garden Medan, sehingga tidak ada perubahan peruntukan dan atau pengalihanfungsi sarana diatas objek sengketa SHGB No. 119/Anggrung Medan ;
- 8.4 Bahwa keliru dalil Gugatan Para Penggugat yang menyatakan taman sebagai fasilitas umum dalam kompleks perumahan Masdulhak Garden Medan sebab sesuai ketentuan UU No. 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman tidak dikenal adanya sebutan fasilitas umum, sebab yang diatur dalam UU tersebut adalah Utilitas Umum yang merupakan kelengkapan



penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian dan oleh karena Tergugat II Intervensi sebagai pengembang yang membangun perumahan Masdulhak Garden Medan maka segala kelengkapan penunjang didalam lingkungan perumahan Masdulhak Garden Medan merupakan utiliti dari perumahan Masdulhak Garden Medan;

8.5 Bahwa akan tetapi taman bukan merupakan utiliti dari suatu hunian perumahan akan tetapi merupakan sarana sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri R.I No. 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah yang dijadikan dalil oleh Para Penggugat didalam Gugatannya ;

8.6 Bahwa Para Penggugat tidak dirugikan dengan adanya SHGB No. 119 karena diatasnya terdapat sarana taman yang dapat dipergunakan oleh seluruh pemilik dan atau penghuni perumahan Masdulhak Garden Medan termasuk Para Penggugat dan tidak terjadi diatasnya pengalihan dan perubahan fungsi sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat didalam Gugatannya;

8.7 Bahwa objek sengketa SHGB No. 128 merupakan bangunan rumah tempat tinggal No. 48 kemudian dialihkan oleh Tergugat II Intervensi kepada Tergugat III Intervensi tanggal 24 Maret 2006 sehingga tanah objek sengketa No. 128 diatasnya diperuntukkan sebagai rumah tempat tinggal dan bukan bagian atau tidak termasuk ke dalam kriteria prasarana, sarana ataupun utilitas sesuai dengan ketentuan UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan Peraturan Menteri Dalam Negeri R.I No. 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, sarana dan Utilitas Perumahan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permukiman di Daerah, sehingga tidak ada alasan hukum bagi Para Penggugat merasa dirugikan karena terbitnya objek sengketa SHGB No. 128 yang semula atas nama Tergugat II Intervensi dan berasal dari pemecahan SHGB No. 127 atas Tergugat II Intervensi, demikian juga tidak memiliki dasar hukum adanya keberatan dan kerugian yang diderita oleh Para Penggugat objek sengketa SHGB No. 128 dialihkan dengan jual beli oleh Tergugat II Intervensi kepada Tergugat III Intervensi;

8.8 Bahwa objek sengketa SHGB No. 129 yang diterbitkan oleh Tergugat atas nama Tergugat II Intervensi yang merupakan dan berasal dari pecahan SHGB No. 127 atas nama Tergugat II Intervensi dan diatasnya adalah taman yang letaknya berada didepan rumah Tergugat III Intervensi, sebagaimana hasil pemeriksaan lapangan yang dilakukan oleh Majelis Hakim yang dihadiri oleh Para Pihak dalam perkara aquo pada tanggal 22 Mei 2017 ;

8.9 Bahwa tidak ada pengalihan fungsi dan atau pendirian bangunan diatas objek sengketa SHGB No. 129 yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi dan atau Tergugat III Intervensi, dengan demikian tidak ada alasan hukum bahwa Para Penggugat merasa dirugikan atas adanya objek sengketa SHGB No. 129 apalagi letaknya jauh dari rumah milik dari Para Penggugat;

8.10. Bahwa tidak benar dalil Gugatan Para Penggugat yang menyatakan dalam Gugatannya bahwa SHGB No. 119, 128 dikeluarkan oleh Tergugat pada tanggal 24 Januari 2017 sebab sebagaimana jawaban dari Tergugat tanggal 18 Mei 2017 bahwa objek sengketa SHGB No. 119 yang berasal dari pemecahan Hak Guna Bangunan No. 116 diterbitkan pada tanggal 31 Desember



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2004, SHGB No. 128 dan 129 yang merupakan pemecahan dari SHGB No. 127 dan diterbitkan masing-masing tanggal 2 Februari 2006;

8.11. Bahwa tidak benar dalil Gugatan Para Penggugat yang mendalilkan berdasarkan Pasal 30 dan 31 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah karena ketentuan tersebut berlaku bagi tanah yang belum diterbitkan sertifikat kemudian diproses permohonan sertifikatnya selanjutnya oleh Tergugat diterbitkan surat tanda bukti hak atas tanah yakni Sertipikat ;

8.12. Bahwa sedangkan dalam perkara aquo telah terbit terlebih dahulu sertifikat HGB induk NO. 64/Anggrung seluas 16.340 M² tanggal 12 Mei 2003 selanjutnya pada tanggal 7 Juni 2004 dilakukan pemecahan atas sertifikat induk tersebut dengan dibangun dan berdirinya rumah-rumah didalam perumahan komplek Masdulhak Garden Medan termasuk rumah yang dibeli oleh Para Penggugat (No. 40,41 dan 20) dan yang dibeli oleh Tergugat III Intervensi (No. 48 SHGB No. 106/Anggrung Medan luas 308 M²) dan selanjutnya dilakukan pemisahan dan/atau penggabungan sehingga terbit objek sengketa SHGB No. 119, 128 dan 129;

8.13. Bahwa disamping itu tidak ada proses keberatan dan atau Gugatan yang terdaftar di Pengadilan baik Peradilan Umum maupun Peradilan Tata Usaha Negara tentang objek sengketa SHGB No. 119,128 dan 129 serta SHGB lainnya yang merupakan pemecahan dan penggabungan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Induk No. 64/Anggrung Medan oleh pihak lain dan atau Para Penggugat sendiri sebelum diajukan perkara aquo oleh Penggugat tanggal 21 Februari 2017, dengan demikian tidak

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terpenuhi alasan hukum yang diatur dalam Pasal 31 PP No. 24

Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

8.14. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka proses dan penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan proses dan prosedur hukum yang berlaku dibidang pertanahan yang dilakukan oleh Tergugat selaku instansi yang berwenang dengan demikian tidak ada alasan hukum bahwa objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam Gugatannya ;

Bahwa berdasarkan keseluruhan dalil-dalil dan alasan-alasan hukum baik Eksepsi maupun pokok perkara yang disampaikan oleh Tergugat II dan III Intervensi tersebut diatas, maka cukup alasan hukum bagi Tergugat II dan III Intervensi memohon kepada Bapak Majelis Hakim Tata Usaha Negara Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (N.O);

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa atas **Jawaban** Tergugat, Para Penggugat telah mengajukan **Repliknya** tertanggal **20 Juni 2017** ;

Menimbang, bahwa atas **Jawaban** Tergugat II Intervensi 1 dan 2, Para Penggugat telah mengajukan **Repliknya** tertanggal **20 Juni 2017** ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas **Replik** Para Penggugat, Tergugat telah mengajukan **Dupliknya** tertanggal **13 Juli 2017** ;

Menimbang, bahwa atas **Replik** Para Penggugat, Tergugat II Intervensi 1 dan 2 telah mengajukan **Dupliknya** tertanggal **13 Juli 2017** ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat-surat yang telah bermaterai cukup dan telah pula disesuaikan dengan asli atau foto copynya, yang diberi tanda **Bukti P - 1 sampai P- 9** dan **Bukti P Ad Inf-1** adalah sebagai berikut :

1. Foto Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 64/Anggrung, yang menerangkan bahwa SHGB No. 64/Anggrung merupakan Sertipikat induk Komplek Masdulhak Garden Medan(Bukti P-1) ;
2. Foto Copy Masterplan Kompleks Masdulhak Garden Medan, yang menerangkan bahwa tepat dibelakang rumah No. 48 merupakan taman (prasarana, sarana dan utilitas umum) yang diperuntukkan bagi warga penghuni Kompleks Masdulhak Garden Medan.....Bukti P-2) ;
3. Foto Copy Gambar Posisi rumah beserta Nomor SHGB di Kompleks Masdulhak Garden Medan, menegaskan bahwa di area taman (prasarana, sarana dan utilitas umum) telah timbul sertipikat HGB No. 119.....(Bukti P-3) ;
4. Foto taman diatas tanah yang diterbitkan SHGB No. 119, yang menerangkan bahwa taman (prasarana, sarana dan utilitas umum) sebelum dipagari oleh Tergugat II Intervensi 1 dan telah diterbitkan Hak atas taman tersebut oleh Tergugat.....(Bukti P-4) ;
5. Foto taman diatas tanah yang diterbitkan SHGB No. 119, yang menerangkan bahwa taman (prasarana, sarana dan utilitas umum) sebelum dipagari oleh Tergugat II Intervensi 1 dan telah diterbitkan Hak atas tanah tersebut oleh Tergugat(Bukti P-5) ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto Copy Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 01513/648/1749/10.04/2003, tertanggal 03 Nopember 2003, yang menerangkan jumlah bangunan dan luas yang diizinkan untuk didirikan bangunan.....(Bukti P-6) ;
7. Foto Copy Surat Pemberitahuan Penggantian Pengelola Komplek Masdulhak Garden Medan, yang menerangkan bahwa Pihak Pengembang/Developer Komplek Masdulhak Garden memberitahukan melalui surat kepada Leonita Christy dan Para Pemilik/Penghuni Villa Komplek Masdulhak Garden, telah mengganti Leonita Christy dengan pengelola yang baru, berikut dengan lampiran surat berupa gambar posisi rumah beserta Nomor SHGB di Komplek Masdulhak Garden Medan dan Surat IMB No. 01523/648/1749/10.04/2003, tertanggal 03 Nopember 2003.....(Bukti P-7) ;
8. Foto Print Out Taman diatas tanah yang diterbitkan SHGB No. 119, yang menerangkan bahwa taman (prasarana, sarana dan Utilitas Umum) sebelum dipagari oleh Tergugat II Intervensi 1 dan telah diterbitkan Hak atas taman tersebut oleh Tergugat, selanjutnya diberi tanda.....Bukti P-8 ;
9. Foto Copy Fasilitas yang tersedia di Komplek Masdulhak Villa Resort MASDULHAK GARDEN” yang menerangkan bahwa terdapat fasilitas penunjang yang diberikan kepada pembeli pada saat membeli rumah di Komplek Masdulhak Garden Medan, selanjutnya diberi tanda.....Bukti P-9 ;
- 10.Unduhan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, selanjutnya diberi tanda.....**Bukti P Ad Inf-1** ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil - dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat-surat yang telah bermaterai cukup dan telah pula disesuaikan dengan asli dan foto copynya yang diberi tanda **Bukti T-1** sampai dengan **T- 10** yaitu sebagai berikut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto Copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 119/Kel. Anggrung atas nama Perseroan Terbatas Jatiagung Sejahtera yang berasal dari pemecahan Hak Guna Bangunan No. 116 (Pemisahan diatas namanya sendiri), diterbitkan tanggal 31 Desember 2004, dengan Surat Ukur No. 06/Anggrung/2004 tanggal 30 Nopember 2004, seluas 281 M², selanjutnya diberi tanda.....Bukti T-1 ;
2. Foto Copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 128/Anggrung semula atas nama Perseroan Terbatas Jatiagung Sejahtera yang berasal dari pemecahan Hak Guna Bangunan No. 127 (Pemisahan diatas namanya sendiri), diterbitkan tanggal 2 Pebruari 2006, dengan Surat Ukur No. 11/Anggrung/2005 tanggal 26 Desember 2005, seluas 281 M² yang kemudian beralih kepada SUJARNI berdasarkan akta jual beli Nomor 34/2006 tanggal 24/03/2006 yang dibuat oleh Henry Tjong, SH selaku PPAT, selanjutnya diberi tanda.....Bukti T-2 ;
3. Foto Copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 129/Anggrung atas nama Perseroan Terbatas Jatiagung Sejahtera yang berasal dari pemecahan Hak Guna Bangunan No. 127 (Pemisahan diatas namanya sendiri), diterbitkan tanggal 2 Pebruari 2006, dengan Surat Ukur No. 12/Anggrung/2005, tanggal 26 Desember 2005, seluas 9 M², selanjutnya diberi tanda.....Bukti T-3 ;
4. Foto Copy Surat Ukur No. 06/Anggrung/2004, tanggal 30-11-2004, selanjutnya diberi tanda.....Bukti T-4 ;
5. Foto Copy Permohonan Pemecahan tanggal 30-08-2004 yang diajukan oleh Saudara Ir Sudarmo Komala qq PT Jatiagung Sejahtera, selanjutnya diberi tanda.....Bukti T-5 ;
6. Foto Copy Surat Pernyataan tanggal 14-09-2004, selanjutnya diberi tanda.....Bukti T-6 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 116/Anggrung terdaftar atas nama Perseroan Terbatas Jatiagung Sejahtera berkedudukan di Medan, sesuai dengan Surat Ukur No. 03/Anggrung/2004 tanggal 04-05-2004, seluas 306 m², selanjutnya diberi tanda.....Bukti T-7 ;
8. Foto Copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 120/Anggrung terdaftar atas nama Perseroan Terbatas Jatiagung Sejahtera berkedudukan di Medan, sesuai dengan Surat Ukur No. 07/Anggrung/2004, tanggal 30-11-2004, seluas 21 m², selanjutnya diberi tanda.....Bukti T-8 ;
9. Foto Copy Surat Ukur No. 07/Anggrung/2004, tanggal 30-11-2004, selanjutnya diberi tanda.....Bukti T-9 ;
10. Foto Copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 123/Anggrung, terdaftar atas nama Perseroan Terbatas Jatiagung Sejahtera, berkedudukan di Medan, sesuai dengan Surat Ukur No. 08/Anggrung/2004, tanggal 30-11-2004, seluas 4 m², selanjutnya diberi tanda.....Bukti T-10 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil - dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi 1 dan 2 telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat-surat yang telah bermaterai cukup dan telah pula disesuaikan dengan asli dan foto copynya yang diberi tanda **Bukti T II Int 1 dan 2-1** sampai dengan **T II Int 1 dan 2-16** yaitu sebagai berikut ;

1. Foto Copy Akte Berita Acara Rapat PT JatiAgung Sejahtera No. 2 tanggal 03 April 2003 yang dibuat dihadapan Darwin Zainuddin, SH, Notaris di Medan, selanjutnya diberi tanda.....Bukti T II Int 1 dan 2-1 ;
2. Foto Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 64/Kel. Anggrung, luas 16.340 M² tanggal 13 Mei 2003 atas nama Perseroan Terbatas Jatiagung Sejahtera/Tergugat II Intervensi 1, selanjutnya diberi tanda.....Bukti T II Int 1 dan 2-2 ;
3. Foto Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 119/Kel. Anggrung tanggal 31 Desember 2004 atas nama Perseroan Terbatas Jatiagung

Halaman 49 Putusan Perkara No.30 / G / 2017 / PTUN-MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sejahtera/Tergugat II Intervensi 1, selanjutnya diberi tanda.....Bukti T II Int 1 dan 2-3 ;
4. Foto Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 120/Kel. Anggrung tanggal 31 Desember 2004 atas nama Perseroan Terbatas Jatiagung Sejahtera/Tergugat II Intervensi 1, selanjutnya diberi tanda.....Bukti T II Int 1 dan 2-4 ;
5. Foto Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 121/Kel. Anggrung tanggal 31 Desember 2004 atas nama Perseroan Terbatas Jatiagung Sejahtera/Tergugat II Intervensi 1, selanjutnya diberi tanda.....Bukti T II Int 1 dan 2-5 ;
6. Foto Copy Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 01513/648/1749/10.04/2003 tanggal 03 Nopember 2003, selanjutnya diberi tanda..Bukti T II Int 1 dan 2-6
7. Foto Copy Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 01516/621.82/956/10.04/03 tanggal 03 Nopember 2003, selanjutnya diberi tanda..Bukti T II Int 1 dan 2-7
8. Foto Copy Sertipikat Hag Guna Bangunan (SHGB) No. 128/Kel. Anggrung, luas 302 M² tanggal 2 Pebruari 2006 atas nama Sujarni/Tergugat II Intervensi 2, selanjutnya diberi tandaBukti T II Int 1 dan 2-8 ;
9. Foto Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 129/Kel. Anggrung, luas 9 M² tanggal 2 Pebruari 2006, atas nama Perseroan Terbatas Jati agung Sejahtera/Tergugat II Intervensi 1, selanjutnya diberi tanda.....Bukti T II Int 1 dan 2-9 ;
- 10.Foto Copy Akte Jual Beli No. 278/2005, tanggal 30 September 2005, selanjutnya diberi tandaBukti T II Int 1 dan 2-10 ;
- 11.Foto Copy Akte Jual Beli No. 761/2005, tanggal 28 September 2005, selanjutnya diberi tanda.....Bukti T II Int 1 dan 2-11;
- 12.Foto Copy Gambar Denah Komplek Perumahan Masdulhak Garden Medan, selanjutnya diberi tanda.....Bukti T II Int 1 dan 2-12 ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Foto Copy Surat Pengalihan Tugas tanggal 17 Juni 2009, selanjutnya diberi tanda.....Bukti T II Int 1 dan 2-13 ;
14. Foto Copy Kwitansi Para Penggugat bukti penerimaan biaya maintenance bulan Mei sampai dengan bulan Juli 2016 sebesar Rp. 5.700.000,- (lima juta tujuh ratus ribu rupiah) tertanggal 25 Juli 2016 atau setiap bulan Rp. 1.900.000,- (satu juta sembilan ratus ribu rupiah) dari Tergugat II Intervensi 2/Sujarni pemilik bangunan rumah No. 48 Komplek Masdulhak Garden, selanjutnya diberi tanda.....Bukti T II Int 1 dan 2-14 ;
15. Foto Copy Kwitansi Para Penggugat bukti penerimaan biaya maintenance bulan Mei sampai dengan bulan Juli 2016 sebesar Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulan dari Edy Utomo selaku pemilik tanah dan bangunan No. 39 Komplek Masdulhak Garden, selanjutnya diberi tanda.....Bukti T II Int 1 dan 2-15 ;
16. Foto Copy Surat Tergugat II Intervensi tertanggal 14 September 2016, perihal Surat Pemberitahuan Penggantian Pengelola Komplek Masdulhak Garden, selanjutnya diberi tanda.....Bukti T II Int 1 dan 2-16 ;
- Menimbang, bahwa di Persidangan juga telah didengarkan keterangan saksi, untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Para Penggugat mengajukan 1 (satu) orang Ahli dan 1 (satu) orang Saksi sebagai berikut ;

PROF. DR MUHAMMAD YAMIN LUBIS, SH.,MS, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat dan Tanggal Lahir Tamiang, 01 Januari 1961, Pekerjaan PNS (Dosen Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara), Agama Islam, Tempat Tinggal Jl. Tombak No. 26-A Desa Sidorejo Hilir, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, Jenis Kelamin Laki-laki, yang sebenarnya telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang keterangannya adalah sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan tanggal 3 Agustus 2017 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CARSIDY, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat dan Tanggal Lahir, Medan 30 September 1977, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Budha, Tempat Tinggal Jl. Dr Cipto Komplek Masdulhak No. 35, Kelurahan Anggrung, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, Jenis Kelamin Laki-laki, yang sebenarnya telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang keterangannya adalah sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan tanggal 3 Agustus 2017 ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan 2 tidak mengajukan Saksi pada Persidangan ini ;

Menimbang, bahwa pada hari **Senin tanggal 22 Mei 2017** telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat di Jalan Dr Cipto, Komplek Masdulhak Garden, Kelurahan Anggrung, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan 2 telah mengajukan dan menyerahkan Kesimpulannya di Persidangan masing-masing tertanggal **14 September 2017** ;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada mengajukan sesuatu lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam berita acara Pemeriksaan Persiapan dan berita acara Persidangan serta berita acara Pemeriksaan Setempat dianggap termuat dalam putusan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa surat keputusan tata usaha negara yang dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah dalam gugatan Para Penggugat adalah :

Halaman 52 Putusan Perkara No.30 / G / 2017 / PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 119/Kelurahan Anggrung, tanggal 31 Desember 2004, Surat Ukur Nomor 06/Anggrung/2004. Tanggal 30 Nopember 2004, seluas 281 m2 atas nama PT. Jatiagung Sejahtera, yang selanjutnya dalam pertimbangan hukum ini akan disebut sebagai Objek Sengketa 1 (vide bukti T-1 = T.II Int 1&2-3);
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 128/Kelurahan Anggrung, tanggal 02 Pebruari 2006, Surat Ukur Nomor 11/Anggrung/2005. Tanggal 26 Desember 2005, seluas 302 m2 atas nama Sujarni, yang selanjutnya dalam pertimbangan hukum ini akan disebut sebagai Objek Sengketa 2 (vide bukti T-2 = T.II Int 1&2-8);
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 129/Kelurahan Anggrung, tanggal 02 Pebruari 2006, Surat Ukur Nomor 12/Anggrung/2005. Tanggal 26 Desember 2005, seluas 9 m2 atas nama PT. Jatiagung Sejahtera, yang selanjutnya dalam pertimbangan hukum ini akan disebut sebagai Objek Sengketa 3 (vide bukti T-3 = T.II Int 1&2-9);

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya terhadap Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, ketiganya dalam pertimbangan ini akan disebut sebagai Undang-undang Peratun dan ketentuan pasal-pasal yang menjadi pertimbangan hukum akan merujuk khusus terhadap salah satu undang-undang tersebut;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya tertanggal 18 Mei 2017 dan Tergugat II Intervensi 1 dan 2 dalam Jawabannya tertanggal 30 Mei 2017, telah mengajukan eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan;
2. Eksepsi tentang tenggang waktu pengajuan gugatan (Daluarsa);
3. Eksepsi tentang kepentingan mengajukan gugatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Eksepsi Para Penggugat tidak memenuhi ketentuan formil pengajuan gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu dari pokok sengketa yang pertimbangan hukumnya adalah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 77 ayat (1) Undang-undang Peratur, mengenai pertimbangan hukumnya akan dikaitkan dengan apakah objek sengketa merupakan keputusan tata usaha negara yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara atau tidak;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 77 ayat (1) Undang-undang Peratur mengatur, bahwa :

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

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-undang Peratur, mengatur:

Pasal 1 angka 9

"Keputusan tata usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat pada intinya adalah mempermasalahkan penerbitan ketiga objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa setelah mencermati ketiga objek sengketa *a quo* dan uraian pasal di atas dan pertimbangan hukum di atas, maka Majelis Hakim berpendapat seluruh unsur-unsur untuk dapat diklasifikasikan sebagai suatu keputusan tata usaha negara telah terpenuhi dalam ketiga objek sengketa *a quo*, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Medan harus dinyatakan berwenang untuk memeriksa dan memutus sengketa *a quo* menurut hukum acara peradilan tata usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap uraian dalil eksepsi Tergugat II Intervensi 1 dan 2 yang mendalikan persengketaan dalam gugatan Para Penggugat merupakan sengketa dibidang perumahan, Majelis Hakim tidak sependapat oleh karena telah nyata dalam uraian gugatan dan objek sengketa di atas persengketaan *in casu* adalah persengketaan di bidang tata usaha Negara terkait dengan penerbitan ketiga objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, maka terhadap eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan adalah tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi tentang tenggang waktu pengajuan gugatan, yang uraian pertimbangan hukumnya adalah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan berdasarkan ketentuan pasal 55 Undang-undang Peratur mengatur tentang :

Pasal 55

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkananya keputusan badan atau pejabat tata usaha Negara"

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ketentuan tentang tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 55 di atas hanya diperuntukkan bagi pihak yang namanya disebut dalam keputusan tata usaha negara yang digugat;

Menimbang, bahwa terhadap pihak ketiga yang namanya tidak disebut/dituju langsung dalam keputusan tata usaha negara yang digugat, berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 5 K/TUN/1992, tanggal 6 Februari 1993 Jo Putusan Nomor : 41 K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994 Jo Putusan Nomor : 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Maret 2002, yang memiliki kaedah 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 digugat;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan baru mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas adanya ketiga objek sengketa *a quo* yaitu pada saat diberitahukan oleh penyidik pada awal bulan Desember 2016, yang semula adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 119, 120, 121, dan 122;

Menimbang, bahwa terhadap dalil mengetahui ketiga objek sengketa *a quo* yang diuraikan oleh Para Penggugat tersebut telah diakui dan tidak dibantah oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam Jawaban maupun Dupliknya, sehingga menurut Majelis Hakim dalil Para Penggugat mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan dengan adanya ketiga objek sengketa tersebut pada bulan Desember 2016 telah diakui kebenarannya oleh para pihak yang bersengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat baru mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan pada saat penyidik memperlihatkan di bulan Desember 2016 dan Gugatan Para Penggugat didaftarkan pada tanggal 21 Pebruari 2017, maka menurut Majelis Hakim Gugatan Para Penggugat masih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 55 Undang-undang tentang Peratun;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, terhadap eksepsi tentang tenggang waktu mengajukan gugatan adalah tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi tentang kepentingan mengajukan gugatan, yang pertimbangannya adalah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa adapun dalil Para Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa mengajukan gugatan *a quo* alasannya merasa dirugikan dengan diterbitkannya ketiga objek sengketa *a quo* oleh karena Para Penggugat merasa penerbitannya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa kerugian yang timbul dan menjadi dalil Para Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* terkait dengan kepentingan mengajukan gugatan yang mana dalam hukum acara peradilan tata usaha negara, kepentingan tersebut mengandung 2 (dua) arti yaitu :

1. Kepentingan yang menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, dan;
2. Kepentingan berproses yang berarti apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu gugatan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan merasa dirugikan dengan diterbitkannya ketiga objek sengketa *a quo*, yang mana lokasi tanah dari ketiga objek sengketa *a quo* adalah merupakan lokasi yang berada dalam 1 (satu) kompleks Perumahan yang Para Penggugat bertempat tinggal saat ini, dan ketiga objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut maka Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat memiliki kepentingan, baik nilai yang harus dilindungi hukum maupun kepentingan berproses;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, maka terhadap dalil eksepsi kepentingan mengajukan gugatan adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tentang Para Penggugat tidak memenuhi ketentuan formil pengajuan gugatan, yang uraian pertimbangannya adalah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari isi dari dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi 1 dan 2 terkait dengan perubahan objek sengketa hal tersebut adalah telah sesuai dengan uraian pasal 63 Undang-undang Peratun, sehingga eksepsi tentang Para Penggugat tidak memenuhi ketentuan formil pengajuan gugatan adalah tidak ekseptif dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum Dalam Eksepsi di atas, terhadap seluruh eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah dipertimbangkan, dan untuk itu Majelis Hakim berpendapat eksepsi-eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan yang menjadi pokok persengketaan para pihak;

DALAM POKOK SENGKETA:

Menimbang, bahwa terhadap pokok persengketaan para pihak Majelis Hakim akan mempertimbangkan beberapa hal terkait :

1. Apakah Tergugat berwenang dalam menerbitkan dan menandatangani ketiga objek sengketa *a quo*;
2. Apakah Tergugat dalam menerbitkan ketiga objek sengketa telah melalui prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;

Halaman 58 Putusan Perkara No.30 / G / 2017 / PTUN-MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Apakah Tergugat dalam menerbitkan ketiga objek sengketa telah memperhatikan dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan kewenangan Tergugat dalam menerbitkan dan menandatangani ketiga objek sengketa *a quo*, yang pertimbangan hukumnya adalah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 5 Jo pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan yang bertugas melaksanakan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa setelah dicermati dalam buku tanah dan sertifikat hak guna bangunan bahwa lokasi bidang fisik tanah ketiga sertifikat objek sengketa *a quo* termasuk dalam wilayah hukum Kota Medan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan selaku Tergugat haruslah dinyatakan memiliki kewenangan untuk menerbitkan dan menandatangani ketiga objek sengketa *a quo* berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu akan diuraikan fakta hukum yang tidak terbantahkan dan telah dibuktikan serta tidak disangkal oleh masing-masing pihak yang bersengketa, yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa Komplek Perumahan Villa Masdulhak semula berdiri di atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 64/Anggrung, tanggal 13 Mei 2003, atas nama PT. Jatiagung Sejahtera (vide bukti T.II Int 1&2-2);
2. Bahwa ketiga objek sengketa merupakan pemecahan dari sertipikat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 64/Anggrung, dan telah terjadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beberapa kali pemecahan dan penggabungan sehingga terakhir menjadi ketiga sertifikat objek sengketa;

3. Bahwa Para Penggugat adalah warga penghuni Komplek Perumahan Villa Masdulhak Garden Jl. Dr. Cipto, Kota Medan berdasarkan Akta Jual beli Nomor : 278/2005 dan Nomor : 761/2005 (vide bukti T.II Int 1&2-10 dan 11);
4. Bahwa berdasarkan Surat Pengalihan Tugas tertanggal 17 Juni 2009, Para Penggugat mendapatkan tugas/mandat untuk melanjutkan perawatan/penjagaan/pengawasan fasilitas-fasilitas yang ada dalam Komplek Perumahan Masdulhak tersebut (vide bukti T.II Int 1&2-13);
5. Bahwa berdasarkan Surat tertanggal 14 September 2016, Tergugat II Intervensi 1 bermaksud untuk mengalihkan penanggung jawab terhadap perawatan/penjagaan/pengawasan fasilitas-fasilitas yang ada dalam Komplek Perumahan Masdulhak (vide bukti T.II Int 1&2-16);

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan ketiga objek sengketa diterbitkan di atas tanah yang merupakan fasilitas umum bagi warga Komplek Perumahan Masdulhak Garden;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 01513/648/1749/10.04/2003 Tanggal 03 Nopember 2003, melalui permohonan PT. Jatiagung Sejahtera, izin diberikan untuk mendirikan 51 (lima puluh satu) unit rumah tinggal (vide bukti P-6 = T.II Int 1&2 - 6 dan 7);

Menimbang, bahwa berdasarkan gambar rencana *masterplan* yang menjadi bukti para pihak dipersidangan, digambarkan sebanyak 51 (lima puluh satu) rumah yang rencananya akan dibangun oleh Developer atas nama PT. Jatiagung Sejahtera (Tergugat II intervensi 1 *in casu*) (vide bukti P-2, P-3 = T.II Int 1&2 – 12);

Menimbang, bahwa penjelasan dari *masterplan*/rencana gambar tersebut adalah terdiri dari antara lain:

1. Type A (8x16m) sebanyak 37 (tiga puluh tujuh) unit;
2. Type C (10x16m) sebanyak 10 (sepuluh) unit;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Type D (12x16m) sebanyak 2 (dua) unit;
4. Type F (14x16m) sebanyak 1 (satu) unit, dan;
5. Special type sebanyak 1 (satu) unit;

Menimbang, bahwa pada tahun 2009, pembangunan sebanyak 51 (lima puluh satu) unit serta seluruh fasilitas-fasilitas termasuk pos satpam, cctv, taman-taman, genset, club house, kolam renang dan sebagainya, dan selanjutnya ditunjuk yang bertanggungjawab terhadap perawatan/penjagaan dan pemeliharaan terhadap fasilitas-fasilitas tersebut kepada Para Penggugat (vide bukti T.II Int 1&2 - 13);

Menimbang, bahwa dalam kesepakatan yang diberikan oleh Tergugat II Intervensi 1 kepada para pembeli termasuk Para Penggugat, yaitu adapun Fasilitas-Fasilitas yang tersedia di Komplek Perumahan Masdulhak Garden adalah (vide bukti P-9):

1. Kolam Renang;
2. Club House;
3. Children Playground;
4. 3 (tiga) unit Gazebo;
5. Gapura/Pos Satpam;
6. Taman;
7. Jogging track;
8. Sistem Keamanan 24 jam (one gate system);
9. Jalan Paving Block;
10. Jaringan bawah tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 37 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, secara tegas disebutkan bahwasanya terkait dengan permohonan hak guna bangunan terhadap data fisik dan data yuridis haruslah diperiksa terlebih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu dan pemeriksaan tersebut dituangkan dalam bentuk laporan sesuai dengan kapasitas pihak yang ditugaskan oleh Tergugat untuk memeriksa data fisik dan data yuridis tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat, tidak ditemukan adanya laporan penelitian terhadap data fisik maupun data yuridis terhadap penerbitan ketiga objek sengketa baik itu Risalah Pemeriksaan Tanah (*kojnstatering rapport*), Berita Acara, maupun Risalah Pemeriksaan Tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 37 di atas;

Menimbang, bahwa memperhatikan keterangan ahli Prof. Dr. M. Yamin Lubis, SH, MS, dibawah sumpah dipersidangan menerangkan terhadap tindakan penerbitan sertifikat hak guna bangunan baik permohonan baru ataupun pemecahan maupun penggabungan, haruslah diteliti dan diperiksa data fisik dan data yuridisnya dan hasil pemeriksaan tersebut harus dituangkan dalam Risalah ataupun Berita Acara sesuai peraturan perundang-undangan (vide Berita Acara Persidangan Tanggal 3 Agustus 2017);

Menimbang, bahwa selama persidangan Tergugat telah diberikan waktu sangat cukup untuk mengajukan alat buktinya, namun setelah dicermati bukti surat yang diajukan oleh Tergugat tidak ditemukan laporan penelitian data fisik dan data yuridis;

Menimbang, bahwa pada tanggal 22 Mei 2017, Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat di lokasi Komplek Perumahan Masdulhak Garden, dan menemukan fakta terhadap objek sengketa 1 dan objek sengketa 3 merupakan sebidang tanah yang menurut pengakuan Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi 1, kedua objek tersebut adalah Taman yang merupakan fasilitas bagi penghuni kompleks, sedangkan terhadap objek sengketa 2 di atasnya telah berdiri sebuah bangunan rumah permanen (vide Berita Acara Pemeriksaan Setempat);

Menimbang, bahwa terhadap persengketaan dan uraian fakta di atas, Majelis Hakim berpendapat Komplek Perumahan Masdulhak Garden semula di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangun oleh developer (Tergugat II Intervensi 1) di atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 64/Anggrung, tanggal 13 Mei 2003, atas nama PT. Jatiagung Sejahtera. Pembangunan tersebut selain membangun 51 (lima puluh satu) bangunan rumah tinggal, juga terdapat kewajiban-kewajiban Developer/PT. Jatiagung Sejahtera (Tergugat II Intervensi 1 *in casu*) untuk membangun dan menyediakan fasilitas-fasilitas yang diperuntukkan bagi warga Komplek Perumahan Masdulhak Garden;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sependapat terhadap bukti P-9, yaitu fasilitas-fasilitas berupa Kolam Renang, Club House, Children Playground, 3 (tiga) unit Gazebo, Gapura/Pos Satpam, Taman, Jogging track, Sistem Keamanan 24 jam (*one gate system*), Jalan Paving Block dan Jaringan bawah tanah merupakan fasilitas-fasilitas yang harus disediakan dan diperuntukkan bagi warga Komplek Perumahan Masdulhak Garden;

Menimbang, bahwa terhadap fasilitas-fasilitas tersebut menurut Majelis Hakim tidak dapat diberikan hak milik ataupun hak guna bangunan di atasnya, oleh karena seluruh fasilitas tersebut telah menjadi satu kesatuan dan bagian dari Komplek Perumahan Masdulhak Garden dan menjadi fasilitas milik bersama warga perumahan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap penerbitan ketiga objek sengketa, Tergugat tidak dapat membuktikan telah melakukan penelitian data fisik dan data yuridis sebagaimana ketentuan pasal 37 di atas sehingga hal tersebut bentuk pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, sedangkan fakta tidak terbantahkan terhadap objek sengketa 1 dan 3 merupakan taman dan merupakan salah satu fasilitas yang disediakan bagi penghuni warga Komplek Perumahan Masdulhak Garden namun tetap diterbitkan objek sengketa 1 dan 3 sehingga tindakan Tergugat tersebut bertentangan dengan asas kecermatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim terhadap penerbitan objek sengketa 1 dan 3 di atas taman yang merupakan fasilitas umum bagi warga kompleks sebagaimana diuraikan dalam *masterplan* maupun Izin Mendirikan Bangunan Komplek Perumahan Masdulhak Garden telah nyata-nyata melanggar peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan oleh karena Tergugat terbukti tidak pernah melakukan pemeriksaan terhadap data fisik dan data yuridis serta peninjauan lokasi permohonan sertifikat objek sengketa 1 dan 3 dan melanggar asas kecermatan oleh karena telah nyata-nyata di atas sertifikat objek sengketa 1 dan 3 adalah taman yang termasuk fasilitas umum pendukung dalam kompleks perumahan yang tidak dapat diterbitkan sertifikat hak di atasnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkesimpulan tindakan Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa 1 dan 3 adalah tidak prosedural dan bertentangan dengan asas kecermatan;

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakan tindakan Tergugat tidak prosedural dan melanggar peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam menerbitkan obyek sengketa 1 dan 3, maka Majelis Hakim berkesimpulan terhadap obyek sengketa 1 dan 3 haruslah dinyatakan **batal** sehingga kepada Tergugat harus diwajibkan untuk mencabut obyek sengketa 1 dan 3;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa 2, setelah Majelis Hakim mempelajari bukti surat para pihak, fakta yang tidak terbantahkan objek sengketa 2 merupakan salah satu bangunan yang termasuk dalam 51 (lima puluh satu) unit bangunan yang ada dalam IMB maupun *masterplan* Komplek Perumahan Masdulhak Garden yaitu Type F (14x16m), sehingga menurut Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperkenankan untuk diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang baru yang merupakan pemisahan dari sertipikat induk;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut terhadap objek sengketa 2, Majelis Hakim berkesimpulan penerbitannya tidak melanggar peraturan perundangan-undangan dan juga secara substansi tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, sehingga terhadap dalil gugatan Para Penggugat yang memohon batal atau tidak sah objek sengketa 2 adalah tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 110 dan 112 Undang-undang Peratun, kepada pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya adalah sebagaimana tercantum dalam Amar Putusan ini secara tanggung renteng ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, maka terhadap dalil Para Penggugat ada yang beralasan dan ada yang tidak beralasan sehingga terhadap gugatan Para Penggugat harus dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang dipertimbangkan telah menjawab persengketaan dalam sengketa ini, maka terhadap semua bukti-bukti lain telah dipertimbangkan namun hanya bukti yang relevan saja yang dipertimbangkan, akan tetapi bukti-bukti tersebut tetap terlampir dalam berkas perkara;

Mengingat, ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009, serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan 2 seluruhnya;



DALAM POKOK SENGKETA:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Batal Keputusan Objek Sengketa berupa :
 - 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 119/Kelurahan Anggrung, tanggal 31 Desember 2004, Surat Ukur Nomor 06/Anggrung/2004. Tanggal 30 Nopember 2004, seluas 281 m2 atas nama PT. Jatiagung Sejahtera;
 - 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 129/Kelurahan Anggrung, tanggal 02 Pebruari 2006, Surat Ukur Nomor 12/Anggrung/2005. Tanggal 26 Desember 2005, seluas 9 m2 atas nama PT. Jatiagung Sejahtera;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Daftar Buku Tanah Keputusan Objek Sengketa *a quo* yaitu :
 - 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 119/Kelurahan Anggrung, tanggal 31 Desember 2004, Surat Ukur Nomor 06/Anggrung/2004. Tanggal 30 Nopember 2004, seluas 281 m2 atas nama PT. Jatiagung Sejahtera;
 - 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 129/Kelurahan Anggrung, tanggal 02 Pebruari 2006, Surat Ukur Nomor 12/Anggrung/2005. Tanggal 26 Desember 2005, seluas 9 m2 atas nama PT. Jatiagung Sejahtera;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.222.000,- (dua juta dua ratus duapuluh dua ribu rupiah) secara tanggunng renteng ;
5. Menolak Gugatan Para Penggugat selebihnya;

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada hari **SELASA**, tanggal **26 SEPTEMBER 2017** oleh kami **JIMMY CLAUS PARDEDE** selaku Hakim Ketua Majelis **DEDY KURNIAWAN** dan **AGUS EFFENDI** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS**, tanggal **28 SEPTEMBER 2017** oleh Majelis Hakim tersebut, dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibantu oleh **MASALINA PURBA** selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, dengan tanpa dihadiri oleh Para Penggugat maupun Kuasanya, Tergugat maupun Kuasanya serta Tergugat II Intervensi 1 dan 2 maupun Kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA I

HAKIM KETUA MAJELIS

DEDY KURNIAWAN

JIMMY CLAUS PARDEDE.

HAKIM ANGGOTA II

AGUS EFFENDI

PANITERA PENGANTI

MASALINA PURBA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya Perkara

1. ATK Perkara	Rp. 150.000.-
2. Hak-hak Kepaniteraan.....	Rp. 30.000.-
3. Surat-surat Panggilan.....	Rp. 340.000.-
4. M a t e r i	Rp. 12.000.-
5. Redaksi.....	Rp. 5.000.-
6. Pmeriksaan Setempat	Rp. 1.685.000.-

Jumlah Rp. 2.222.000.-
(Dua Juta Dua Ratus Dua Puluh Dua Ribu Rupiah)